WOONZORG
NEDERLAND

2016 Jaarverslag

STICHTING WOONZORG NEDERLAND

Inhoudsopgave

Voorwoord 6

1. Bestuursverslag 8
1.1 Missie en visie 9
Klantgerichtheid 9
Samenwerking 10
Waardebehoud en ontwikkeling 11
Gezonde bedrijfsvoering 11

2. Besturing in 2016 12
2.1 Terugblik 2016 13
2.1.1 Algemeen 13
2.1.2 Woningwet 13
2.1.3 Scheiding van wonen en zorg 13
2.1.4 Verbeteren van de organisatie 14
2.1.5 Investeren 14
2.1.6 Kennis van de klant 14
2.1.7 Herijking van de koers 15
2.2 Raad van Bestuur 17
2.2.1 Samenstelling 17
2.2.2 Verantwoordelijkheden Raad van Bestuur 17
2.2.3 Permanente educatie 18
2.3 Raad van Commissarissen 18
2.4 Ondernemingsraad 18
2.4.1 GOR naar OR 18
2.4.2 Verkiezingen 18
2.4.3 Vergaderingen 19
2.5 Organisatie 20
2.5.1 Medewerkers 20
2.5.2 Ziekteverzuim 20
2.5.3 Wijzigingen in het HR-beleid 20
2.6 Maatschappelijke visitatie 20

3. Verslag van de raad van commissarissen 22
3.1 Een terugblik op 2016 23
3.2 Bestuur en toezicht 24
3.2.1 Rollen Raad van Commissarissen 24
3.2.2 Governancecode 24
3.2.3 Onafhankelijkheid 24
3.3 De Raad van Commissarissen als toezichthouder 25
3.3.1 Toezichtskader 25
3.3.2 Toezicht op de implementatie van de Woningwet 27
3.3.3 Toezicht op de financiële prestaties 27
3.3.4 Toezicht op de maatschappelijke prestaties 28
3.3.5 Toezicht op de verbindingenstructuur 28
3.3.6 Toezicht op klachten 29
3.3.7 Toezicht op de relatie met belanghebbenden 29
3.4 Functioneren accountant 29

3.5 De Raad van Commissarissen als werkgever 29
3.5.1 Wervingsprocedure bestuur 30
3.5.2 Beoordeling bestuur 30
3.5.3 Beloning bestuur 30
3.6 De Raad van Commissarissen als klankbord 30
3.7 Over de Raad en zijn commissies 32
3.7.1 Benoemingstermijn 32
3.7.2 Samenstelling 33
3.7.3 Permanente educatie 33
3.7.4 Zelfevaluatie 33
3.7.5 Bezoldiging 34
3.7.6 Vergaderingen 34
3.8 Commissies 34
3.8.1 Auditcommissie 35
3.8.2 Benoemings- en remuneratiecommissie 35
3.9 Verklaring Raad van Commissarissen 35

4. Volkshuisvestingsverslag 36
4.1 Ontwikkelingen op landelijk niveau 37
4.2 Bediening van de doelgroep 37
4.3 Klanttevredenheid 37
4.4 Woonfraude 38
4.5 Klachten en geschillen 39
4.5.1 Klachtencommissie 39
4.5.2 Huurcommissie 40
4.6 Verbinding met huurders (vertegenwoordiging) 40
4.6.1 Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland 41
4.6.2 Bewonerscommissies 42
4.6.3 Samenwerking met stakeholders 42
4.6.4 Landelijke initiatieven 42
4.7 Prestatieafspraken 43
4.8 Huurbeleid 45
4.9 Inkomensgrenzen 45
4.9.1 Direct verhuurde woningen 45
4.9.2 Indirect verhuurde woningen 45
4.9.3 CIZ-verklaring 46
4.10 Huurprijsbeleid zelfstandige woningen 46
4.10.1 Huurverhoging 46
4.10.2 Betaalbaarheid 48
4.10.3 Servicekosten 48
4.10.4 Huurachterstanden 48
4.10.5 Huurprijsbeleid intramuraal 49
4.11 Vastgoed 50
4.11.1 Vastgoedstrategie 50
4.11.2 Vastgoedprojecten in 2016 50
4.11.3 Verkopen in 2016 52
4.11.4 Vastgoedsturing en marktwaarde 52
4.11.5 Aardbevingsproblematiek in Groningen 53
4.11.6 Duurzaamheid 53

4.11.7 Kwaliteit 54
4.11.8 Onderhoud 54
4.12 Veiligheid 55

5. Financiën 56
5.1 Algemeen 57
5.2 Financieel jaarresultaat 57
5.3 Meerjarenprognose 57
5.4 Financiële continuïteit 58
5.5 Fiscale ontwikkelingen 60
5.5.1 Vennootschapsbelasting 60
5.5.2 Omzetbelasting 60
5.5.3 Overige belastingen en heffingen 60
5.6 Beschikbaarheid financiering 60
5.7 Financieringsbeleid 61
5.8 Derivaten en beleggingen 61
5.9 Beleggingen 62
5.10 Cashmanagement korte en lange termijn 62
5.11 Verbindingen 63
5.12 Risicobeheersing 64
5.12.1 Interne beheersomgeving 64
5.12.2 Risicobeheersing 64
5.12.3 Interne beheersmaatregelen 64
5.12.4 Informatie en communicatie 65
5.12.5 Monitoring activiteiten 65
5.12.6 Risicomanagement systeem en verbeteringen 67
5.12.7 Risicoprofiel Woonzorg Nederland in 2016 gedefinieerd en in 2017 nader uitwerken 67
5.12.8 Strategische risico's 68
5.12.9 Operationele risico's 68
5.12.10 Compliance risico's 68
5.12.11 Cultuur en gedrag: hoe werken we samen en hoe gaan we met elkaar om? 70
5.12.12 Uitgangspunten voor nadere uitwerking in 2017 71

6. Clusters Woonzorg Nederland 72
Cluster 1 73
Dommel & Maas en Meierij en Rivierenland
Cluster 2 76
Aa en Merwede en Scheldestromen
Cluster 3 79
Rijnmond, Lek & IJssel en Hofstad en omstreken
Cluster 4 81
Regio 't Gooi en Utrecht
Cluster 5 83
Amsterdam-Amstelland

Cluster 6 87
Zaanstreek Waterland en Kennemerland
Haarlemmermeer
Cluster 7 89
Noord Holland - Oost en Noord Holland - Noord
Arnhem-Achterhoek en Ede-Nijmegen
Cluster 8 92
Arnhem-Achterhoek en Ede-Nijmegen
Cluster 9 95
Salland - Noordoost Veluwe, Twente
en Flevoland - Noordwest Veluwe
Cluster 10 98
Oldambt, Drenthe, Zwolle en Heerenveen e.o.
Cluster 11 100
Friesland, Groningen Stad e.o. en Hogeland
Cluster 12 102
Rijn/Gouwe - Duin & Bollenstreek en Voorschoten

Thomas Wildey
Deventer

Voorwoord

2016 vormde voor Woonzorg Nederland het sluitstuk van een intensieve periode, waarin verschillende reorganisaties en bestuurswijzigingen elkaar opvolgden. De personele unie tussen Woonzorg Nederland en zorgorganisatie Espria werd na acht jaar ontvlochten en een strategische verbinding met collega-corporatie Habion ging niet door.

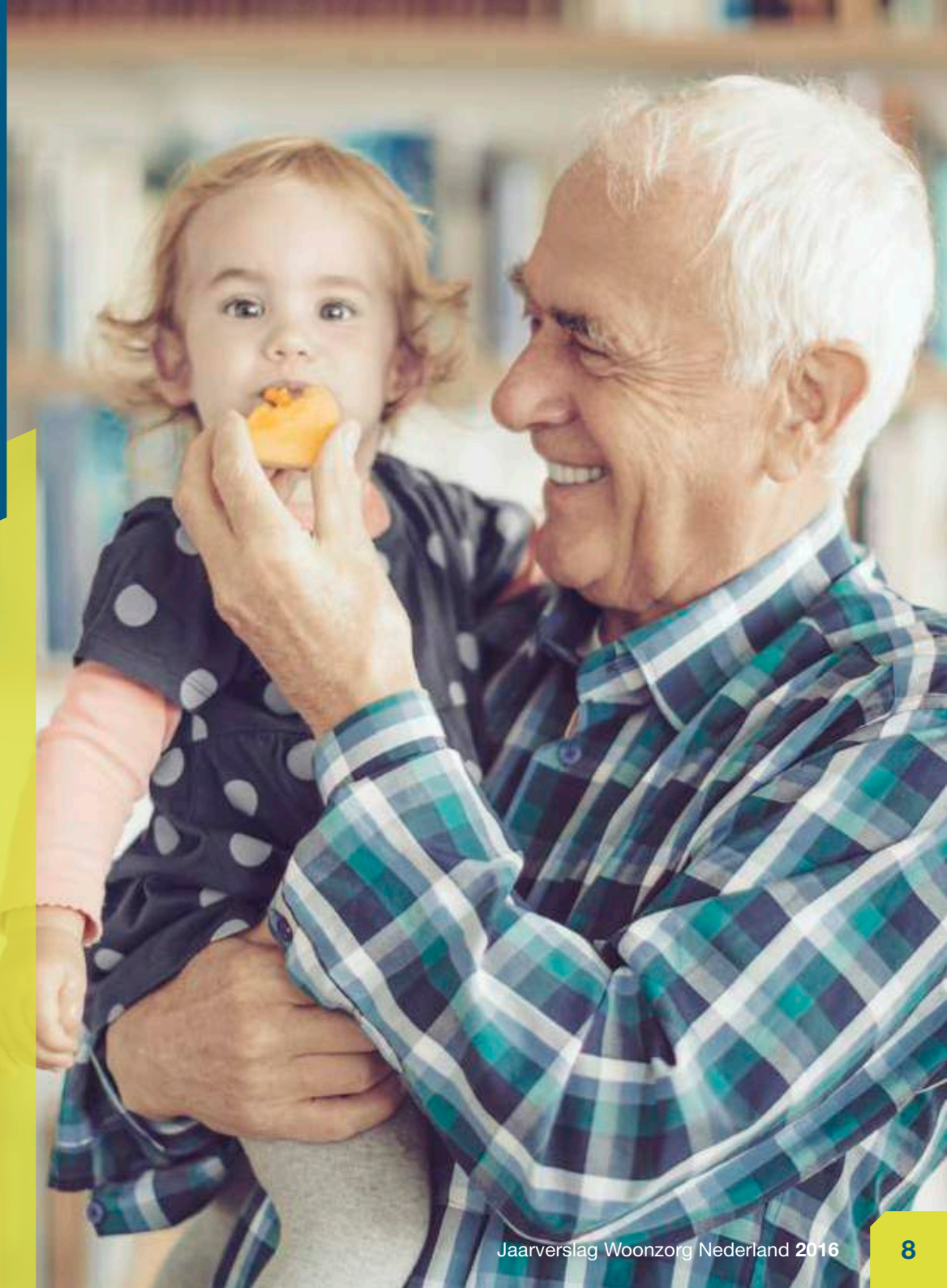
Daarenboven vormde 2016 het jaar waarin vele extra taken als gevolg van de Woningwet moesten worden geïmplementeerd.
In 2016 is een start gemaakt met de herijking van de koers van Woonzorg Nederland als landelijke corporatie. De bestaande missie en visie blijven het uitgangspunt, maar een continu veranderende omgeving vraagt om aanpassingsvermogen en daagt uit tot innovatie en samenwerking. Meer dan voorheen gaat het bieden van huisvesting verder dan het beheer van gebouwen.
De bijzondere doelgroep van Woonzorg Nederland maakt een transitie door. Een volgende generatie ouderen met andere woonwensen en zorgbehoeften vraagt om vernieuwende woon- en bedieningsconcepten. Ondertussen leiden de ontwikkelingen in de zorgsector tot een versnelling in het scheiden van wonen en zorg en dagen uit tot het faciliteren of initiëren van flexibele en multi tenant verhuur van gebouwen.
Woonzorg Nederland wil, vanuit de kennis en expertise die is opgebouwd en nadrukkelijk in nauwe samenwerking met partners, tot een duurzame en waardevolle invulling komen van het begrip ‘wonen voor senioren’. Dit is de basis die in 2016 gelegd is en die in 2017 verder wordt uitgewerkt in het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2018-2022.

Cees van Boven en Arnold Pureveen
Bestuur Woonzorg Nederland

Woonzorg
Amstelveen

01

Bestuurs-verslag



1. Bestuursverslag

1.1 Missie en visie

Mensen willen zo lang mogelijk de regie houden over wat er in hun leven gebeurt. Woonzorg Nederland wil mensen de ruimte bieden om zorgeloos te wonen, ook wanneer zij daar door ouderdom of een beperking minder goed toe in staat zijn.
Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen en heeft daarbij speciale aandacht voor diverse leefstijlen en mensen met een smalle beurs. Bijna al onze woningen hebben een sociale huur. Onze woningen en dienstverlening ondersteunen de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze bewoners de mogelijkheid bieden om optimaal deel te blijven nemen aan de samenleving. We werken samen met partijen die hetzelfde doel nastreven zodat onze bewoners, in hun vertrouwde omgeving, gebruik kunnen maken van een passende combinatie van wonen, diensten en zorg, afgestemd op hun wensen en financiële mogelijkheden.
Op buurtniveau willen we bijdragen aan innovatie, duurzame en flexibele voorzieningen voor wonen, werken, dienstverlening, ontmoeting en recreatie. Deze voorzieningen stimuleren de leefbaarheid, burgerschap en betrokkenheid bij de samenleving. Waar mogelijk werken we hierin samen met andere partijen.

Bij het uitvoeren van onze maatschappelijke opdracht staan de volgende pijlers centraal:

1. Klantgerichtheid
2. Samenwerking met partners
3. Waardebehoud van vastgoed
4. Gezonde bedrijfsvoering en bedrijfseconomische continuïteit

Klantgerichtheid

Als onze bewoners vragen, problemen of een behoefte aan ondersteuning hebben, willen wij hen goed en zo snel mogelijk van dienst zijn. Wij staan dichtbij onze bewoners doordat onze bewonersconsulenten in onze complexen aanwezig zijn. Zij zijn het gezicht van Woonzorg Nederland naar de bewoners en vormen voor hen het eerste aanspreekpunt. Dit is een wezenlijk onderdeel van onze dienstverlening. Onze bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening. De gemeten klanttevredenheid van onze bewoners is uitgekomen op een gemiddelde van 7,63. Aandachtspunten in onze dienstverlening zijn een verbetering van de communicatie richting huurders, beter onderhoud van de woningen en betaalbaarheid van de woningen.

Ook onze zakelijke huurders willen we zo goed mogelijk van dienst zijn. In

2016 hebben we gewerkt aan de intensivering van de relatie met onze zakelijke huurders. De zorginstellingen die in onze panden gevestigd zijn, hebben in toenemende mate behoefte aan maatwerk en aan een gezamenlijke verkenning van het toekomstperspectief van het vastgoed mede ingegeven door de veranderingen in het zorgstelsel. Maatwerk houdt ook in dat soms nieuwe vormen van samenwerking ontstaan, waarbij meerdere, gelijkgestemde partijen gezamenlijk gebruik maken van onze panden. Enkele bijzondere samenwerkingen die dit jaar tot stand zijn gekomen, zijn in dit jaarverslag nader uitgelicht.
In 2017 zetten we in op een versterking van onze klantgerichtheid. We voeren onder meer een klantonderzoek uit om de wensen en behoeften van onze bewoners nog scherper in kaart te brengen en we breiden de samenwerking met onze zakelijke klanten verder uit.

Samenwerking

Woonzorg Nederland is een landelijke organisatie met een groot lokaal bereik. Om onze doelstellingen te bereiken, werken we samen met bewoners (organisaties), vrijwilligers, gemeenten, welzijnsorganisaties, collega-corporaties en zorgaanbieders. Het belang van regionale en lokale samenwerking neemt toe, onder meer omdat de gemeenten meer regie hebben gekregen op de volkshuisvesting.
Dit is een uitdagende ontwikkeling voor Woonzorg Nederland. Toch hebben we in 2016 in het kader van de nieuwe Woningwet voor bijna alle gemeenten waarin wij gevestigd zijn prestatieafspraken kunnen maken met de gemeente, andere corporaties en bewonersorganisaties.

Waardebehoud en ontwikkeling

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van onze huurders en hun leefomgeving. Bovendien zorgt instandhouding en verbetering van kwaliteit en duurzaamheid voor een langere levensduur, meer wooncomfort en betere betaalbaarheid van onze gebouwen. Als wij onze woningen goed onderhouden behouden zij hun waarde en dragen daarmee bij aan onze bedrijfseconomische doelstellingen. Het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor de bekostiging van ons bestaande zorgvastgoed. Wij bekijken met de zorgorganisaties die zorgvastgoed van ons huren en in veel gevallen diensten leveren aan onze klanten hoe we hierin samen kunnen optrekken. Het doel is de toekomstige klant goed te kunnen blijven bedienen, kapitaalvernietiging te voorkomen en de exploitatieduur te optimaliseren. Tegen de achtergrond van deze ontwikkeling is in 2016 een aantal verzorgingshuizen getransformeerd naar verpleeghuisplaatsen en zelfstandige woningen. Naar verwachting zullen dergelijke transformaties ook in 2017 plaatsvinden.

Gezonde bedrijfsvoering

De noodzaak om een scherpe bedrijfsvoering te realiseren is een blijvend punt van aandacht. Corporaties hebben te maken met lastenverzwaringen vanuit de overheid. Wij hebben ons investeringsprogramma dan ook enkele jaren beperkt. Onze investeringen zijn vooral gericht op verduurzaming, transformatie en het veiliger maken van bestaande gebouwen. Bovenal blijft de uitdaging dat we flexibel inspelen op de verwachte toenemende vraag naar beschut en beschermd wonen.

Hof Klarenbeek
Middelburg

02

Besturing in 2016

2. Besturing in 2016

2.1 Terugblik 2016

2.1.1 Algemeen

In dit jaarverslag kijken we terug op de prestaties van Woonzorg Nederland in 2016. Het was opnieuw een bijzonder en uitdagend jaar. Er werd een punt gezet achter een periode van acht jaar waarin Woonzorg Nederland een personele unie vormde met zorgorganisatie Espria. In 2015 is deze personele unie tussen ontvlochten. Ook werd duidelijk dat de strategische verbinding met collega-corporatie Habion niet doorgaat. Woonzorg Nederland is als gevolg van deze ontwikkelingen per 1 augustus 2016 kunnen starten met een nieuw en zelfstandig bestuur, bestaande uit Cees van Boven en Arnold Pureveen.

Met het nieuwe bestuur kan een intensieve periode, waarin reorganisaties en bestuurswijzigingen elkaar opvolgden, worden afgesloten. Het interim-bestuur en de Raad van Commissarissen hebben in overleg met de externe toezichthouders hard gewerkt aan de noodzakelijke verbeteringen. Anno 2016 is gebleken dat dit zijn vruchten heeft afgeworpen. Woonzorg Nederland staat er financieel weer goed voor. Voor het nieuwe bestuur aanleiding om de focus te verleggen naar het terugbrengen van het vertrouwen in de organisatie. Deze heeft de afgelopen jaren niet de aandacht gekregen die ze verdiende. Er was veel onverwerkt leed als gevolg van de reorganisaties. Dat Woonzorg Nederland daarbij haar maatschappelijke opdracht goed is blijven vervullen, is in hoge mate te danken aan de professionaliteit en inzet van de individuele medewerkers. Zij verdienen hiervoor een dikke pluim.

2.1.2 Woningwet

Woonzorg Nederland zag zich in 2016, zoals alle andere corporaties, geplaatst voor de uitdagingen die de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet met zich meebracht. Dat we als landelijke speler actief zijn in een groot aantal gemeenten maakte deze opgave buitengewoon intensief. Het passend toewijzen van woningen is ingeregeld, er is voor 173 gemeenten een scheidingsvoorstel tussen DAEB / niet-DAEB opgesteld en er zijn prestatieafspraken gemaakt in bijna alle 173 gemeenten waarin we bezit hebben. Zeker dat laatste is een resultaat dat gevierd mag worden. Verder is ook de governance in lijn gebracht met de Woningwet. Woonzorg Nederland heeft de statuten gewijzigd en een Reglement Financieel Beleid en Beheer en een Verbindingenstatuut opgesteld.

2.1.3 Scheiding van wonen en zorg

Een andere grote uitdaging in 2016 was de scheiding van wonen en zorg.

Deze speelt in een derde tot de helft van onze complexen. Het gaat om intensieve trajecten die raken aan de toekomstbestendigheid van onze zorgvastgoedportefeuille. In 2016 zijn verschillende panden die voorheen aan zorginstellingen werden verhuurd, getransformeerd tot panden ten behoeve van de zelfstandige verhuur. Ook zijn enkele verzorgingshuizen getransformeerd naar verpleeghuisplaatsen. Dergelijke transformaties zullen naar verwachting ook in 2017 plaatsvinden.
De transformaties verlopen in het algemeen goed, maar er kan aan slagkracht worden gewonnen als de kennis die in het ene project is opgedaan ook wordt gebruikt in een ander project. Kennisdeling krijgt dan ook meer aandacht in 2017. De transformaties zullen daarnaast beter worden ingebed in het assetmanagement, waarmee in 2016 is gestart. Er is een uitgebreide analyse gemaakt van de huidige zorgvastgoedportefeuille en de kansen en risico's die deze op korte en lange termijn meebrengt voor Woonzorg Nederland. Deze analyse wordt verder uitgewerkt in een vastgoedsturing waarin voor elk complex de beste strategie kan worden bepaald.

2.1.4 Verbeteren van de organisatie

In de moeilijke omstandigheden waarin de organisatie de afgelopen jaren heeft verkeerd, hebben medewerkers in hun wens het goede te blijven doen noodgedwongen soms moeten improviseren. Door de reorganisaties zijn functies weggesneden, zonder dat de processen daarachter werden heringericht. Dit alles is ten koste gegaan van de procesbeheersing bij Woonzorg Nederland. Het nieuwe bestuur zet in op een verbetering van de controle. Goede systemen van rapportage en monitoring moeten zorgen voor een adequate managementinformatie. De organisatie raakt daardoor aantoonbaar en zichtbaar beter in control. Door het optimaliseren van de processen zal in de organisatie ook weer meer rust kunnen komen. In dit verband is tevens een traject gestart gericht op de cultuur en het gedrag binnen de organisatie. Duidelijkheid over hoe Woonzorg Nederland wil werken en wat de klant van ons mag verwachten, biedt houvast in het dagelijks functioneren van de medewerkers.

2.1.5 Investeren

De bezuinigingen van de afgelopen jaren hebben de capaciteit van Woonzorg Nederland om projecten voor te bereiden en te ontwikkelen verminderd. Dat er in 2016 niettemin toch ruim 300 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, ervaart het nieuwe bestuur als een prestatie. De productie op het gebied van onderhoud en renovatie is echter achtergebleven. Door de formatie op onderdelen weer te versterken, moet de achterstand in de komende jaren worden ingelopen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat Woonzorg Nederland, conform het landelijke Energieakkoord, streeft naar een gemiddeld energielabel B in de voorraad in 2020, en het realiseren van een klimaatneutrale organisatie in 2050.

2.1.6 Kennis van de klant

Het directe contact met de huurders verloopt bij Woonzorg Nederland goed.

Dit blijkt onder meer uit de gemeten klanttevredenheid, die in 2016 uitkwam op een rapportcijfer van gemiddeld 7,63. Het model met de bewonersconsulenten werkt goed en de betrokkenheid van de huurders bij hun huisvesting is groot. Toch schiet de kennis van wat de klant en huurder wil en kan nog tekort. Dit speelt ook bij de zakelijke huurders, de zorgorganisaties die van Woonzorg Nederland zorgcomplexen huren. Het nieuwe bestuur heeft in 2016 daarom een begin gemaakt met het weer op orde brengen van het relatiemanagement. Er zijn veel bezoeken gebracht aan het land en veel gesprekken gevoerd met zorgorganisaties. Daarnaast is een klantonderzoek uitgezet naar de wensen en behoeften van onze bewoners. Dit is in de eerste helft van 2017 uitgevoerd.
Het klantonderzoek en versterkte relatiemanagement moeten leiden tot een grotere klantgerichtheid en uitbreiding van de samenwerking met de zakelijke huurders. Het laatste is van groot belang nu de scheiding van wonen en zorg regelmatig vastgoedtransformaties noodzakelijk maakt, waarbij aan een complex soms meerdere huurders worden gebonden.

2.1.7 Herijking van de koers

Het nieuwe bestuur heeft in 2016 tevens een start gemaakt met de herijking van de koers van Woonzorg Nederland. Dit mondt vóór de zomer van 2017 uit in een nieuw Ondernemingsplan voor de periode 2018-2021. De huidige missie en visie van Woonzorg Nederland blijven gehandhaafd. Wij bieden passende woonruimte aan ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Daarbij hebben we speciale aandacht voor diverse leefstijlen en mensen met een smalle beurs.

Woonzorg Nederland is een grote speler in de ouderenhuisvesting in Nederland. Wij:

- huisvesten bijna 5% van de 65-plussers in ons land;
- verhuren zorggebouwen aan bijna een derde van de zorgorganisaties in Nederland;
- hebben ongeveer 10% van de zorggebouwen in bezit.

Gelet op deze omvang voelt het nieuwe bestuur nadrukkelijk de verantwoordelijkheid om samen met andere partijen de ouderenhuisvesting in Nederland naar een hoger niveau te tillen. Daarbij hanteert het bestuur de volgende uitgangspunten:

- het aandeel senioren in de Nederlandse bevolking groeit. In reactie hierop zal Woonzorg Nederland haar aanbod aan woningen en zorgcomplexen moeten uitbreiden;
- de oudere van vandaag is een andere dan die van gisteren. De generatie die nu instroomt bij Woonzorg Nederland, is gemiddeld hoger opgeleid, vitaler, kritischer en digitaal vaardiger dan vorige generaties. De nieuwe bewoners stellen hogere eisen aan ons woonproduct. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen waarvoor Woonzorg Nederland oplossingen moet ontwikkelen die verder gaan dan louter het beheer van gebouwen en woningen. Oplossingen die het met nieuwe bedieningsconcepten mogelijk maken langer comfortabel en veilig thuis te wonen, gebruik makend van de

kansen om diensten en klantprocessen te digitaliseren;
- de vormgeving van nieuwe woonproducten is alleen mogelijk door nauw samen te werken met onze partnerorganisaties, de gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties en huurdersvertegenwoordigers voorop. Ook de communities in de wijken waarin wij bezit hebben, spelen met al hun vrijwilligers een hele belangrijke rol. De medewerkers van Woonzorg Nederland functioneren in netwerken waarin samenwerking voorop staat. Dat vereist ook andere competenties en vaardigheden van de organisatie;
- de aanbiedersmarkt in de ouderenhuisvesting verandert. Er dienen zich nieuwe, soms commerciële, spelers aan met innovatieve woonconcepten. Ook vergrijst de huurderspopulatie over de hele breedte, waardoor ook andere corporaties in zekere zin ouderenhuisvester worden. Woonzorg Nederland zal als landelijke speler haar meerwaarde moeten blijven bewijzen. Het behoud van de positie in de voorhoede van de ouderenhuisvesting vraagt om het permanent zoeken naar en investeren in passende combinaties van wonen, diensten en zorg voor bestaande en potentiële huurders, met aandacht voor specifieke regionale omstandigheden.

Deze uitgangspunten worden verwerkt in het nieuwe Ondernemingsplan.

2.2 Raad van Bestuur

2.2.1 Samenstelling

Woonzorg Nederland wordt bestuurd door de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur bestaat per 1 augustus 2016 uit de heer C.B. (Cees) van Boven (voorzitter) en A.Chr. (Arnold) Pureveen (CFO).
Cees van Boven is tevens voorzitter van de Raad van Toezicht van zorgorganisatie ZoZijn en voorzitter van de investeringscommissie van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden. Per januari 2017 is Cees van Boven tevens lid van de Raad van Toezicht van Theater de Meervaart te Amsterdam.
Arnold Pureveen is tevens lid van de Raad van Commissarissen van Betaalbare Koopwoningen Zaandam en bestuurder van financieringsmaatschappij Colonnade Duhaf Groep.

Tot 1 augustus 2016 was de heer J.L. (John) Kauffeld bestuurder. Hij was sinds 8 april 2008 bestuurder en sinds eind 2014 voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. Hij is tevens bestuurder van Espria. Daarnaast is de heer Kauffeld bestuurslid van VNO-NCW Noord en Drenthe.

2.2.2 Verantwoordelijkheden Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is onder meer verantwoordelijk voor:
- de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie en het beleid;
- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten en de financiering;

- de borging van de kwaliteit van het jaarverslag en de jaarrekening.

In de statuten en het reglement van de Raad van Bestuur zijn de taken, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Bestuur vastgelegd. Het reglement bevat ook regels met betrekking tot nevenfuncties en tegenstrijdige belangen.

De Raad van Bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

2.2.3 Permanente educatie

Het bestuur besteedt voortdurend aandacht aan opleiding en ontwikkeling zodat de kennis en vaardigheden die noodzakelijk zijn voor het goed kunnen blijven uitoefenen van het bestuurslidmaatschap behouden blijven. *Sinds 1 januari 2015 zijn corporatiebestuurders verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 PE-punten behalen.* In 2016 behaalde de heer van Boven 79 punten. De heer Pureveen behaalde in 2016 nog geen punten.

2.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren en presteren van Woonzorg Nederland en adviseert de Raad van Bestuur. Bij een aantal typen besluiten van de Raad van Bestuur heeft de Raad van Commissarissen een goedkeurende bevoegdheid. De Raad van Commissarissen vervult tevens de werkgeversrol ten opzichte van de bestuurders. Voor de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en zijn commissies in 2016 wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag.

2.4 Ondernemingsraad

2.4.1 GOR naar OR

Tot 11 mei 2016 bestond er een Gemeenschappelijke Ondernemingsraad (GOR) van Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.. Aangezien er per 1 januari 2016 geen medewerkers meer werkzaam zijn bij Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V., is de GOR in 2016 teruggebracht naar de Ondernemingsraad (OR).

2.4.2 Verkiezingen

In 2016 is een nieuwe Ondernemingsraad gekozen. De verkiezingen hadden oorspronkelijk in 2015 moeten plaatsvinden, maar in verband met het hectische jaar van de GOR zijn deze in overleg en met goedvinden van de vakbonden verschoven naar 2016. De OR van Woonzorg Nederland telde tot aan de verkiezingen op 5 en 6 september 2016 elf zetels, waarvan er zes bezet waren. Bij het aftreden van de OR-leden is het aantal zetels op grond van de Wet op de Ondernemingsraden bijgesteld. De OR van Woonzorg Nederland telt eind 2016 op grond van het aantal medewerkers negen OR-zetels, waarvan vier zetels namens de frontoffice en vijf zetels namens de backoffice.

In aanloop naar de verkiezingen hebben zich vier medewerkers namens de frontoffice en acht medewerkers namens de backoffice verkiesbaar

gesteld. De kandidaten namens de frontoffice zijn direct verkozen, omdat er evenveel kandidaten als zetels waren. De leden voor de backoffice zijn verkozen door middel van digitale verkiezingen op 5 en 6 september 2016. Het opkomstpercentage was met circa 85% zeer hoog. Tijdens een ingelaste OR-vergadering op 7 september 2016 is de nieuwe OR geïnstalleerd. De OR bestaat per 7 september 2016 uit negen leden.

2.4.3 Vergaderingen

De OR heeft in 2016 iedere veertien dagen vergaderd. Daarnaast zijn er verschillende informele overleggen geweest tussen de Ondernemingsraad en de Raad van Bestuur (a.i.) over de gang van zaken binnen de organisatie. In 2016 vonden er zes Overlegvergaderingen plaats tussen de OR en de Raad van Bestuur, waarvan twee in het bijzijn van leden van de Raad van Commissarissen. Gedurende het jaar heeft de OR zich gebogen over diverse Advies- en Instemmingsaanvragen.

Veenhorst Hoekveen
Hooglanderveen

2.5 Organisatie

2.5.1 Medewerkers

Ultimo 2016 had Woonzorg Nederland 290 medewerkers in dienst verdeeld over vijf afdelingen. In voltijdse equivalenten (fte's) was dit ultimo 2016 265,35. Van onze medewerkers is 52,1% man en 47,9% vrouw. De gemiddelde leeftijd is 46 jaar. In 2016 werkten 151 medewerkers vanuit het hoofdkantoor in Amstelveen en waren 139 medewerkers in de clusters actief. De gemiddelde duur van het dienstverband is ruim 10 jaar.
Uit de realisatie- en prognosecijfers over 2016 blijkt dat de netto bedrijfslasten van Woonzorg Nederland per verhuureenheid ten opzichte van het sectorgemiddelde29% lager uitvallen. In 2017 wordt gewerkt aan een nadere optimalisatie van de inrichting van de organisatie, waarmee de omvang van de formatie mogelijk weer toeneemt.

2.5.2 Ziekteverzuim

Het gemiddelde verzuimcijfer kwam in 2016 uit op 4,29%. Het verzuim is hiermee 1,46% gedaald ten opzichte van 2015, maar komt nog net uit boven de gestelde norm van 4,25%. De oorzaak van dit percentage lag onder meer in een hoog aantal langdurig (ernstig) zieke medewerkers. Er is een aantal gerichte acties ondernomen om het verzuim te verlagen, waaronder het inhuren van een nieuwe arbodienst Fazerelli, die samen met het management maatwerkoplossingen heeft kunnen realiseren voor arbeidsongeschikte medewerkers.

2.5.3 Wijzigingen in het HR-beleid

In 2016 hebben we een start gemaakt met het vereenvoudigen van het functiehuis van Woonzorg Nederland en het terugbrengen van het aantal functiebeschrijvingen. Er is veel aandacht besteed aan de ontwikkeling van medewerkers, waaronder het openstellen van het aanbod van de Corporatie Academie voor medewerkers. Dit is een opleidingsportal met opleidingen specifiek voor de branche, maar ook met een algemeen aanbod en e-learning. Daarnaast is een aantal opleidingen collectief aangeboden zoals op het gebied van huurrecht, woningwaardering, servicekosten en maatschappelijk vastgoed.
In 2016 zijn we gestart met de uitvoering van het beleid om nieuwe medewerkers aan te trekken vanuit de participatiedoelgroep. Medio 2016 zijn twee nieuwe medewerkers gestart. De ervaringen zijn positief.

2.6 Maatschappelijke visitatie

Op 26 augustus 2016 is de rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woonzorg Nederland over de periode 2011-2014 opgeleverd. Het onderzoek is uitgevoerd door EY.

Woonzorg Nederland scoorde op alle prestatievelden een ruime voldoende, tussen 6.5 en 7.0.
Er is onderzoek gedaan naar de volgende onderdelen:

- Opgaven en ambities (6.8)
- Belanghebbenden (6.5)
- Vermogen (7.0)
- Governance (7.0)

Met een gemiddeld eindcijfer van 6,8 is een significante verbeterslag ge-

maakt ten opzichte van het vorige visitatierapport waarin Woonzorg Nederland nog een gemiddeld eindcijfer 6,1 scoorde (2011). Het bestuur is tevreden met het resultaat en is zich tegelijkertijd bewust van de verbetermogelijkheden. Het visitatierapport van de onderzoekscommissie biedt waardevolle aanknopingspunten voor het verbeteren van de prestaties van Woonzorg Nederland, bijvoorbeeld op het gebied van de samenwerking met belanghebbenden en het versterken van de lokale executiekracht. De aandachtspunten worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van de organisatie.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2016 opgesteld en het volkshuisvestingsverslag 2016 vastgesteld. De jaarstukken zijn besproken door de Raad van Commissarissen op 24-06-2017 in het bijzijn van het bestuur en de externe accountant BDO.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en de goedkeurende verklaring bij de jaarrekening 2016. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2016 vastgesteld en het jaarverslag 2016 goedgekeurd op 27-06-2017.

Amstelveen, 27-06-2017

Cees van Boven en Arnold Pureveen
Bestuur Woonzorg Nederland

03

Verslag van de raad van commissarissen

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop de Raad in 2016 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

3. Verslag van de raad van commissarissen

3.1 Een terugblik op 2016

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een dynamisch jaar. In 2016 was de Raad zeer nauw betrokken bij de ontwikkelingen die zich binnen en buiten de organisatie voordeden. Naast een aantal externe ontwikkelingen met grote implicaties voor de rol en werkwijze van Woonzorg Nederland, zoals de implementatie van de nieuwe Woningwet en het scheiden van wonen en zorg dat door de ontwikkelingen in het zorglandschap in een stroomversnelling is gekomen, stond in 2016 de werving en de start van een nieuw bestuur van Woonzorg Nederland centraal. Na een roerige tijd kan Woonzorg Nederland de basis weer op orde brengen en werken aan een nieuw perspectief voor de toekomst.

De beëindiging van de personele unie tussen Espria en Woonzorg Nederland stelde Woonzorg Nederland voor de opgave om een nieuwe, eigen koers uit te zetten. Het externe onderzoek naar de bestendigheid van de organisatie dat eind 2015 in opdracht van de Raad van Commissarissen is uitgevoerd, vormde het uitgangspunt voor het vasthouden aan de strategie als landelijke corporatie en het aanpassen van de topstructuur. Het stelde de Raad van Commissarissen ook voor de opgave om te adviseren over de inrichting voor wat betreft de financiële sturing en tevens een nieuw bestuur aan te stellen dat de verdere ontwikkeling van Woonzorg Nederland met elan kan vormgeven.

De Raad van Commissarissen constateert met tevredenheid dat Woonzorg Nederland met de komst van het nieuwe bestuur, bestaande uit Cees van Boven en Arnold Pureveen veel kennis en ervaring uit de corporatiesector in huis heeft gehaald. Kort na het aantreden van het nieuwe bestuur hebben Raad van Commissarissen en bestuur in een gezamenlijke externe tweedaagse werkconferentie uitgebreid stilgestaan bij het toekomstperspectief van Woonzorg Nederland.

Daaruit volgt de gedeelde ambitie dat Woonzorg Nederland, vanuit de bestaande missie en gericht op ouderen met een kleine portemonnee en mensen met een zorgbehoefte, een toonaangevende en innovatieve speler wil zijn in het veld van wonen en zorg. Raad van Commissarissen en bestuur zijn er van overtuigd dat Woonzorg Nederland hiermee, voortbouwend op de bestaande kennis en expertise, een belangrijke maatschappelijke rol kan en moet vervullen.

In 2016 is daarmee na een turbulente periode een eerste fundament gelegd

voor het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2018-2022 dat in 2017 wordt vastgesteld. De Raad van Commissarissen is in 2017 nauw betrokken bij de verdere uitwerking van dit plan.

De Raad van Commissarissen voerde in 2016 regelmatig overleg met de (Gemeenschappelijke) Ondernemingsraad van Woonzorg Nederland evenals met het Landelijk Huurders Platform. In het kader van toezicht en financiën voerde de Raad eveneens constructief overleg met de ILT.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2016 en de stappen die richting een nieuwe koers zijn gezet. De Raad ziet met vertrouwen uit naar de toekomst. De ontwikkelingen in de afgelopen periode hebben veel gevraagd van de medewerkers en het bestuur van Woonzorg Nederland.

De Raad is trots op de resultaten die de organisatie ondanks alle ontwikkelingen heeft behaald en dankt de organisatie voor de enorme inzet.

3.2 Bestuur en toezicht

3.2.1 Rollen Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland houdt toezicht op de uitvoering van de strategie en het presteren van Woonzorg Nederland en op de algemene gang van zaken binnen Woonzorg Nederland. De Raad heeft daarnaast een klankbordfunctie ten opzichte van het bestuur en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. De Raad vervult tot slot de werkgeversrol ten opzichte van de bestuurders. In dit verslag brengt de Raad over de invulling van de verschillende rollen in 2016 verslag uit.

3.2.2 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Ten tijde van de personele unie van Woonzorg Nederland en Espria golden de Governancecodes van de sectoren Zorg en Volkshuisvesting. Sinds het verbreken van de personele unie met Espria geldt voor Woonzorg Nederland weer de expliciete compliance met de Governancecode Woningcorporaties. De Raad ondersteunt de code en ziet erop toe dat Woonzorg Nederland de principes van de code naleeft. Naar aanleiding van de vernieuwde Governancecode en de Woningwet zijn in 2015 de statuten, reglementen en andere kaders aangepast. De vernieuwde statuten van stichting Woonzorg Nederland zijn, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen en de externe toezichthouder, op 13 mei 2016 gepasseerd.

3.2.3 Onafhankelijkheid

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat regelingen met betrekking tot onder andere onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. Alle commissarissen zijn onafhankelijk en kunnen – mede als gevolg van de waarborgen in het reglement – ten opzichte van elkaar, de Raad van Bestuur en andere organen onafhankelijk functioneren. In 2016

is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij een lid van de Raad van Commissarissen of het bestuur betrokken is geweest.

3.3 De Raad van Commissarissen als toezichthouder

Het is de taak van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland om toezicht te houden op het functioneren en presteren van het bestuur van Woonzorg Nederland en op de algemene gang van zaken binnen Woonzorg Nederland. Dit betekent dat de Raad van Commissarissen toezicht houdt op de uitvoering van de strategie en het daaruit volgende beleid.

De Raad richt zich daarbij in essentie op het behalen van de maatschappelijke doelen van Woonzorg Nederland op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit en op de financiële prestaties. Het bestuur legt daarover intern verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

3.3.1 Toezichtskader

De samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van Woonzorg Nederland en zijn nader uitgewerkt in het reglement van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die zijn omschreven in de statuten van Woonzorg Nederland. Bij de uitoefening van zijn taken richt de Raad zich op het toezicht op het behalen van de maatschappelijke doelen van Woonzorg Nederland in het kader van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. De Raad van Commissarissen houdt rekening met het feit dat Woonzorg Nederland een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid kent en weegt de belangen van de stakeholders van Woonzorg Nederland af. De Raad heeft bijzondere aandacht voor:

- de naleving van de relevante wet- en regelgeving
- de missie en strategie evenals de realisatie van de (maatschappelijke) doelstellingen zoals gesteld in

Middelstum

Hippolytushoes

Woonzorg
Amstelveen

ondernemingsplan, begroting en jaarplan
- de kwaliteit van de dienstverlening, de klantgerichtheid en de samenwerking met stakeholders
- de toepassing van de Governancecode
- de continuïteit van de organisatie
- het functioneren van het bestuur
- de kwaliteit, doelmatigheid en effectiviteit van het beleid van het Bestuur, in het bijzonder ten aanzien van de (investerings)besluiten die aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderworpen zijn op grond van de statuten, de reglementen en/of de Governancecode
- de financiële verslaglegging en risicobeheersing

In navolging op de Governancecode heeft de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader opgesteld. Daarin is de toezichtsvisie van de Raad opgenomen, zijn de rollen en taken van de Raad van Commissarissen belegd en zijn de kaders vastgelegd voor de besturing

en beheersing van de organisatie door het bestuur. Van het toezicht- en toetsingskader wordt tevens het jaarplan van de Raad van Commissarissen afgeleid.

3.3.2 Toezicht op de implementatie van de Woningwet

De Raad van Commissarissen hield in 2016 actief toezicht op de voortgang van de implementatie van de Woningwet via periodieke rapportages van het bestuur. In 2016 is het ontwerp scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille voorbereid. Gezien het grote aantal gemeenten waarin Woonzorg Nederland bezit heeft, was dit een voor de organisatie intensieve opgave. De Raad van Commissarissen verleende op 16 november 2016 goedkeuring aan het ontwerpvoorstel. Het ontwerpvoorstel is vervolgens ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Andere bijzondere aandachtspunten in het kader van de Woningwet in 2016 waren de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat, die in de jaarrekening over 2016 verwerkt is, en de overeenstemming van de statuten en diverse reglementen met de Woningwet.

3.3.3 Toezicht op de financiële prestaties

De Raad van Commissarissen hield in 2016 actief toezicht op de financiële prestaties van en de risicobeheersing door Woonzorg Nederland. Deze taak is in belangrijke mate belegd bij de auditcommissie.

Begroting en meerjarenperspectief

De Raad van Commissarissen heeft tijdens een tweedaagse met het bestuur kennis genomen van de contouren van de begroting 2017. De Raad van Commissarissen keurde de begroting 2017 inclusief het meerjarenperspectief 2018-2026 goed op 16 november 2016.

Risicoprofiel zorgvastgoed

De Raad van Commissarissen besteedde in 2016 met het oog op de ontwikkelingen in het zorglandschap bijzondere aandacht aan de risicobeheersing ten aanzien van de zorgvastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland. Het risicoprofiel van de gehele zorgvastgoedportefeuille is aan de hand van verschillende scenario's in beeld gebracht. In het bijzonder is gekeken naar het vastgoed in het aardbevingsgebied. De inzichten zijn verder ingekleurd met voorbeelden uit de praktijk, waaruit bleek dat de impact van wegvallende huurinkomsten uit zorgvastgoed soms geringer was dan vooraf ingeschat.

Investeringsvoorstellen

De goedkeuring van de Raad van Commissarissen is nodig bij besluiten van het bestuur tot het aangaan van vastgoedinvesteringen van meer dan € 3 miljoen. In 2016 keurde de Raad van Commissarissen 5 investeringsbesluiten van meer dan € 3 miljoen goed.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

De Woningwet stelt het opstellen van een Reglement Financieel Beleid en Beheer door corporaties verplicht. De Raad van Commissarissen heeft toegezien op het opstellen van dit reglement en keurde het Reglement

Financieel Beleid en Beheer van Woonzorg Nederland goed op 24 augustus 2016. De ILT keurde het reglement goed op 8 november 2016. In het verlengde van het Reglement Financieel Beleid en Beheer heeft Woonzorg Nederland in 2016 eveneens een Treasurystatuut opgesteld. De Raad van Commissarissen keurde het Treasurystatuut goed op 11 mei 2016.

3.3.4 Toezicht op de maatschappelijke prestaties

De Raad van Commissarissen gaf in 2015 opdracht tot het uitvoeren van een visitatie om inzicht te verkrijgen in de maatschappelijke prestaties van Woonzorg Nederland. Het onderzoek is uitgevoerd door EY.

Ten tijde van het schrijven van het jaarverslag 2015 was het visitatierapport nog niet vrijgegeven. Op 26 augustus 2016 is de rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woonzorg Nederland over de periode 2011-2014 opgeleverd. Woonzorg Nederland scoorde op alle prestatievelden een ruime voldoende (tussen 6.5 en 7.0). Er is onderzoek gedaan naar:

- Opgaven en ambities (6.8)
- Belanghebbenden (6.5)
- Vermogen (7.0)
- Governance (7.0)

De Raad is tevreden met de uitkomsten van de visitatie. Een belangrijk aandachtspunt dat uit de visitatie naar voren komt is de samenwerking met belanghebbenden. Dit is voor Woonzorg Nederland als landelijke woningcorporatie in een sterk lokaliserende omgeving en met bezit in 174 gemeenten een complexe uitdaging. Hierin ligt nog veel ruimte voor verbetering. In de komende jaren wordt daarom nog meer geïnvesteerd in de relaties met belanghebbenden. Ook op het vlak van veiligheid voor onze doelgroep als op het vlak van tevredenheid van onze bewoners ligt verbeterpotentieel. Het resultaat van de inzet op deze aandachtspunten moet bij de volgende visitatie zichtbaar zijn.

Het visitatierapport is, voorzien van een reactie de Raad van Commissarissen en het bestuur, gepubliceerd op de website van Woonzorg Nederland en van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

3.3.5 Toezicht op de verbindingenstructuur

In de verbindingen van Woonzorg Nederland vindt slechts een beperkte hoeveelheid activiteiten plaats. Woonzorg Nederland zet in op de vereenvoudiging van de verbindingenstructuur. De Raad van Commissarissen keurde in 2015 het besluit tot de liquidatie van Stichting Woonzorgdiensten, Woonzorgdiensten Nederland B.V., Woonzorg Nederland Vastgoed B.V. en Woonzorg Nederland Monumenten B.V., goed, omdat deze verbindingen geen (nieuwe) activiteiten meer verrichten. De genoemde verbindingen zijn in 2016 geliquideerd.
De Woningwet stelt het hebben van een Verbindingenstatuut verplicht, ook indien er geen verbindingen zijn. De Raad van Commissarissen keurde het Verbindingenstatuut van Woonzorg Nederland op 16 november 2016 goed.

3.3.6 Toezicht op klachten

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de afhandeling van de klachten van bewoners door Woonzorg Nederland. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag 2015 van de klachtencommissie op 24 juni 2016.

3.3.7 Toezicht op de relatie met belanghebbenden

Overleg met de Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen overlegt ten minste tweemaal per jaar met de Ondernemingsraad over de gang van zaken binnen de organisatie. In mei 2016 sprak de Raad met de GOR over de resultaten in de eerste helft van het jaar en over de komst van het nieuwe bestuur. In september 2016 nam de Raad afscheid van de (G)OR en maakte de Raad kennis met de nieuw verkozen Ondernemingsraad.

Overleg met het Landelijk Huurders Platform

De Raad van Commissarissen zet zich in voor een goede afstemming en samenwerking met de belanghouders van de stichting. De Raad overlegt ten minste twee maal per jaar met het Landelijk Huurders Platform over de gang van zaken binnen Woonzorg Nederland. Ook neemt de Raad jaarlijks deel aan de Algemene Ledenvergadering van het Landelijk Huurders Platform. In mei 2016 sprak de Raad met het LHP over onder meer de klanttevredenheid, de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Woonzorg Nederland en het LHP en over de procedure rond het maken van prestatieafspraken voor 2017. In november sprak de Raad met het LHP over de visitatie en de stand van zaken rond de implementatie van de Woningwet, evenals de status van de prestatieafspraken voor 2017.

Relaties met externe toezichthouders

In het kader van toezicht en financiën voerde de Raad in 2016 constructief overleg met de ILT.

3.4 Functioneren accountant

In 2015 was de maximale duur van de relatie met de externe accountant PwC bereikt. De Raad van Commissarissen schreef in 2015 een procedure uit voor de werving en selectie van een nieuwe accountant. Via deze procedure is BDO als nieuwe accountant geselecteerd. Gedurende 2016 zag de Raad van Commissarissen toe op een goede overdracht en was de externe accountant bij enkele vergaderingen van de Raad aanwezig. In 2017 wordt het functioneren van de nieuwe accountant BDO in het eerste verslagjaar geëvalueerd.

3.5 De Raad van Commissarissen als werkgever

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland vervult de werkgeversrol ten opzichte van de bestuurders. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming, schorsing en het ontslag van bestuurders, voor de vaststelling van hun arbeidsvoorwaarden en voor de evaluatie van het functioneren van het bestuur en de samenwerking tussen Raad van Commissarissen met het bestuur. De werkgeversrol wordt in

belangrijke mate vervuld door de benoemings- en remuneratiecommissie van de Raad.

3.5.1 Wervingsprocedure bestuur

In 2016 rondde de Raad van Commissarissen de werving van een nieuw bestuur af. De Raad deed in het jaarverslag 2015 reeds verslag van de wervingsprocedure en het profiel. Uit de bedrijfsanalyse die in de tweede helft van 2015 plaatsvond is de keuze voortgekomen om het bestuur over Woonzorg Nederland uit te laten voeren door twee personen, een voorzitter en een financieel directeur. Met een extern search-bureau zijn functieprofielen ontwikkeld voor de respectievelijke functies, bestaande uit een algemeen profiel waarin de bestuurlijke opdrachten voor het directiecollectief voor de komende periode zijn vastgelegd, een functie specifiek gedeelte waarin met betrekking tot de respectievelijke portefeuillegebieden aanvullende competenties zijn opgenomen en een set van persoonlijke eigenschappen en competenties. Na positief advies door de medezeggenschapsraden zijn de profielen gepubliceerd in een landelijk dagblad en op de website van Woonzorg Nederland. De wervingsprocedure is begin 2016 succesvol afgerond, waarna kandidaten zijn voorgedragen voor een ziens-wijze door de ILT. De ILT heeft in april 2016 goedkeuring verleend voor beide benoemingen. Het nieuwe bestuur is aangetreden op 1 augustus 2016.

3.5.2 Beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen beoordeelt het functioneren van het bestuur. Jaarlijks bespreekt de Raad, na voorbereiding daarvan door de benoemings- en remuneratiecommissie, het functioneren van het bestuur en van de individuele bestuursleden. De Raad van Commissarissen verleende in 2016 decharge aan de heer John Kauffeld, die per 1 augustus 2016 is teruggetreden als bestuurder en is hem veel dank verschuldigd voor de uitstekende wijze waarop hij in een lastige periode als interim bestuurder optrad. De Raad is positief over de wijze waarop de nieuwe bestuursleden gestart zijn met ingang van 1 augustus 2016.

3.5.3 Beloning bestuur

De honorering van de leden van het bestuur is in 2016 volledig gebaseerd op de uitgangspunten van de WNT. De vergoedingen die aan de bestuurders zijn uitbetaald in 2016 zijn terug te vinden in onderdeel 13.2 in de toelichting op de resultatenrekening van de jaarrekening 2016, conform de publicatievereisten van de WNT. Voor een toelichting op de beloning van de bestuurders in 2015 wordt verwezen naar de jaarverslaglegging over 2015.

3.6 De Raad van Commissarissen als klankbord

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland vervult een klankbordfunctie ten opzichte van het bestuur. Dit houdt in dat de Raad en het bestuur reflecteren over strategische keuzes en beleidsvraagstukken en dat de Raad het bestuur terzijde staat met gevraagd en ongevraagd advies.

De Raad van Commissarissen en het bestuur spiegelen regelmatig over de maatschappelijke rol, de strategische en operationele doelen van de stichting en de verantwoording aan interne en externe belanghebbenden. In het najaar van 2016 hebben de Raad van Commissarissen en het in augustus 2016 aangetreden bestuur gedurende een gezamenlijke tweedaagse stilgestaan bij het toekomstperspectief en de herijking van de strategie van Woonzorg Nederland. De tweedaagse vormde de aanzet voor het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2018-2022. De Raad zal in 2017 nauw betrokken zijn bij het proces van totstandkoming van het ondernemingsplan.

Anopolis
Rotterdam

3.7 Over de Raad en zijn commissies

3.7.1 Benoemingstermijn

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In het overzicht is de benoemingsperiode weergegeven.

De heer R. (Roel) Steenbeek (1956)	
Functie	Voorzitter Raad van Commissarissen Lid remuneratiecommissie
Hoofdfunctie	Zelfstandige op het gebied van toezicht, bestuur en advies
Relevante nevenfuncties	• Voorzitter RvT stichting Bardo • Voorzitter RvT Pro Persona • Lid RvC Staedion • Penningmeester ABC Haarlem • Voorzitter programmateam BNA (ontwerpend onderzoek)
Eerste benoeming	1 januari 2014
Einde benoemingstermijn	1 januari 2018
Herbenoembaar	Ja
Aanwezigheid	9 van de 9 RvC vergaderingen
Permanente educatiepunten	10

De heer L. (Ludy) Geut (1947)	
Functie	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen
Hoofdfunctie	Bestuursadviseur
Relevante nevenfuncties	• Voorzitter RvC Parking Delft B.V. • Voorzitter Stichting Sociaal Fonds PSO
Eerste benoeming	10 november 2009
Einde benoemingstermijn	10 november 2017
Herbenoembaar	Nee
Aanwezigheid	9 van de 9 RvC vergaderingen
Permanente educatiepunten	9

De heer W.M.G. (Willem) Allertz (1960)	
Functie	Lid Raad van Commissarissen Voorzitter selectie- en remuneratie-commissie
Hoofdfunctie	Directeur GITP Consulting, senior consultant
Relevante nevenfuncties	• Lid RvC SAPA Profiles NL • Lid RvC Arkema North Europe • Lid RvC Consulting Europa
Eerste benoeming	15 april 2015
Einde benoemingstermijn	15 april 2019
Herbenoembaar	Ja
Aanwezigheid	9 van de 9 RvC vergaderingen
Permanente educatiepunten	8

Mevrouw K. (Karin) Bisschop (1968)	
Functie	Lid Raad van Commissarissen Voorzitter auditcommissie
Hoofdfunctie	Directeur Group Risk & Compliance APG Groep
Relevante nevenfuncties	
Eerste benoeming	1 december 2015
Einde benoemingstermijn	1 december 2019
Herbenoembaar	Ja
Aanwezigheid	8 van de 9 RvC vergaderingen 6 van de 6 AC vergaderingen
Permanente educatiepunten	5

Mevrouw Z. (Zakia) Guernina (1968)	
Functie	Lid Raad van Commissarissen Lid Auditcommissie
Hoofdfunctie	Directeur bedrijfsvoering a.i. Koninklijke Bibliotheek
Relevante nevenfuncties	• Bestuurslid landelijk bestuur VluchtelingenWerk Nederland • Lid RvT Hogeschool Utrecht • Lid RvT Stichting Resto VanHarte
Eerste benoeming	1 december 2015
Einde benoemingstermijn	1 december 2019
Herbenoembaar	Ja
Aanwezigheid	9 van de 9 RvC vergaderingen 6 van de 6 AC vergaderingen
Permanente educatiepunten	5

3.7.2 Samenstelling

De Raad van Commissarissen had in het gehele verslagjaar 2016 de hiernaast weergegeven samenstelling.

In 2017 wijzigt de samenstelling van de Raad van Commissarissen in verband met het eindigen van de benoemingstermijn van de heer Geut in november 2017. Bij de werving en de (her)benoeming van een commissaris vormt de profielschets evenals de diversiteit in de Raad van Commissarissen het uitgangspunt. Eind 2017 beslist de Raad tevens over de herbenoeming van de heer Steenbeek per 2018.

3.7.3 Permanente educatie

De Raad van Commissarissen besteedt jaarlijks aandacht aan opleiding en ontwikkeling zodat de kennis en vaardigheden die noodzakelijk zijn voor het goed kunnen blijven uitoefenen van het lidmaatschap van de Raad behouden blijven. De in 2016 behaalde punten in het kader van permanente educatie zijn in het overzicht met de samenstelling van de Raad opgenomen.

3.7.4 Zelfevaluatie

In de jaarlijkse zelfevaluatie reflecteert de Raad van Commissarissen op het eigen functioneren en op de rolverdeling binnen de Raad van Commissarissen. Eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder begeleiding van een externe partij. In 2016 gaf de Raad de opdracht een voor evaluatie onder bege-

leiding van een externe adviseur. Tijdens de evaluatie stond de Raad van Commissarissen stil bij de toezichthoudende rol, de rolverdeling en de samenwerking binnen de Raad evenals de samenwerking met het nieuw aangetreden bestuur. Het rapport verscheen in 2017.

3.7.5 Bezoldiging

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is in 2016 volledig gebaseerd op de uitgangspunten van de WNT. De vergoedingen die aan de commissarissen zijn uitbetaald in 2016 zijn terug te vinden in onderdeel 13.2 in de toelichting op de resultatenrekening van de jaarrekening 2016, conform de publicatievereisten van de WNT. Voor een toelichting op de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen in 2015 wordt verwezen naar de jaarverslaglegging over 2015.

3.7.6 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen vergaderde in het verslagjaar 2016 negen maal in aanwezigheid van het bestuur. Bij de bespreking van het jaarverslag en de jaarrekening 2015 was ook de accountant aanwezig. Daarnaast vergaderde de Raad van Commissarissen enkele keren in eigen kring om het eigen functioneren en het functioneren van het bestuur te bespreken.

De Raad van Commissarissen behandelde in het verslagjaar 2016 (bestuursbesluiten over) onder meer de volgende onderwerpen:

- Periodieke rapportages
- Implementatie van de nieuwe Woningwet
- Ontwerpvoorstel scheiding daeb / niet-daeb
- Fiscale beheersing (BTW en Vpb)
- Financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Jaarverslag klachtencommissie 2015
- Visitatie
- Omgang met en participatie door belanghebbenden
- Meerjarenbegroting 2017-2026
- Jaarplan 2017
- Verbindingenstructuur
- Werving en selectie nieuw bestuur
- Bestuursoverdracht
- Risicoanalyse zorgvastgoedportefeuille
- Besluiten met betrekking tot vastgoed(des)investeringen
- Toezichts- en toetsingskader
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
- Remuneratie: zie onder 8.2

3.8 Commissies

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden enkele commissies gevormd om de bespreking van onderwerpen in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor te bereiden en om bepaalde zaken na goedkeuring van de Raad van Commissarissen zelfstandig af te handelen. De Raad van Commissarissen blijft als geheel gezamenlijk verantwoordelijk voor de besluitvorming en het toezicht. In 2015 is besloten om, onder meer gezien de gewijzigde samenstelling in de Raad, vanaf 2016 te werken met een andere commissie indeling dan in 2015. In 2016 had de

Raad twee commissies, namelijk de auditcommissie en de benoemings- en remuneratiecommissie. Na het beëindigen van de personele unie met Espria heeft de Raad van Commissarissen ervoor gekozen om het commissiewerk tijdelijk integraal in zijn plenaire vergadering te betrekken, met uitzondering van de auditcommissie.

3.8.1 Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door mevrouw K. Bisschop (voorzitter) en mevrouw Z. Guernina. De auditcommissie vergaderde in 2016 zesmaal waarvan eenmaal in aanwezigheid van de externe accountant. De auditcommissie rapporteerde haar bevindingen en adviezen aan de Raad van Commissarissen. Naast de stukken waaraan de Raad van Commissarissen zijn goedkeuring heeft verleend (zie eerdere lijst) behandelde de auditcommissie de volgende onderwerpen:

Periodieke rapportages

- Accountantsverslag 2015
- Financieringsbeleid en risicomanagement
- ICT
- Dossiers met omvangrijke financiële impact

3.8.2 Benoemings- en remuneratiecommissie

De benoemings- en remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer W. Allertz (voorzitter) en de heer R. Steenbeek. Het commissiewerk van de benoemings- en remuneratiecommissie is in de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen betrokken. In 2016 heeft de Raad van Commissarissen in het kader van benoeming en remuneratie de volgende onderwerpen behandeld:

- Werving en benoeming nieuwe bestuurders
- Functioneren van het bestuur
- Decharge van bestuurder J.L. Kauffeld
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
- Beëindiging fictieve dienstbetrekking van commissarissen

In 2016 heeft de benoemings- en remuneratiecommissie tevens de arbeidsvoorwaardengesprekken gevoerd met de nieuwe bestuurders.

3.9 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland verklaart zich, mede op basis van de accountantsverklaring van BDO, akkoord met het jaarverslag en de jaarrekening over 2016. De Raad dankt het bestuur en de medewerkers van Woonzorg Nederland voor de inzet in 2016 en kijkt met vertrouwen naar de toekomst.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland:

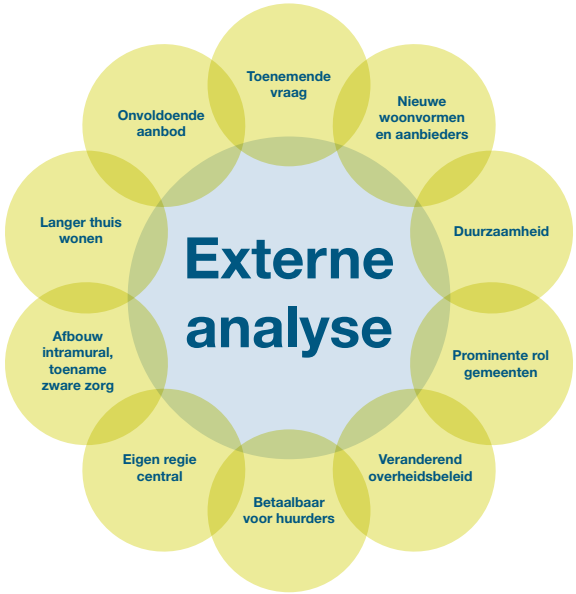
De heer Roel Steenbeek
De heer Ludy Geut
De heer Willem Allertz
Mevrouw Karin Bisschop
Mevrouw Zakia Guernina

Amstelveen, woensdag 26 april 2017

04

Volkshuis-vestings-verslag

4.1 Ontwikkelingen op landelijk niveau



4.2 Bediening van de doelgroep

Eén van de pijlers van onze maatschappelijke opdracht is klantgerichtheid. Hierbij is het uitgangspunt om dicht bij de klanten te staan om hen zodoende beter van dienst te kunnen zijn. De klantbelofte is het bieden van een veilige, geborgde woning en woonomgeving, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk worden voorkomen. Een lokaal team is verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Tezamen met de intramurale voorzieningen vormen wooncomplexen de kern van het aanbod waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd. Om dit te realiseren hanteren we verschillende woonformules waarmee we kunnen inspelen op de verschillende woonwensen van onze huurders.

Onze huurders willen een goede woning en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen dat zij met vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur via een vaste contactpersoon. De gedecentraliseerde dienstverlening sluit hier op aan. Een lokaal team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en uit adviseurs onderhoud voor technische ondersteuning.

Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. De clustermanager, die verantwoordelijk is voor de bewonersconsulenten, onderhoudt daarnaast relaties met gemeenten en lokale partners. Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.

4.3 Klanttevredenheid

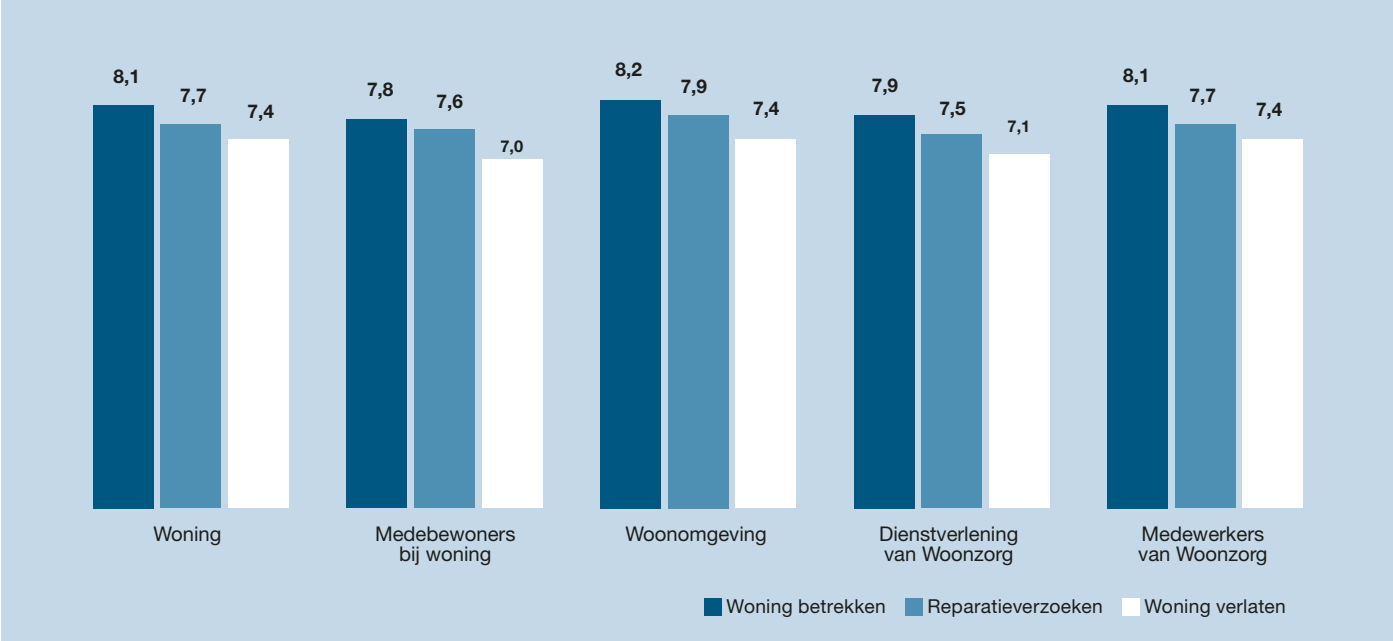
De gemeten klanttevredenheid van onze huurders is uitgekomen op een gemiddelde van 7,63. De klanttevredenheid laat hiermee een stabiele trend zien ten aanzien van 2015 waar de klanttevredenheid uitkwam op 7,61. De tevredenheid over het proces van het zoeken en betrekken van de nieuwe woning is goed en stabiel.

Na een lichte dip bij reparatieverzoeken in 2015 Is de tevredenheid over dit proces in 2016 weer gestegen. De tevredenheid over het proces van opzeggen laat een constante stijging zien.

Bij nieuwe huurders is met name de staat van de woning bij oplevering en de reparaties na oplevering een aandachtspunt. Bij reparatieverzoeken dient gerealiseerd te worden dat deze steeds vaker persoonlijk gemeld worden ten koste van telefonisch. Bij een vertrekkende huurder wordt persoonlijk contact, in de vorm van een eindgesprek, gewaardeerd.

In 2017 gaan we onze klantonderzoeken verbreden en uitbreiden. Wie is precies onze klant, hoe tevreden is onze klant, betaalbaarheid, huishoudensamenstelling, vitaliteit, veiligheid, eenzaamheid en gezondheid zijn onderwerpen die aan bod komen. Met de uitkomsten van het onderzoek willen we richting geven aan het ondernemingsplan en werkzaamheden prioriteren. Ook zetten we, na een korte afwezigheid in 2016, het klantenpanel weer volop in.

In de Aedes Benchmark 2016 scoort Woonzorg Nederland een B. Dit is dezelfde beoordeling als in 2015 en 2014. Bij de berekening van de Aedes



Benchmark worden niet alle processen even 'zwaar' meegeteld. Het proces van reparatieverzoeken telt zwaarder dan het proces van nieuwe en vertrokken huurders. Op nieuwe huurders scoort Woonzorg Nederland met een deelscore van een 7,9 een A. Bij zowel afhandeling van reparatieverzoeken als vertrokken huurders een B (met een 7,5 als deelscore voor beide processen).

4.4 Woonfraude

Oneigenlijk gebruik van een woning kan verschillende vormen aannemen, waaronder niet toegestane onderhuur of het gebruik van een privéwoning voor bedrijfsdoeleinden. Huurders van Woonzorg Nederland frauderen hoogst zelden. Dat heeft te maken het karakter van onze doelgroep en met de relatief sterke sociale controle in de wooncomplexen door de aanwezig-

heid van bewonersconsulenten en medebewoners. In 2016 heeft Woonzorg Nederland vier gevallen van woonfraude kunnen constateren en zelf aangepakt, zonder rechtszaak. Twee zaken waren gerelateerd aan hennep en twee aan onderverhuur.

4.5 Klachten en geschillen

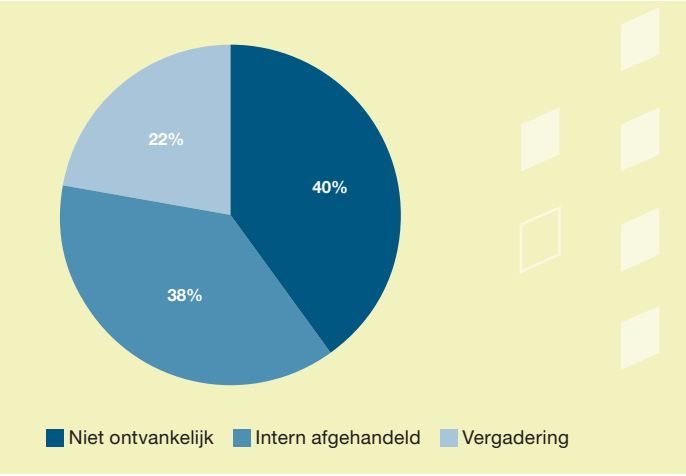
Dagelijks zetten wij ons in voor onze bewoners, maar soms gaan er dingen mis. Een bewoner richt zich eerst tot de bewonersconsulent. Indien de bewoner niet tevreden is, wordt de clustermanager ingeschakeld. Mocht een bewoner ontevreden zijn over de manier waarop Woonzorg Nederland een klacht heeft afgehandeld, kan deze zich wenden tot een onafhankelijke klachtencommissie. In 2016 is de werkwijze ten aanzien van een klacht en ook de behandeling door de klachtencommissie in Woonzorg Thuis aan de huurders uitgelegd. Daarnaast is het sinds vorig jaar ook mogelijk om een klacht voor de klachtencommissie digitaal via de site van Woonzorg Nederland in te dienen. Er zijn sindsdien 16 klachten digitaal ontvangen. Daarvan waren er 10 niet-ontvankelijk, waarvan 7 omdat de klacht niet ten minste een keer eerder schriftelijk voorgelegd is aan Woonzorg Nederland. Hierboven een overzicht van het aantal klachtencommissiezaken en uitspraken van Huurcommissiezaken.

	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Huurcommissie	9	17	21	13	60
Klachtencommissie	11	11	22	23	67

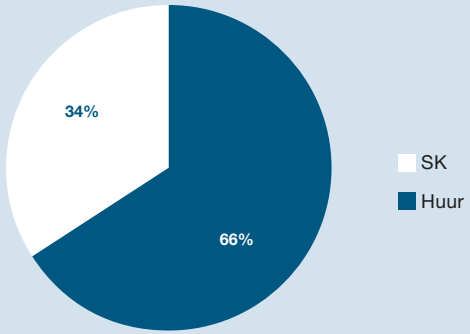
NB: indien meerdere huurders uit eenzelfde complex over hetzelfde onderwerp een Huurcommissiezaak hebben aangespannen wordt dit als één zaak geteld.

4.5.1 Klachtencommissie

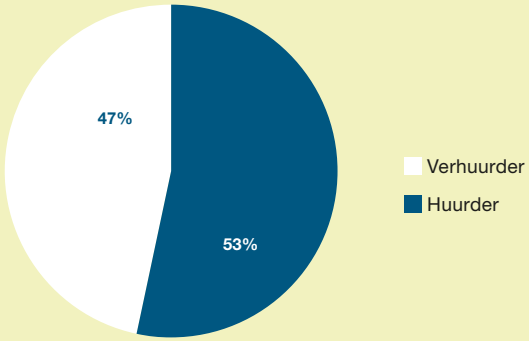
37% van de ontvangen klachten bij de klachtencommissie zijn niet ontvankelijk verklaard, 31% is intern afgehandeld en 31% is door de klachtencommissie besproken. 35% van de klachten die bij de klachtencommissie komen is gegrond verklaard.



Onderwerpen



Uitspraken overall WZN vs huurders



4.5.2 Huurcommissie

66% van de Huurcommissiezaken betreft servicekosten (SK) en overige zaken huurgerelateerde zaken.

In 53% van de Huurcommissiezaken wordt ten gunste van Woonzorg Nederland een uitspraak gedaan.

Het lokale team is verantwoordelijk voor het oppakken van zaken met betrekking tot overlast, ontruimingen en onrechtmatige bewoning. Iedereen ervaart overlast anders en het afgelopen jaar hebben wij alle particulier huurders van Woonzorg Nederland naast Woonzorg Thuis het boekje “Oh ja…. de buren” gegeven. Op speelse wijze krijgen de huurders tips voor een prettige manier van met elkaar omgaan. Want een goede relatie met de buren is onontbeerlijk voor een veilige sfeer! Indien bewoners er samen niet uit komen, wordt de bewonersconsulent ingeschakeld die de bewoners van advies kan voorzien of kan doorverwijzen naar instanties die kunnen helpen.

Het lokale team is verantwoordelijk voor het oppakken van zaken met betrekking tot overlast, ontruimingen en onrechtmatige bewoning. Iedereen ervaart overlast anders en het afgelopen jaar hebben wij alle particulier huurders van Woonzorg Nederland naast Woonzorg Thuis het boekje “Oh ja…. de buren” gegeven. Op speelse wijze krijgen de huurders tips voor een prettige manier van met elkaar omgaan. Want een goede relatie met de buren is onontbeerlijk voor een veilige sfeer! Indien bewoners er samen niet uit komen, wordt de bewonersconsulent ingeschakeld die de bewoners van advies kan voorzien of kan doorverwijzen naar instanties die kunnen helpen.

4.6 Verbinding met huurders (vertegenwoordiging)

Woonzorg Nederland heeft op landelijk niveau en per complex contact met de bewoners van de rechtstreeks verhuurde woningen. Met de bewoners van onze verzorgings- en verpleeghuizen en indirect verhuurde complexen hebben wij geen rechtstreekse contacten. Dit contact verloopt via de

Bloemhof
Ten Boer

zorgaanbieder die het verzorgings- of verpleeghuis huurt en exploiteert.

4.6.1 Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland

Het Landelijk Huurders Platform (LHP) Woonzorg Nederland is onze landelijke huurdersorganisatie. Het LHP behartigt de gezamenlijke belangen van de aangesloten bewonerscommissies. Elke twee maanden vindt er overleg plaats tussen het bestuur van Woonzorg Nederland en het LHP om beleidsvoornemens, adviesaanvragen en algemene huurderskwesties te bespreken en toe te lichten. Belangrijke gespreksonderwerpen waren in 2016 de komst van het nieuwe bestuur, het huurbeleid, zorgbeleid, duurzaamheid, communicatie, veiligheid en dienstverlening. In 2016 heeft Woonzorg Nederland een aantal onderwerpen ter advisering voorgelegd aan het LHP nadat deze onderwerpen in een gezamenlijke vergadering zijn besproken.
Over de onderstaande onderwerpen werd positief advies uitgebracht:

- Statutenwijziging Woonzorg Nederland
- Huurprijsbeleid 2016
- Administratiekosten op nieuw af te sluiten huurcontracten
- Sociaal statuut ingeval van sloop/nieuwbouw en renovatie
- Inventaris
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Ten aanzien van het advies over de administratiekosten is een voorlopig akkoord afgegeven, onder voorbehoud van uitspraken van het kantongerecht. Het LHP heeft één maal een initiatief voorstel aangedragen, namelijk de huuraanpassing van de geliberaliseerde woningen.
Het LHP maakt bij het opstellen van adviezen en bij het bespreken van onderwerpen gebruik van de informatie die door bewonerscommissies wordt verstrekt, of waarover vanuit het land vragen worden gesteld. Daarnaast houdt het LHP jaarlijkse een Algemene Ledenvergadering en een vijftal regiobijeenkomsten. In 2016 heeft het LHP via de Woonbond ook een cursus georganiseerd om de bewonerscommissies te informeren

over hun rol bij de prestatieafspraken die eind 2016 gemaakt werden. In 2017 wordt voor bewonerscommissies een training georganiseerd op het gebied van servicekosten.

In 2016 heeft Woonzorg Nederland samen met het LHP deelgenomen aan de Aedes-Woonbond pilot 'Versterking Huurdersorganisatie'. Doordat de rol van huurdersorganisaties is veranderd als gevolg van de nieuwe Woningwet, vraagt dat iets van zowel woningcorporaties én van huurdersorganisaties. In 2016 is in een viertal bijeenkomsten gekeken naar de mogelijkheden voor de samenwerking in de toekomst. Dit traject wordt in 2017 vervolgd.

Het LHP heeft een eigen website (www.lhp-wzn.nl).

4.6.2 Bewonerscommissies

Woonzorg Nederland stelt de aanwezigheid van een bewonerscommissie op een complex zeer op prijs.
Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders van het complex en bespreekt met de bewonersconsulent allerlei zaken om het woongenot voor de huurders te optimaliseren.
Eind 2016 waren er 217 bewonerscommissie actief. De meeste van deze bewonerscommissies zijn aangesloten bij het LHP.
Woonzorg Nederland steunt het werk van bewonerscommissies met een financiële bijdrage. Vanuit de overtuiging dat een goede vertegenwoordiging van groot belang is voor de bewoners, helpen we in nieuwe wooncomplexen – en in bestaande complexen waar nog geen commissie actief is – bewonerscommissies op te richten.

4.6.3 Samenwerking met stakeholders

Om onze huurders zo goed mogelijk te kunnen bedienen werken wij veel samen met verschillende soorten partners zoals collega-corporaties, zorg-, welzijn- en vrijwilligersorganisaties, maatschappelijke ondernemers, landelijke en lokale overheden.
De aard van die samenwerking is aan verandering onderhevig. De scheiding van wonen en zorg betekent dat de zorgbekostiging voor een deel van de toekomstige groep huurders die nu nog in verzorgingshuizen woont, los komt te staan van de huur. Dit maakt een goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen. Woonzorg Nederland heeft bezit in 174 gemeenten. Het marktaandeel van Woonzorg Nederland is in veel van die gemeenten bescheiden. Onder meer vanwege de steeds grotere rol die gemeenten gaan vervullen bij de basisondersteuning van de kwetsbare doelgroep, is het van groot en toenemend belang om goede relaties met de gemeenten te onderhouden. In 2016 is de samenwerking met de gemeenten verder geïntensiveerd bij het opstellen van prestatieafspraken. Dit wordt in 2017 verder uitgebreid en voortgezet. Ook met andere partners, met name op het gebied van dienstverlening, wordt de samenwerking uitgebreid.

4.6.4 Landelijke initiatieven

Woonzorg Nederland participeert samen met collega seniorencorporaties en andere organisaties aan het Senior Impact Lab (SIL). SIL wil partij-

en bij elkaar brengen om baanbrekende initiatieven op het brede terrein van wonen, zorg en dienstverlening te stimuleren. Daarbij worden ouderen gezien als bron van waardecreatie. De initiatiefnemers willen met het onderwerp seniorenhuisvesting in een radicaal andere context plaatsen en afstand nemen van het verzorgende blauwdruk-denken.

4.7 Prestatieafspraken

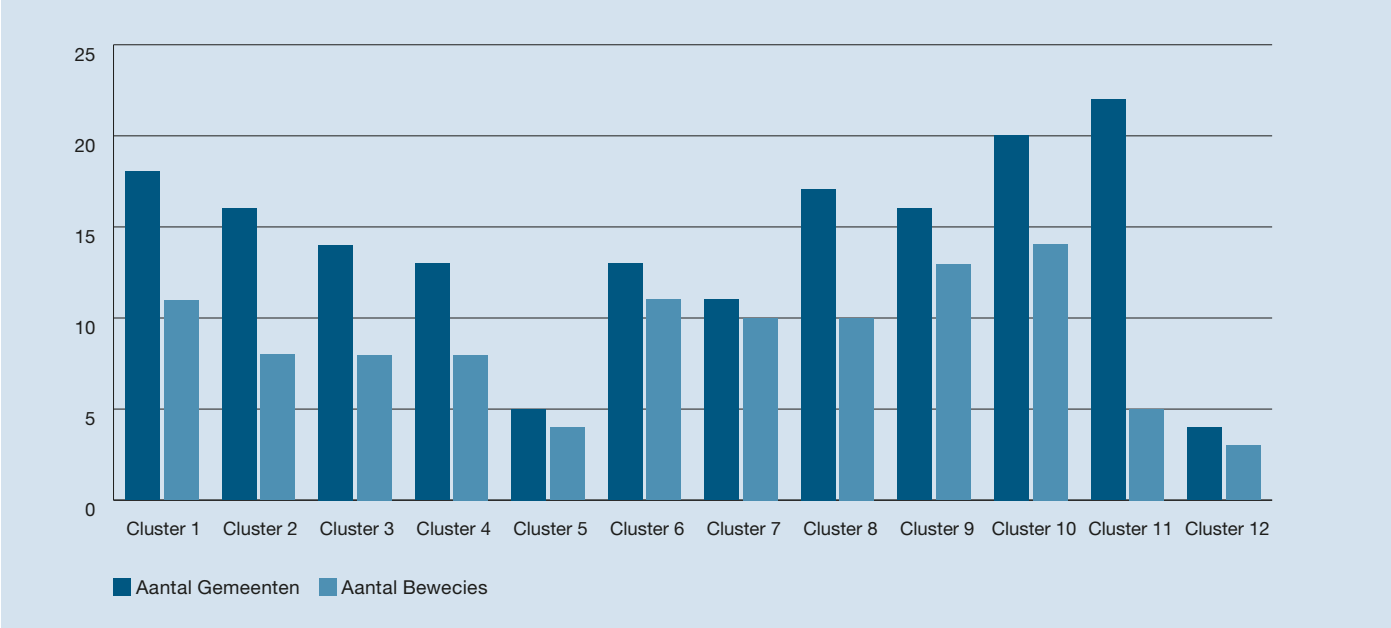
Woonzorg Nederland heeft in 2016 ingezet op het maken van prestatieafspraken met alle 173 gemeenten waarin Woonzorg Nederland bezit heeft. Dit was gezien het grote aantal gemeenten een grote opgave. In de eerste helft van 2016 is naar alle gemeenten een BOD brief gestuurd. Daarna zijn gesprekken gestart om prestatieafspraken met de gemeenten te kunnen maken. Getracht is om alle 217 bewonerscommissies te betrekken bij het maken van de prestatieafspraken in hun gemeente. Helaas is dit niet gelukt, onder meer door de complexiteit van de materie en de kleine rol van

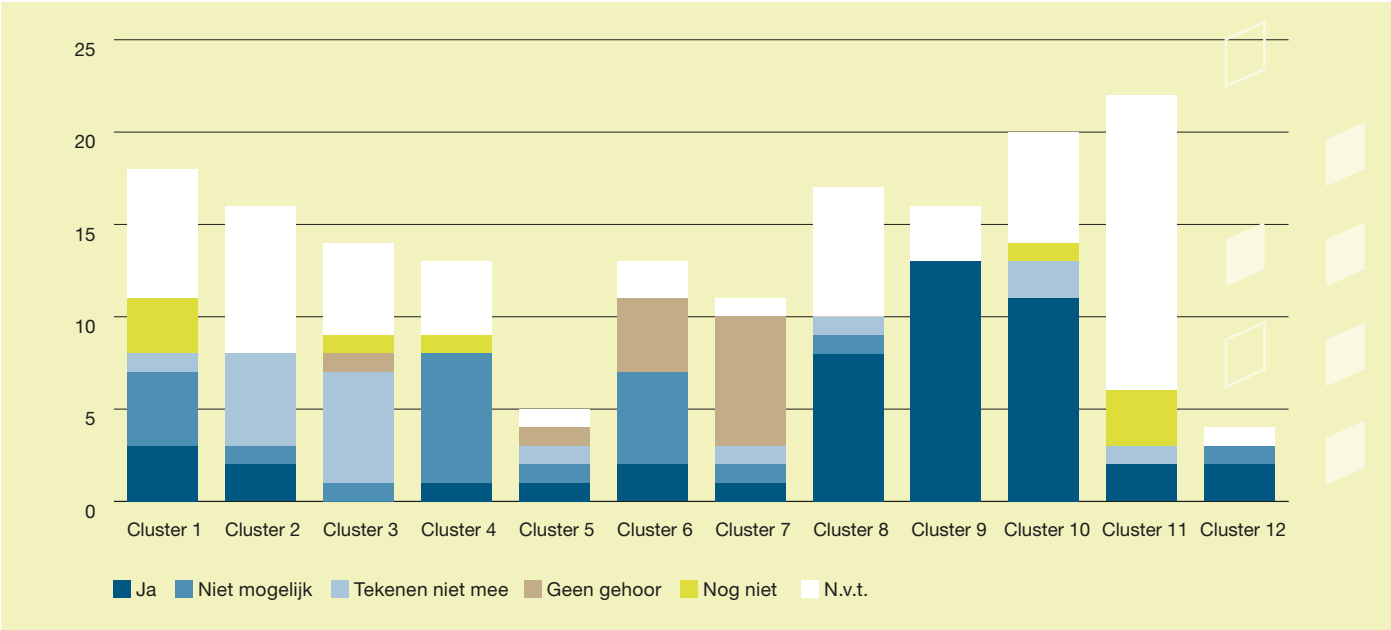
Het Binnenhof
Middelburg

Woonzorg Nederland in sommige gemeenten.

Eind 2016 zijn met veel gemeenten prestatieafspraken gemaakt. In een aantal gemeenten is dat (nog) niet gelukt. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat Woonzorg Nederland in sommige gemeenten een zeer kleine speler is.
Hieronder is een overzicht opgenomen van het aantal gemeenten waarin Woonzorg Nederland actief is per cluster en het aantal bewoners-commissies per cluster.

Hiernaast is weergegeven in welke gemeenten eind 2016 prestatieafspraken zijn gemaakt.





4.8 Huurbeleid

Woonzorg Nederland verhuurt zelfstandige woningen en verhuurt (plaatsen in) verzorgings- of verpleeghuizen.

Zelfstandige woningen bieden wij op vier manieren aan:

- Via een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij kandidaten zelf kunnen reageren op beschikbare woningen.
- Via gemeentelijke toewijzingsnormen op basis van de plaats van een kandidaat-huurder op de gemeentelijke wachtlijst, een taakstelling of gemeentelijke urgentieregeling.
- In enkele gevallen houden wij zelf een wachtlijst bij.
- Een deel van de woningen, veelal aanleunwoningen, wordt indirect of intermediair verhuurd. Deze woningen verhuren wij aan de zorgstichting die vaak het naastgelegen verzorgingshuis huurt. De zorgstichting wijst de woningen zelf toe. Dit percentage neemt de komende jaren af, doordat Woonzorg Nederland de woningen vaak zelf weer direct gaat verhuren.

4.9 Inkomensgrenzen

4.9.1 Direct verhuurde woningen

Corporaties moeten sinds 1 juli 2015 minimaal 80% van de sociale huurwoningen die (op)nieuw worden verhuurd, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 35.739 (peildatum 2016). 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 35.739 maar lager dan € 39.874. Dit worden de middeninkomens genoemd. De overige 10% mag vrij worden toegewezen, bijvoorbeeld aan huishoudens met een urgentie vanwege gezondheid of om sociale redenen. Deze inkomensregels zijn vastgesteld door de Europese Commissie. Woonzorg Nederland toetst de inkomens aan de hand van een door de huurder(s) ondertekende inkomensverklaring en bewijsstukken van de Belastingdienst (de verklaring geregistreerd inkomen (voorheen het IBRI-formulier) of definitieve aanslag). In 2016 heeft Woonzorg Nederland 93% van de direct verhuurde woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

4.9.2 Indirect verhuurde woningen

Bij intermediaire verhuur (hieronder vallen onder meer indirecte verhuur en onderverhuur) door zorgorganisaties was het voor Woonzorg Nederland tot dusver moeilijker om te voldoen aan de controle-eisen dan bij de directe verhuur. In 2013 wijzigde het Ministerie de regels waarmee de verantwoordelijkheid voor het verrichten van de inkomenstoets is verschoven naar de verhurende (derde) partij indien het contractafspraken betreft van vóór 18 mei 2013. Woonzorg Nederland heeft wel een inspanningsverplichting om derden waar mogelijk te faciliteren bij het verrichten van de inkomenstoets. Bij contracten die met zorgorganisaties zijn afgesloten ná 18 mei 2013 is de zorgorganisatie verantwoordelijk voor de volledigheid van de gegevens en Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor de juistheid van de inko-

menstoetsing. Woonzorg Nederland toetst ook hier het inkomen aan de hand van een door de huurder ondertekende inkomensverklaring en bewijsstukken van de Belastingdienst (IBRI-formulier of definitieve aanslag). In 2016 hebben de zorgorganisaties 94,1% van de door Woonzorg Nederland indirect of via onderverhuur verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Bij contracten die met zorgorganisaties zijn afgesloten ná 1 januari 2015, is Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor zowel de volledigheid als de juistheid van de inkomenstoetsing. Bij deze contracten wordt een bestuursverklaring of een accountantsverklaring van de intermediaire partij opgevraagd om de volledigheid van het aantal verhuringen te waarborgen

4.9.3 CIZ-verklaring

In 2016 heeft Woonzorg Nederland 93,0% van de direct verhuurde woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

a. CIZ-verklaring
Sinds 1 januari 2012 hebben kandidaat-huurders met een inkomen boven de inkomensgrens alsnog de mogelijkheid een sociale huurwoning te huren wanneer zij beschikken over een geschikte CIZ-verklaring of zorgplan. Het CIZ-besluit of zorgplan voor de betreffende bewoner moet minstens 10 uur persoonlijke verzorging, verpleging, ondersteunende begeleiding en/of behandeling voorschrijven voor een langdurige aaneengesloten periode. Wanneer een huurder aan deze voorwaarden voldoet, valt de verhuring in de 80% categorie.
In 2016 is in totaal 24 keer een woning toegewezen op basis van een CIZ verklaring bij een inkomen boven de inkomensgrens.

4.10 Huurprijsbeleid zelfstandige woningen

4.10.1 Huurverhoging

De huurverhoging in 2016 is inflatievolgend geweest, dat wil zeggen 0,6% voor het sociale segment. Daarnaast wordt er bij woningen in het sociale segment op basis van inkomen niet gedifferentieerd.

Bij de woningen in de vrije sector is een percentage van 2,6% toegepast en geeffectueerd per 1 oktober 2016.

	Inkomen	Percentage	Maximaal mogelijk
Sociaal segment	Inkomen < € 34.678	0,6%	2,1%
Sociaal segment	Inkomen € 34.678 - € 44.360	0,6%	2,6%
Sociaal segment	Inkomen > € 44.360	0,6%	2,6%
Vrije sector	Niet van toepassing	2,6%	4,6%

Joanna

Goes

4.10.2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen voor onze doelgroep is in 2016 verder onder druk komen te staan, mede door toegenomen zorgkosten en het niet indexeren van pensioenen. Betaalbaarheid blijft een belangrijk vertrekpunt voor Woonzorg Nederland. Naast de huren kijken we daarbij naar de servicekosten en maken we onze woningen de komende jaren energiezuiniger. Door het scheiden van wonen en zorg breidt onze portefeuille ook uit met een groot aantal goedkope woningen. Zo creëren we een groter woningaanbod voor de groep met de allerlaagste inkomens, zodat deze groep ook na de invoering van passend toewijzen nog genoeg keuze heeft.

4.10.3 Servicekosten

De afgelopen jaren heeft Woonzorg Nederland (en ook het LHP) veel aandacht besteed aan een tijdige afrekening van de servicekosten. In 2016 is bijna 98% van alle servicekostenafrekeningen voor 1 juli 2016 afgerond. In 2015 heeft Woonzorg Nederland afspraken gemaakt met het LHP over de fondsen voor glas en riool. Over een periode van drie jaar wordt gekeken naar de kosten en inkomsten van beide fondsen waarna de voorschotten worden aangepast. Een aanpassing van dit bedrag vindt niet eerder plaats dan per juli 2018 indien en voor zover dit met het LHP is overeengekomen.
In 2014 is de Warmtewet van kracht geworden. In 2015 en 2016 heeft Woonzorg Nederland veelvuldig overlegd met het LHP over de uitwerking en invulling van de Warmtewet.

	Kosten	Inkomsten	Verschil	
Glas	€ 358.546,82	-€ 288.188,84	€ 70.357,98	te kort
Ontstopping	€ 76.570,90	-€ 130.392,43	-€ 53.821,53	overschot

4.10.4 Huurachterstanden

Woonzorg Nederland stelt zich ten doel om huurachterstanden en daaruit voortvloeiende ontruimingen zo veel mogelijk te voorkomen.

Het incassoproces houdt in dat huurders om de twee weken herinneringen krijgen. Na drie herinneringen wordt er een aangetekende aanmaning verstuurd. Als het nodig is een sommatie te versturen, krijgt de bewonersconsulent hier melding van. De bewonersconsulent gaat dan bij de huurder op huisbezoek om te bespreken welke

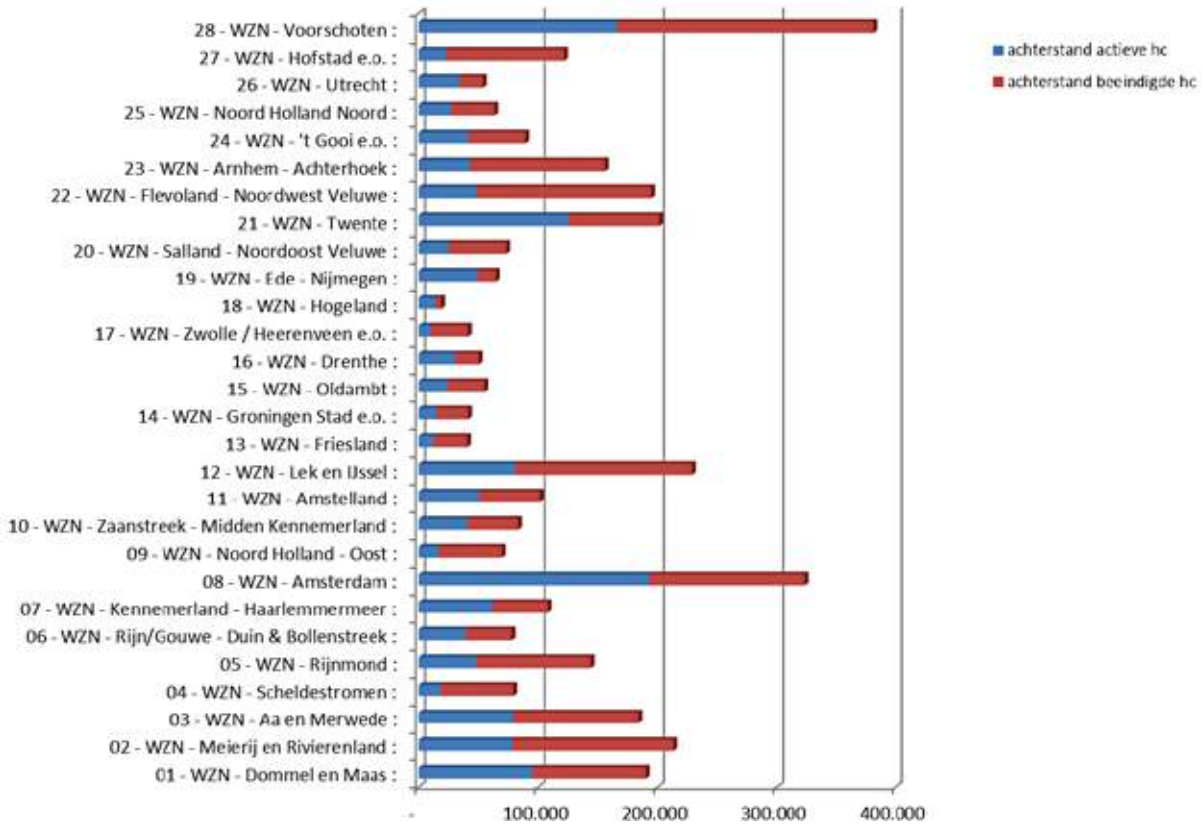
problemen er spelen. In voorkomende gevallen treffen we een betalingsregeling om te voorkomen dat de deurwaarder moet worden ingeschakeld.

Ondanks onze inspanningen is het aantal deurwaarderszaken het afgelopen jaar gestegen.

4.10.5 Huurprijsbeleid intramuraal

In de huurprijs van verzorgings- en verpleeghuizen zijn twee soorten te onderscheiden: de VROM- en de VWS-huurprijs. Beide soorten kennen een eigen huurprijsopbouw en daarmee een andere huurverhoging.
De gemiddelde verhoging van de VROM-huurprijs per 1 juli 2016 was 0,81% De gemiddelde aanpassing van de VWS-huurprijs per 1 januari 2016 was -1,84%. Deze daling is het gevolg van de methodiek van lineaire afschrijving en vrijval van de huur voor investeringsonderdelen die zijn afgeschreven.

	Aantal deurwaarderszaken	Aantal aanzeggingen tot ontruiming	Verschil
2014	403	110	€ 70.357,98
2015	512	109	-€ 53.821,53
2016	553	99	



4.11 Vastgoed

4.11.1 Vastgoedstrategie

2016 was een tussenjaar voor wat betreft de focus die we leggen in onze vastgoedstrategie. De koers uit het ondernemingsplan 'focus op kerntaken' is gericht op het waardebehoud van het vastgoed. Dit is ook zichtbaar in de opgeleverde projecten. Daarnaast is in 2016 al getracht, vooruitlopend op het nieuwe ondernemingsplan voor nieuwe, actuele uitdagingen die gesteld worden een oplossing te bedenken. Duurzaamheid heeft een veel grotere rol gekregen bij vastgoedprojecten. Ook wordt er weer wat meer gekeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw.

4.11.2 Vastgoedprojecten in 2016

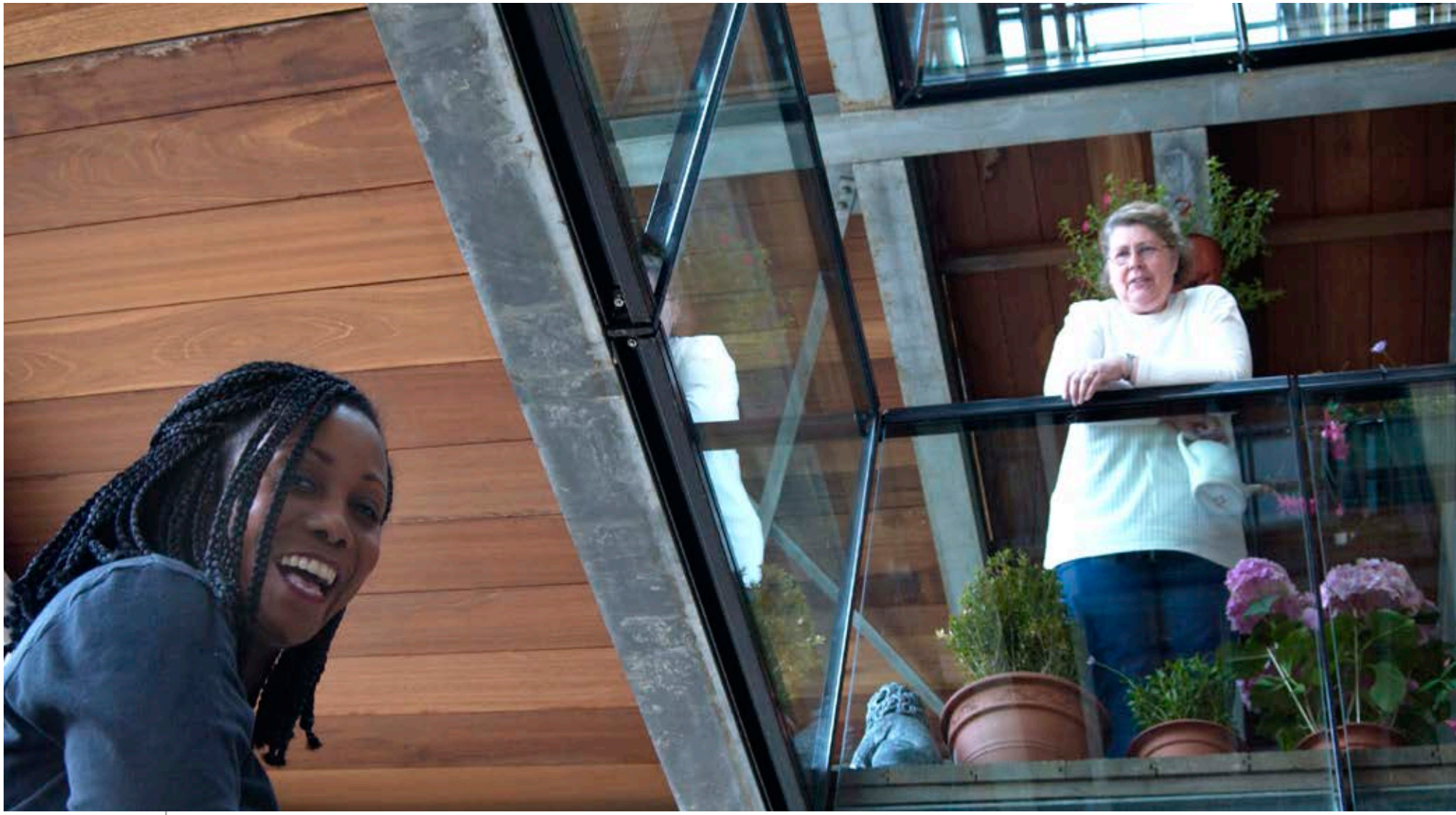
In lijn met het geldende ondernemingsplan zijn veel intramurale gebouwen getransformeerd naar

Aantal zelfstandige woningen van Woonzorg Nederland per huurklasse per eind 2016

huurgrenzen 2016 (in €) woningen	aantal woningen	2016 in %	2015 in %
< € 409,92 (goedkoop Wht)	2.390	8,2	7,0
< € 628,76 (betaalbaar Wht)	20.737	70,9	73,9
< € 710,68 (duur tot huurtoeslaggrens Wht)	4.756	16,3	14,6
> € 710,68 (duur boven huurtoeslaggrens Wht)	1.365	4,7	4,4
totaal zelfstandige woningen	**29.248**	**100,0**	**100,0**

Intramurale verhuureenheden Woonzorg Nederland per eind 2016

soort verhuureenheid	aantal woningen	2016 in %	2015 in %
Intramuraal	12.588	94,9	95,6
Beschermd Wonen	581	4,4	3,8
Onzelfstandig Wonen	92	0,7	0,5
	13.261	**100,0**	**100,0**



Anopolis

Rotterdam

complexen waar zelfstandig gewoond wordt, al dan niet in combinatie met de levering van zorg. In 2016 zijn iets meer dan 900 intramurale eenheden omgezet naar (on-) zelfstandig woningen of zogenaamde 'Scheiden Wonen en Zorgeenheden'. De verwachting is dat de komende jaren nog wel aanvullende investeringen nodig zijn om de reeds omgezette complexen in technische zin aan te passen.
Ook is in 2016 een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd, iets meer dan 300 woningen. Twee grote projecten, De Bouwmeester in Amsterdam en De Eijk in Hoofddorp nemen tezamen het overgrote deel van dit aantal voor hun rekening.

4.11.3 Verkopen in 2016

In 2016 vond een beperkt aantal verkopen plaats. Er is een tweetal intramurale complexen verkocht. Beide complexen zijn verkocht aan de huurende zorginstelling. Een complex met 15 woningen is verkocht aan een lokale woningstichting. En tot slot zijn negen woningen verkocht aan een eigenaar-bewoner, verspreid door het land.

4.11.4 Vastgoedsturing en marktwaarde

Vastgoed sturing

In 2016 is voor het eerst de gehele vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is enerzijds ingegeven vanuit de verplichting zoals opgenomen in de Woningwet, maar ook vanuit de wens om de vastgoedsturing te professionaliseren waarbij de marktwaarde een belangrijk element wordt.
De marktwaarde is voor het eerst opgesteld in het kader van de dVi 2015. Voor de jaarrekening 2016 is de marktwaarde voor het eerst het leidende waarderingsbeginsel voor de jaarrekening. Het waarderingsproces om tot de juiste marktwaarde te komen, is voor Woonzorg Nederland een omslag. Het stelt de nodige uitdagingen aan de vastgoedadministratie en de kwaliteit van de vastgoed-

Opgeleverde projecten 2016

Omschrijving	Plaatsnaam	Projecttype	Aantal huurwoningen	Aantal bedrijfsruimten
De Bouwmeester	Amsterdam	Nieuwbouw	174	-
De Eijk	Hoofddorp	Nieuwbouw	87	-
Churchillaan	Middelburg	Nieuwbouw	41	-
Vlietwijk deelplan 2	Voorschoten	Nieuwbouw	23	-
Totaal aantal nieuwbouw			325	0
Piushaven	Tilburg	Renovatie	120	-
De Notenhout	Nijmegen	Renovatie	71	-
De Eglantier	Roosendaal	Transformatie	63	26
Totaal aantal renovatie en transformatie			254	26

data. De komende jaren wordt de kwaliteit van de vastgoeddata verbeterd en het waarderingsproces verder vormgegeven.

Realiseerbaarheid

Per 31 december 2016 is in totaal € 1,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2015: € 1,4 miljoen). De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de oorspronkelijk aanschaf- of voortbrengingskosten van de vastgoedportefeuille en de waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie tegen marktwaarde. Voor de bepaling van de marktwaarde, is een 'handboek modelmatig waarderen op marktwaarde' opgesteld. De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de marktwaarde voldoet hiermede aan de ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De ongerealiseerde herwaardering zal eerst bij verkoop van delen van de vastgoedportefeuille worden gerealiseerd en is hiermede dus sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren zijn beperkt door het eigen (huur) beleid van Woonzorg Nederland en door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit impliceert dat de in de jaarstukken verantwoorde ongerealiseerde herwaarderingsreserve mogelijk niet of eerst op een zeer lange termijn realiseerbaar is.

4.11.5 Aardbevingsproblematiek in Groningen

Woonzorg Nederland is met haar vastgoedportefeuille aanzienlijk vertegenwoordigd in het aardbevingsgebied. Al vanaf het begin is Woonzorg Nederland betrokken bij de werkgroepen waarbij met de collega corporaties gezamenlijk wordt opgetrokken. Hierbij is Woonzorg Nederland ondersteund door de Rebel Groep. Uitgangspunt daarbij is het vergroten van de veiligheid voor de bewoners en het blijven vervullen van de maatschappelijke taak. In 2017 wordt dit verder opgepakt door een in te richten projectgroep.

4.11.6 Duurzaamheid

In 2016 heeft het duurzaamheidsbeleid vastere voet aan de grond gekregen bij Woonzorg Nederland. Bij grootschalige renovaties en transformaties wordt een koppeling gemaakt naar aan een energielabelverbetering tot ten minste label B, mits dit technisch en financieel verantwoord kan. Daarnaast participeren we in een Europees project waarvoor subsidie beschikbaar is gesteld om kennis op te doen en nieuwe concepten toe te passen op het gebied van duurzaamheid. In 2017 moet dit concrete resultaten gaan opleveren, bij het project Mariënburg in Soest. Voor het verder verduurzamen van de gehele vastgoedportefeuille zal in 2017 een nadere uitwerking plaatsvinden en wat mede als input zal gaan dienen voor de prestatieafspraken die gemaakt worden met gemeenten in dit kader.

4.11.7 Kwaliteit

Er is hard gewerkt aan de vaststelling van een programma van eisen voor keuken en badkamer mutaties.
Met onze hoofdaannemers worden op een gestructureerde wijze badkamers en keukens vervangen tegen vastgestelde eisen en prijzen.
In 2016 zijn er 354 keukenrenovaties uitgevoerd en 376 badkamerrenovaties. De verwachting is dat dit aantal in 2017 verdrievoudigd om aan een gemiddelde vervangingsfrequentie van 1 x per 24 jaar te komen.
Bij een gemiddelde mutatiegraad van zelfstandige woningen van 12% muteert 1 x in de 8 jaar een woning en wordt nu daadwerkelijk in 4% van de gevallen een keuken of badkamer vervangen. Daarmee wordt 1 x per 24 jaar een keuken of badkamer vervangen waarmee dit in lijn ligt met de gemiddelde levensduur van een keuken en badkamer.
De begroting zal in 2018 in lijn gebracht worden met de realistische vervangingsfrequentie. In 2015 en 2016 is het budget op € 3,7 miljoen gezet. De begroting zal naar circa € 10 miljoen per jaar verhoogd moeten worden om de vervangingsfrequentie te halen.

4.11.8 Onderhoud

Goed onderhoud aan de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Bovendien draagt het bij aan het waardebehoud van de woning. Wij monitoren de kwaliteit van de woningen en voeren planmatig onderhoud en klachtenonderhoud uit. Als een woning leegkomt, knapt Woonzorg Nederland deze vaak, indien relevant, op voor de volgende huurder.

Planmatig onderhoud

Om ons bezit in goede conditie te houden, maken we gebruik van de Meerjarenverwachting Onderhoud (MVO) en daaruit volgend de jaarbegroting Planmatig Onderhoud. Dit is het cyclisch terugkerende onderhoud waarmee we de technische kwaliteit van het bezit waarborgen of de levensduur verlengen. Een richtlijn voor de technische kwaliteit van ons bezit is de onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is vertaald in een inspectiewijzer. Hierdoor kunnen we effectief bepalen waar en wanneer onderhoud moet plaatsvinden. Om de kwaliteit van ons bezit te bepalen doen we elk jaar een MVO-check. Uit de MVO-check is gebleken dat ons bezit in goede conditie verkeert.

De onderhoudsnorm is vertaald in een inspectiewijzer. Hierdoor kunnen we effectiefver bepalen waar en wanneer onderhoud moet plaatsvinden. Om de kwaliteit van ons bezit te bepalen doen we elk jaar een MVO-check. Uit de MVO-check is gebleken dat ons bezit in goede conditie verkeert.

In 2016 hebben we € 27 miljoen uitgegeven voor planmatig onderhoud. In 2015 was dit € 25 miljoen.

Niet planmatig onderhoud

In 2016 hebben we bovendien € 24 miljoen uitgegeven aan niet planmatig onderhoud. In 2015 was dit hetzelfde bedrag. Met niet planmatig onderhoud bedoelen wij reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

4.12 Veiligheid

In 2016 heeft WZN twee belangrijke veiligheidsbesluiten genomen. Er is voor € 1,5 miljoen geïnvesteerd in rookmelders die wij met behulp van vrijwilligers, bewoners en brandweer ophangen in ruim 20.000 zelfstandige woningen. Daarmee zetten we een belangrijke stap in het zo veilig mogelijk maken van de woonomgeving en het vergroten van de betrokkenheid van huurders voor hun eigen veiligheid.

Door de rookmelders te plaatsen verbeteren we de signalering en vluchttijd bij brand sterk. Er is een uitgebreid instructieprogramma opgezet in samenwerking met de brandweer en met zogenaamde rookmelderdagen wordt per complex een startsein gegeven voor het plaatsen van zoveel mogelijk rookmelders.

Daarnaast is in 2016 een investering goedgekeurd om over de periode 2017 en 2018 brandveiligheidsprojecten uit te voeren voor een bedrag van circa € 12 miljoen. Deze werkzaamheden worden in samenwerking met een aantal vaste en geselecteerde aannemers uitgevoerd.

Legionellapreventie

Legionellapreventie is een prioriteit in het veiligheidsbeleid van Woonzorg Nederland, zowel intramuraal als in de zelfstandige woningen. Voor onze verpleeg- en verzorgingshuizen dragen wij zorg voor de verplichte risicoanalyses en beheersplannen. Voor onze zelfstandige woningen hebben wij die plicht niet, maar geven wij onze huurders voorlichting over legionella- en waterveiligheid. Ook controleren wij de keerkleppen en nemen wij watermonsters. Als wij een risico op een complex hoger inschatten (bijv. door de leidingwerkconstructie), nemen wij aanvullende maatregelen. We willen risico's beheersen, omdat wij een kwetsbare doelgroep huisvesten.

Borrendamme
Zierikzee

05

Financiën

5 Financiën

5.1 Algemeen

In 2016 is ingezet op de versterking van de bedrijfsvoering door onder meer een wijziging van de inrichting van de organisatie. De komende jaren behoudt Woonzorg Nederland een gezonde financiële positie. Dit biedt ruimte om de kwaliteit van het bestaande vastgoed op peil te houden en te verbeteren en om invulling te geven aan uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

5.2 Financieel jaarresultaat

De winst- en verliesverrekening over 2016 laat een positief resultaat zien van ruim € 100 miljoen (2015: ruim € 31 miljoen positief na stelselwijziging). Hierdoor stijgt in 2016 het eigen vermogen van € 2,2 miljard naar € 2,3 miljard. Daarnaast is in 2016 voor € 7 miljoen (positief) aan gerealiseerde herwaardering in het vermogen gemuteerd (2015: bijna € 70 miljoen positief) ten gunste van de overige reserves.
Ons exploitatieresultaat van de vastgoedexploitatie is € 12 miljoen lager dan in 2015. Een deel van de ruimte in de financiële positie van Woonzorg Nederland is in 2016 gebruikt voor het verrichten van meer onderhoud. Door de gunstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, steeg ook de waarde van de vastgoedportefeuille, terwijl in 2015 nog sprake was van een daling. Dit resulteert in een verbetering van het jaarresultaat in 2016 van € 55 miljoen. Per saldo viel de vennootschapsbelasting in 2016 € 15 miljoen lager uit doordat in 2015 een latentie vrijviel.
Ons investeringsprogramma is in 2016 vooral gericht geweest op levensduurverlengende maatregelen voor bestaand vastgoed (zoals renovatie) en noodzakelijke investeringen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg.

5.3 Meerjarenprognose

Op basis van het ondernemingsplan en de jaarplannen maakt Woonzorg Nederland elk jaar de financiële meerjarenprognose op. In de doorrekening werken we met de richtlijnen van de toezichthouders (Aw en WSW), voor onder andere heffingen en disconcopercentages.
In het najaar van 2016 is de meerjarenprognose van Woonzorg Nederland opgesteld. Die dient als basis voor de (verplichte) aanlevering van de Prognose informatie (dPi) via Corpo Data. Daarnaast is de meerjarenprognose een instrument om de strategische koers van Woonzorg Nederland door te rekenen en zo nodig te herijken.

Ook brengt het de belangrijkste risico's in kaart en (financiële) effecten worden inzichtelijk. In de meerjarenprognose is een beschouwingsperiode van tien jaar gehanteerd, mede vanwege het scheidingsvoorstel dat bij Aw ingediend moest worden.
De belangrijkste uitkomsten van de meerjarenprognose zijn dat Woonzorg Nederland binnen de gestelde eisen blijft van het WSW voor de solvabiliteit, de loan to value en andere financiële indicatoren. De indicatoren verschuiven gedurende de beschouwingsperiode in positieve richting. Dat betekent dat er de komende jaren komen meer mogelijkheden zijn om bij te sturen in geval van financiële tegenvallers en dat er ruimte is voor extra investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.

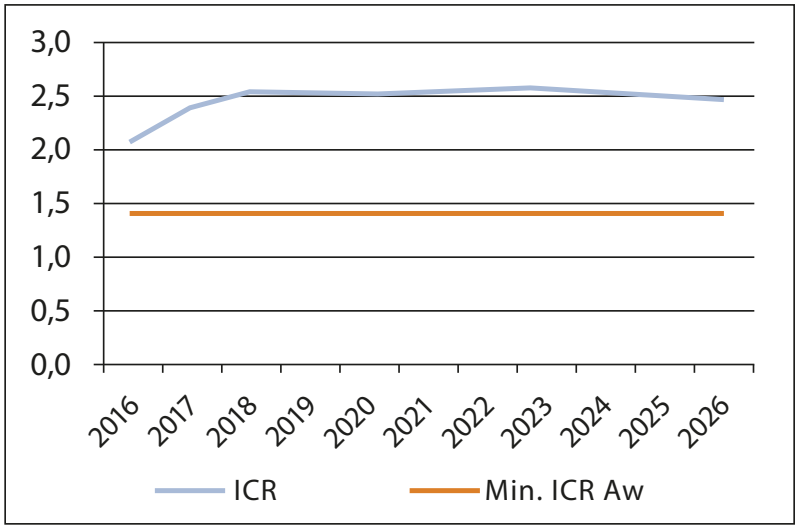
De vastgestelde meerjarenraming 2017-2026 kent de volgende kerncijfers:

Bedragen in € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten	86.501	89.559	88.620	87.249	87.534
Netto investeringen	40.594	69.056	68.657	66.930	67.246
Eigen Vermogen	2.437.119	2.528.541	2.619.307	2.698.778	2.772.832

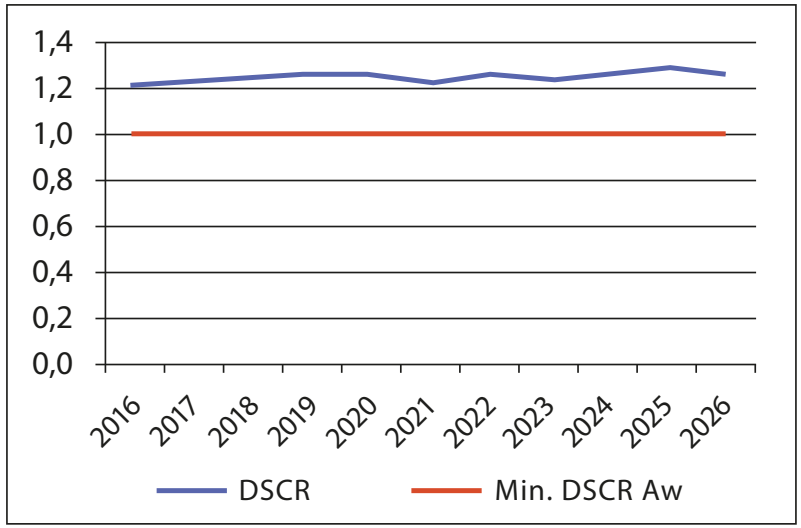
5.4 Financiële continuïteit

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in het verslagjaar het nieuwe herbeoordelingssysteem bij de woningcorporaties geïntroduceerd, bestaande uit bedrijfsrisico's en financiële ratio's.
De ontwikkeling van de financiële ratio's de komende jaren is als volgt:

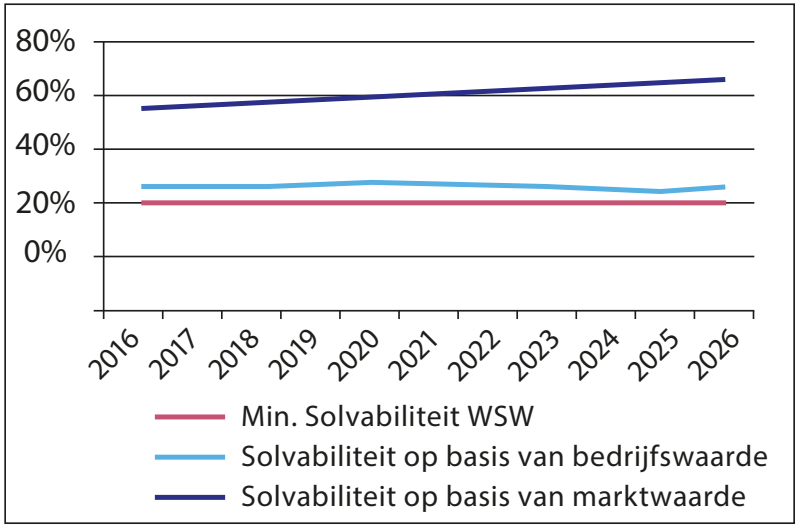
ICR



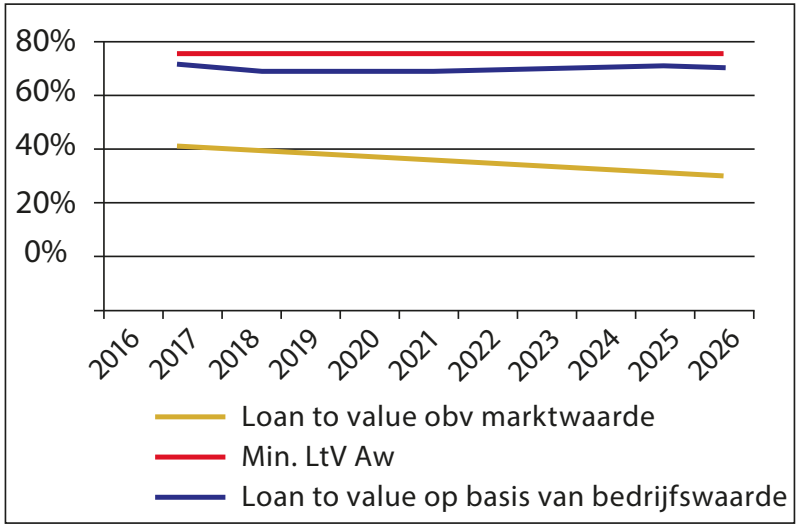
DSCR



Solvabiliteit



LtV



Woonzorg Nederland voldoet aan de normen die WSW stelt aan een gezonde financiële positie. De financiële ruimte zit met name in de kasstromen en niet zozeer in de hoogte van de bedrijfswaarde gerelateerd aan de schuldpositie van Woonzorg Nederland. De ruimte die Woonzorg ten opzichte van de norm voor solvabiliteit en loan to value heeft is beperkt. Als belangrijkste bedrijfsrisico ziet het WSW de transformatieopgave van Woonzorg Nederland in verband met het scheiden van wonen en zorg. WSW zal in 2017 de effecten van de bestuurswisseling op het risicoprofiel van Woonzorg Nederland nader onderzoeken.

Voor 2017 heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven van € 1,7 miljard. Dit borgingsplafond is toereikend om in onze financieringsbehoefte te voorzien.

Op basis van de financiële doorrekening in de meerjarenprognose 2017-2026 verwacht Woonzorg Nederland te blijven voldoen aan de door Aw en WSW gestelde normen. Daarbij is het van belang dat wij het financieringspercentage van ons vastgoed blijven terugbrengen (loan to value). Gezien de positieve operationele kasstroom is de verwachting dat we de loan to value de aankomende jaren verder naar beneden kunnen brengen.

5.5. Fiscale ontwikkelingen

5.5.1 Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2012 is Woonzorg Nederland integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De fiscale positie in de jaarrekening 2016 is vastgesteld op basis van de VSO2A die Woonzorg Nederland op 1 oktober 2014 heeft ondertekend. Gedurende 2016 hebben wij nog diverse openstaande vraagstukken aan de Belastingdienst voorgelegd over de waardering van activa en passiva op de fiscale openingsbalans.

5.5.2 Omzetbelasting

Wij voerden een uitgebreide interne controle uit op het toepassen van de BTW-regelgeving over 2015 en 2016. Het overleg met de Belastingdienst over de uitkomsten van de interne controle loopt door in 2017. Het is een opmaat voor de inbedding van structurele maatregelen van AO/IC om de BTW compliance te borgen. De verwachting is dat de aangifte 2016 in 2017 af te wikkelen en voor 2017 afspraken te maken over de wijze waarop periodiek interne controles worden uitgevoerd.

5.5.3 Overige belastingen en heffingen

De verhuurderheffing is als standaard last opgenomen in de cijfers op basis van de aangegeven tarieven, en daarna geïndexeerd met inflatie. In 2016 is geen bijdrage saneringssteun geheven.

5.6 Beschikbaarheid financiering

In de funding van onze financieringsbehoefte hebben wij in het verslagjaar geen problemen ondervonden. In 2016 trokken wij alleen langlopende, door WSW geborgde leningen aan.

Woonzorg Nederland is in 2016 binnen het WSW-borgingsplafond gebleven. Enerzijds lag dit aan een lagere externe (her)financieringsbehoefte, anderzijds aan een lager investeringsvolume en een beter operationeel resultaat dan geprognotiseerd. De WSW-geborgde leningspositie per ultimo 2016 bedroeg circa € 1,73 miljard versus € 1,74 miljard aan WSW-borgingsplafond.

5.7 Financieringsbeleid

De totale leningenportefeuille van circa € 1,75 miljard heeft ultimo 2016 een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,50% (2015: 3,54%). Op basis van de huidige rentecurve, is de duration – dit is de gewogen gemiddelde looptijd van de uitgaande kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief rentederivaten) – per ultimo 2016 12,0 (2015: 11,8).
Conform vastgesteld beleid werkt Woonzorg Nederland niet met open financieringsposities.
We trekken pas financiering aan, nadat de achterliggende investering in specifiek vastgoed is goedgekeurd door de Raad van Bestuur c.q. de Raad van Commissarissen. Goedkeuring vindt dan plaats onder voorbehoud van financiering / WSW-borging. In 2016 is voor circa € 41 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken met een gemiddelde rente van 0,19%.

5.8 Derivaten en beleggingen

Woonzorg Nederland voert al jarenlang een defensief derivatenbeleid, Het beleid is erop gericht financierings- en renterisico's te voorkomen. We hebben een beperkte derivatenportefeuille van ruim € 175 miljoen (circa 10% van de leningenportefeuille) in de vorm van lineaire Interest Rate Caps. Dit heeft een gewogen gemiddeld renteplafond van 5,21% (inclusief bancaire liquiditeitsopslag), gecombineerd met de aangetrokken, door het WSW geborgde lineaire rolloverleningen.
We hebben daarmee een gesloten derivatenpositie: de aangekochte derivaten kennen allen onderliggende financiering gekoppeld aan vastgoedprojecten. De positieve marktwaarde van de Interest Rate Caps bedraagt per ultimo 2016 ruim € 2,0 miljoen. De gewogen gemiddelde restant looptijd van de Interest Rate Caps is per ultimo 2016 11,3 jaar. Woonzorg Nederland heeft geen Interest Rate Swaps.

Op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties hebben wij per ultimo 2016 een stresstest uitgevoerd op onze derivatenportefeuille, uitgaande van de effecten van een rentedaling van 1% en 2% op de portefeuille. Al deze stresstesten hadden een positief resultaat in de vorm van voldoende liquiditeitsbuffer.

Bij een rentedaling van 1% of 2% gaat de positieve marktwaarde van de Cappositie per ultimo 2016 ruwweg € 2,0 miljoen omlaag. Tegenover een dergelijke daling staat een navenant bedrag aan lagere rentelasten van de onderliggende roll-overleningen. Bij een rentestijging van 1% of 2% geldt een tegenovergestelde beweging. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Woonzorg Nederland heeft twee langlopende Extendible Fixe-leningen voor een totaalbedrag van € 25 miljoen. In het eerste tijdvak van vijftien jaar respectievelijk twintig jaar genereren deze leningen lagere rentelasten ten opzichte van de marktrente op het moment van aantrekken. Voor het tweede tijdvak van vijftien jaar, respectievelijk twintig jaar bestaat op basis van een in deze leningen opgenomen 'put receiver swaption' een opportunity loss. De negatieve marktwaarde van deze receiver swaptions bedraagt per ultimo 2016 circa € 11,0 miljoen.

Voor de put receiver swaptions schatten wij in dat bij een rentedaling van 1%, de negatieve marktwaarde toeneemt met € 6,3 miljoen. Bij een rentestijging van 1% neemt de negatieve marktwaarde van deze put receiver swaptions navenant af. Desgevraagd heeft Woonzorg Nederland in het verslagjaar aan het WSW een opgave gedaan van haar derivatenportefeuille, met daaraan gekoppeld de onderliggende roll-overleningen. In de Treasury Commissie komt de derivatenpositie van Woonzorg Nederland regelmatig aan de orde.

5.9 Beleggingen

Woonzorg Nederland heeft geen beleggingen.

5.10 Cashmanagement korte en lange termijn

Een belangrijk onderdeel van het cash management op korte en lange termijn is het liquiditeitsmanagement. Daaronder wordt verstaan het zorgdragen voor tijdige en voldoende liquiditeiten en het mitigeren van de daaraan gerelateerde liquiditeitsrisico's. Woonzorg Nederland maakt gebruik van rekening courant kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. De voorwaarden waaronder deze kredietfaciliteiten zijn verstrekt, bespreken we regelmatig met de bank. Het gebruik van de rekening courant faciliteiten brengt een inherent liquiditeitsrisico met zich mee. De mogelijkheid bestaat namelijk dat de kredietfaciliteit wordt verlaagd of zelfs ingetrokken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook bij de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijkende verplichtingen' en bij de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum. Maar ook bij toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren roll-overleningen. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico bij toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixe-leningen, als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. We hebben geen Interest Rate Swaps, dus ook niet het daarmee samenhangende liquiditeitsrisico.
Beheersing van de liquiditeitsrisico's gebeurt met name met het uitvoeren en monitoren van het Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportage.

5.11 Verbindingen

De Stichting Woonzorg Nederland is in bestuurlijke en / of financiële zin verbonden met diverse andere maatschappijen.

Woonzorg Nederland kiest ervoor om de verbindingenstructuur te vereenvoudigen en is niet voornemens om nieuwe verbindingen aan te gaan. In het verlengde van de nieuwe Woningwet is in 2016 evenwel verbindingenstatuut opgesteld. Het verbindingenstatuut geldt als toetsingskader op het gebied van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Besluiten met betrekking tot het aangaan van nieuwe verbindingen of het aanpassen van de relatie met bestaande verbindingen worden aan het verbindingenstatuut getoetst. In het kader van de vereenvoudiging van de verbindingenstructuur is in 2016 een viertal rechtspersonen geliquideerd aangezien deze geen (nieuwe) activiteiten meer verrichten.

Eind 2016 heeft Woonzorg Nederland de volgende verbindingen:

- **Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie
- **Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)** (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.
- **Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam**, kapitaalbelang 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.
- **Altus Advies en Ontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marksegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

Gedurende 2016 zijn de volgende verbindingen geliquideerd:

- Stichting Woonzorgdiensten, geliquideerd op 30 juni 2016
- Woonzorgdiensten Nederland B.V., geliquideerd op 29 juni 2016
- Woonzorg Nederland Vastgoed B.V., geliquideerd op 6 juli 2016
- Woonzorg Nederland Monumenten B.V., geliquideerd op 6 juli 2016

Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting, Puerta Holding B.V. en Altus Advies en Ontwikkeling B.V. zullen geliquideerd worden op het moment dat alle registergoederen in eigendom zijn overgedragen aan derden. In 2017 worden de mogelijkheden onderzocht om Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. te

liquideren c.q. te laten fuseren met Stichting Woonzorg Nederland. Naast de genoemde verbindingen heeft Woonzorg Nederland deelnemingen in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (circa 8,7%) en Woningnet N.V. (ruim 1%). Gezien het beperkte belang in deze deelnemingen is in dit verslag afgezien van verdere toelichting.

5.12 Risicobeheersing

Woonzorg Nederland hecht belang aan een goede risicobeheersing- en control. In dat kader heeft Woonzorg Nederland in 2016 haar risicomanagementinstrumentarium versterkt. De invulling van het management control systeem wordt hieronder verder toegelicht op basis van de COSO-indeling.

5.12.1 Interne beheersomgeving

De basis voor de beheersing van de risico's vormen de diverse statuten, reglementen en vastgelegde procedures en processen. Hierin zijn de grote risicogebieden van Woonzorg Nederland ingekaderd.

Het in 2015 vastgestelde investeringsstatuut geeft de kaders voor (des) investeringen. In 2016 is daarmee gewerkt. Op basis van de opgedane ervaringen wordt in 2017 het statuut geactualiseerd.

In 2016 is het treasurystatuut vastgesteld dat de kaders geeft inzake het aantrekken van financiering, het doen van beleggingen en de omgang met derivaten. Uiteraard voldoet het statuut aan de nieuwe Woningwet. Ook heeft Woonzorg Nederland in 2016 een verbindingenstatuut opgesteld dat regels bevat omtrent het aangaan en het beheren van verbindingen. In de praktijk bouwt Woonzorg Nederland haar verbindingen-structuur af om de complexiteit en daarmee risico's te verkleinen.

Er is een formele organisatiestructuur en op operationeel niveau zijn er functiebeschrijvingen waarin de taken en bevoegdheden van medewerkers zijn beschreven. In het mandateringsoverzicht zijn deze bevoegdheden nader gespecificeerd.

Woonzorg Nederland heeft een integriteits- en klokkenluidersregeling waaraan elke medewerker zich dient te conformeren

5.12.2 Risicobeheersing

In 2016 heeft Woonzorg een Risk & Compliance officer aangetrokken. Deze functionaris is rechtstreeks gepositioneerd onder de bestuursvoorzitter en heeft onder meer als taak de strategische en operationele risico's te detecteren en te rapporteren en risicomanagement breed in de organisatie te implementeren. Woonzorg Nederland heeft in 2016 een risicoscan opgesteld waarin de belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en er is een start gemaakt met het opstellen van de benodigde beheersingsmaatregelen. Verderop in dit hoofdstuk zal dieper ingegaan worden op de specifieke strategische, financiële en operationele risico's die relevant zijn voor Woonzorg Nederland.

5.12.3 Interne beheersmaatregelen

Op basis van de uitgevoerde risico inventarisatie is een start gemaakt met

het opstellen van beheersingsmaatregelen voor de benoemde risico's. Deze zullen in 2017 geïmplementeerd worden. Daarnaast gaat Woonzorg Nederland in 2017 de procesbeschrijvingen actualiseren en daarbij ook meer focussen op risico's en risicobeheersing binnen de betreffende processen. Overige interne beheersmaatregelen betreffen functiescheiding binnen de diverse processen, zowel in de uitvoering als in de autorisaties binnen de verschillende geautomatiseerde systemen.

5.12.4 Informatie en communicatie

Communicatie en informatievoorziening is essentieel voor een goede beheersing van de processen en de risico's. In de basis is het lijnmanagement verantwoordelijk voor een goede informatie uitwisseling op operationeel niveau. Voor bedrijfsbrede informatieuitwisseling wordt zowel intranet als bedrijfsbijeenkomsten gebruikt. Externe stakeholders worden geïnformeerd met het jaarverslag, jaarrekening, de (verplichte) verantwoordingen aan toezichthouders en brancheverenigingen, diverse overleggen met stakeholders op verschillende niveaus en perspublicaties.

Op diverse plaatsen in de organisatie worden externe ontwikkelingen gevolgd en de impact voor Woonzorg Nederland in kaart gebracht, bijvoorbeeld op het gebied van nieuwe wetgeving.

5.12.5 Monitoring activiteiten

De planning- en control cyclus is een belangrijk onderdeel van het interne management control systeem. De planning- en control cyclus omvat onder meer het opstellen van een jaarplan waarin de speerpunten voor het komende jaar worden geformuleerd welke worden vertaald naar de financiële begroting. De uitvoering en voortgang worden gevolgd in de maand- en kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages zijn onderwerp van gesprek tussen het Bestuur en Raad van Commissarissen. Tegelijk met de begroting wordt ook een meerjarenprognose opgesteld zodat ook inzicht is in de continuïteit op de lange termijn.

In 2016 is ook de inrichting van de control-organisatie onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een gewijzigde opzet, welke in 2017 verder geïmplementeerd wordt. Belangrijk onderdeel in deze opzet is de splitsing tussen reporting en control. Hierdoor kan control zich meer focussen op business control, financial control en risicomanagement.

Risicobeheersing wordt gedragen door een raamwerk van procedures en richtlijnen; genaamd hard controls.
De beheersing van risico's komt pas echt tot leven door een bezieling van gedrag en cultuur; stimuleren, sturen maar ook handhaven; dit zijn de soft controls. De combinatie van beide controls leidt tot integrale risicobeheersing.
In lijn met de nieuwe Jaarverslag richtlijnen (RJ 400) wordt de risicoparagraaf opnieuw aangescherpt en vorm gegeven in drie delen. Risicomanagement systeem (1), top 10 risico's Woonzorg Nederland met een toelichting op impact en risicobereidheid (2), en belang en werking van soft controls (3).

Aloysiusstaete

Roermond

Volgende delen worden ingeleid door een toelichting wat de wettelijke vereiste betekent met uitwerking van het theoretisch begrip. Dit wordt dan aangevuld met concrete, praktische uitwerking die door de verschillende risico-eigenaars is geredigeerd, dit verklaart ook de verschillen in schrijfstijl, maar versterkt en reflecteert het eigenaarschap.

5.12.6 Risicomanagement systeem en verbeteringen

In het kader van de gebeurtenissen van voorgaande jaren heeft het Bestuur resoluut gekozen voor een versterking op het vlak van beheersing risico's' en regelgeving. De risk & compliance officer is op 15 mei 2016 in functie getreden en is gestart met een inventarisatie van de Enterprise Risk Management-risico's.
Totstandkoming top 10 risico's; in september vond de eerste risicoworkshop plaats met deelname door een brede vertegenwoordiging uit de organisatie. Het raamwerk wordt gevormd door het WSW risicobeoordelingskader met ca. 30 risico's. In november/ december werd het in kaart brengen van de risico's verdiept door sessies met het Management Team en een challenge door de nieuwe manager Strategie om te komen tot de bruto risico's. Aan de hand van de bruto risico's wordt het risk control framework verder ingevuld in 2017 met het verfijnen van de risicobereidheid, als ook het bepalen van beheersmaatregelen. Dit zal resulteren in risicorapportage over de zogenaamde rest risico's. De Audit Commissie en Raad van Commissarissen worden hier systematisch bij betrokken.
Parallel hieraan wordt tevens ingezet op de versterking van de interne beheersing rondom de geïdentificeerde risico's binnen de operationele processen door de afdeling Control. Hierbij worden de beschreven processen in 2017 geactualiseerd en worden de interne controle maatregelen aangescherpt en op het gewenste niveau gebracht. Met het in 2017 aanstellen van een procescontroller, zal ook meer systematisch de effectieve werking van deze interne controle maatregelen worden bewaakt.

5.12.7 Risicoprofiel Woonzorg Nederland in 2016 gedefinieerd en in 2017 nader uitwerken

In 2016 heeft Woonzorg Nederland haar belangrijkste risico's geïnventariseerd. In 2017 wordt dit binnen een risk control framework verder ingevuld en verfijnt met de risicobereidheid, als ook het bepalen van de interne beheersmaatregelen. De Audit Commissie en Raad van Commissarissen worden systematisch betrokken bij deze nadere uitwerking.

Parallel hieraan is tevens ingezet op de versterking van de interne beheersing rondom de geïdentificeerde risico's binnen de operationele processen. Hierbij worden de beschreven processen in 2017 geactualiseerd en worden de interne controle maatregelen aangescherpt en op het gewenste niveau gebracht. Vanaf 2017 zal intern systematisch de effectieve werking van deze interne controle maatregelen worden bewaakt.

Binnen het risicoprofiel wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Strategische risico's;
- Operationele risico's;
- Compliance risico's en
- Cultuur en Gedrag.

5.12.8 Strategische risico's

Onder strategische risico's vallen risico's en onzekerheden, vaak met een externe oriëntatie/ ontstaansgrond, die een belemmering vormen om de strategie en/of het business model te realiseren en invloed kunnen hebben op de lange termijn doelstellingen. Deze omvatten onder meer risico's en onzekerheden die betrekking hebben op of gepaard gaan met:

- Politiek:
  - Implementatie van de nieuwe Woningwet
  - Verhuurdersheffing
  - Rijksbeleid rondom huurstelling en toewijzingen
- Portefeuille strategie, afstemming (toekomstig) bezit Woonzorg Nederland op ontwikkeling in Nederland
- Betaalbaarheid, huurbeleid dat is afgestemd op (on)mogelijkheden van de doelgroep
- Marktontwikkelingen, onevenwichtigheid in vraag en aanbod van beschikbare woningen voor onze doelgroep

5.12.9 Operationele risico's

Daarnaast onderscheiden we operationele risico's. Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen. Deze omvatten onder meer risico's en onzekerheden die betrekking hebben op of gepaard gaan met:

- Zichtbaar 'In Control' zijn
- Veiligheid, gegeven doelgroep en hieruit volgend profiel verhoogd risicoprofiel mbt sociale en fysieke veiligheid
- Integriteit
- Tegenpartijrisico zorginstellingen
- Data kwaliteit

5.12.10 Compliance risico's

Naast bovenstaande strategische en operationele risico's onderscheiden wij ook compliance risico's. Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern), en een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen. Dit omvat onder andere risico's en onzekerheden van het opereren in een omgeving met veel en complexe regelgeving, risicogevoeligheid van het niet naleven van mededingingsregels en milieuwetgeving, risico's van (financieel) toezicht, onzekerheden met betrekking tot misbruik van voorkennis en risico's als gevolg van veranderende belastingwetgeving.

Verandering risicoprofiel in 2016

In 2016 zijn in opdracht van Woonzorg Nederland door Rebel Groep analyses uitgevoerd naar het risicoprofiel van:

- exploitatie intramuraal vastgoed en
- vastgoedportefeuille in aardbevingsgebied.

Uit deze externe analyses komt naar voren dat het initieel als hoog ingeschatte residuele risicoprofiel neer-

waarts kan worden bijgesteld tot een risico van een beperkte omvang. Zowel de regionale spreiding van de vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland als ook de beperkte omvang het intramurale vastgoedportefeuille in krimpgebieden dat niet alternatief voor zelfstandig wonen kan worden aangewend, zijn hierbij de verklarende factoren.

Daarnaast zijn in 2016 activiteiten uitgevoerd op het terrein van veiligheid, waarbij onderscheid is gemaakt tussen:

- fysieke veiligheid en
- sociale veiligheid

In het kader van de geïdentificeerde fysieke veiligheid wordt erop gericht het risicoprofiel nader te beperken in ruim 20.000 zelfstandige woningen rookmelders geplaatst. In 2017 zullen aanvullende maatregelen worden uitgevoerd om het risicoprofiel van fysieke veiligheid per saldo te beperken tot een beperkt niveau. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan risico's op het terrein van deursluitingen en legionella.

Ook op het terrein van sociale veiligheid zijn voor 2017 additionele werkzaamheden gepland, erop gericht om een adequaat antwoord te geven op bewoners van onze verhuureenheden die een toenemend gevoel van onveiligheid krijgen.

In 2017 zijn we voornemens een veiligheidsregistratiesysteem te implementeren erop gericht incidenten meer integraal te registreren. Op deze manier kunnen veiligheidsincidenten meer systematisch worden geanalyseerd en kunnen meer concrete operationele beleidsmaatregelen hierop worden afgestemd.

Risicobereidheid

Dor het nieuwe Bestuur van Woonzorg Nederland wordt nadrukkelijk onderkend dat actief risicomanagement een integraal onderdeel moet zijn van de operationele bedrijfsvoering, onder eindverantwoordelijkheid van het management op zijn/haar beleidsterrein. De activiteiten zoals deze in 2016 zijn opgestart, zullen er in 2017 op gericht zijn om het risicomanagement systeem binnen Woonzorg Nederland nader te ontwikkelen, te implementeren en operationeel meer adequaat te doen laten functioneren.
Gegeven haar maatschappelijke opdracht en opererend binnen het publieke domein, zal Woonzorg Nederland haar middelen primair inzetten voor het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Erop gericht deze doelstellingen te realiseren zullen activiteiten worden uitgevoerd, die inherente risico's met zich meebrengen. Deze inherente risico's probeert Woonzorg Nederland met een adequaat functionerend systeem van Interne Beheersing te beheersen tot een beperkt residueel.

De risicobereidheid van Woonzorg Nederland is hierbij van een relatief beperkte omvang, erop gericht dat de middelen van Woonzorg Nederland optimaal kunnen worden ingezet voor haar maatschappelijke doelstelling en niet als buffer dienen te worden aangehouden om deze mogelijke events die uit deze risico's volgen te kunnen opvangen.

Naar aanleiding hiervan zijn in 2016 aanpassingen doorgevoerd in de organisatie. De afdeling Control is gescheiden in een afdeling Control en een afdeling Reporting, waarbij de afdeling Control rechtstreeks onder de CFO is gepositioneerd – mede gegeven de specifieke vereisten op dit terrein vanuit de Woningwet en de afdeling Reporting is gepositioneerd onder verantwoordelijkheid van de Financieel Manager. Na afsplitsen van de werkzaamheden, zal Control zich gaan primair bezighouden met:

- Business Control, ondersteunend en analyserend naar leden MT
- Financial Control, borgen betrouwbaarheid interne en externe rapportages
- Proces Control, optimaliseren Interne Beheersing risicoprofiel operationele processen en periodiek beoordelen (audits) van de opzet en werking van deze Interne Beheersingsmaatregelen.

De bovenstaand onderkende proces control werkzaamheden worden thans binnen Woonzorg Nederland niet uitgevoerd. In 2017 zullen deze werkzaamheden worden opgestart en zal de capaciteit van de afdeling Control kwantitatief en kwalitatief evenredig aan deze extra werkzaamheden worden uitgebreid. Met deze activiteiten wordt aan aanzet gegeven aan het realiseren van een meer adequaat operationeel risico management systeem binnen Woonzorg Nederland. Naar verwachting zullen deze activiteiten ertoe leiden dat Woonzorg eind 2017 op het terrein van verslaggevingsrisico's adequaat 'Zichtbaar in Control' is.

5.12.11 Cultuur en gedrag: hoe werken we samen en hoe gaan we met elkaar om?

We geven hier aan op welke wijze het systeem van risicomanagement wordt verankerd in de organisatie, en de maatregelen die we nemen ('soft controls') ter beïnvloeding van de cultuur, het gedrag en de motivatie van zijn werknemers. In eerste instantie wordt de verankering bewerkstelligd door risico eigenaarschap door de manager per individueel top risico. Deze managers zijn verantwoordelijk voor het ontwikkelen en beheersen van geschikt risico-controle maatregelen. Op regelmatige basis toetsen we de kwaliteit van de beheersing. Risicorapportage zorgt voor een leer- en verbetercyclus. Dit in lijn met de ISO 31 000 risico management richtlijn.

De beïnvloeding van gedrag en cultuur vormt een belangrijk sluitstuk, om bovenstaande hard controls te versterken door soft controls:

- samenwerken
- elkaar aanspreken en
- verantwoordelijkheid nemen

Verantwoordelijkheid nemen omdat het beter werkt als je weet wie waar verantwoordelijk voor is. Wij sporen onze medewerkers aan om te signaleren dat het beter moet. Het Bestuur van Woonzorg Nederland verstrekt duidelijkheid en richting en moedigt medewerkers dat expliciet te vragen. Samenwerken is ook een belangrijke pijler. Niet alleen intern maar ook extern. Samenwerken draait vaak om communicatie: Zeggen wat je doet en doen wat je zegt. Daarmee verbetert Woonzorg Nederland haar slagkracht. Dingen

gaan sneller en blijven niet liggen. Aanspreekbaarheid betreft met name feedback kunnen ontvangen en geven. In de eerste plaats geldt dat natuurlijk voor het Bestuur. Dat bevordert dat iedereen binnen Woonzorg Nederland kan zeggen wat hij of zij ergens van vindt en van het Bestuur vindt. Feedback geven en ontvangen vraagt de nodige training. Daar gaat Woonzorg Nederland mee aan de slag.

5.12.12 Uitgangspunten voor nadere uitwerking in 2017

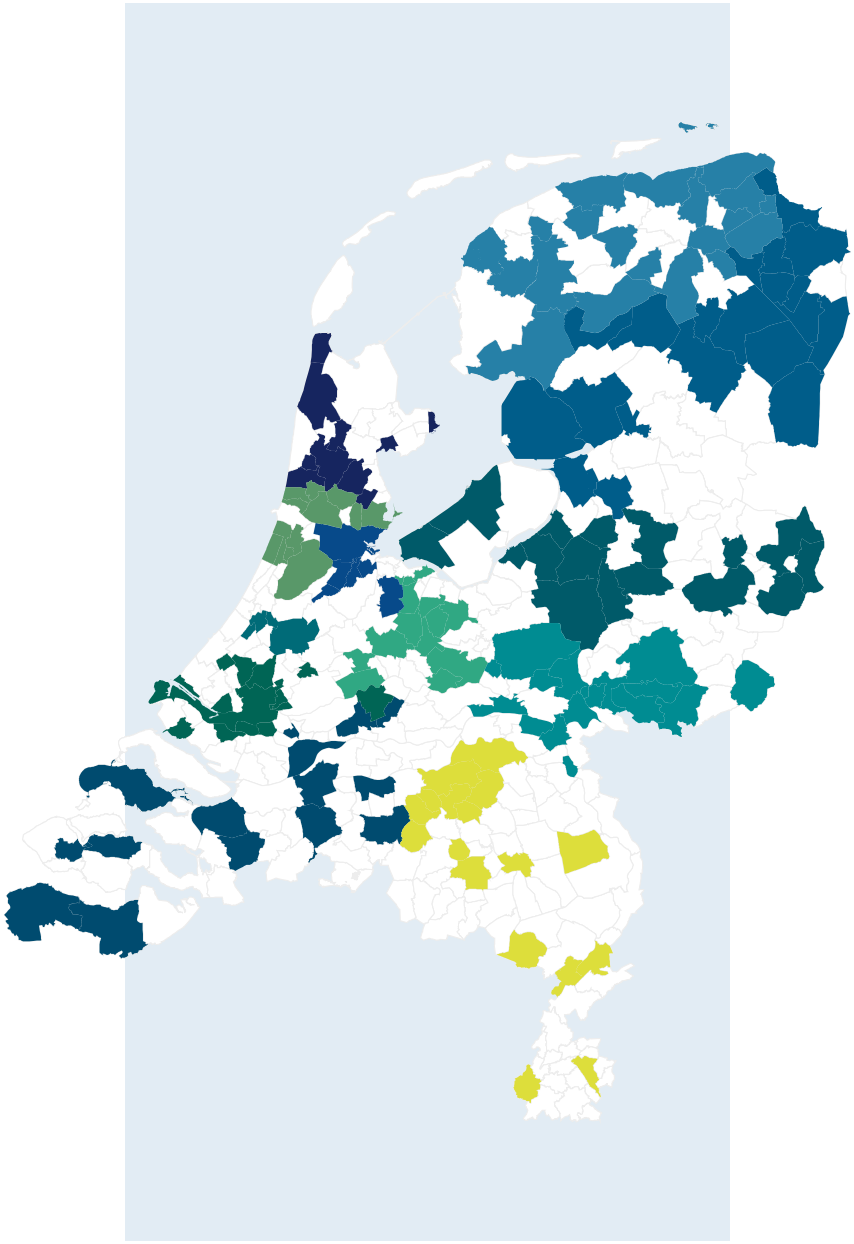
Woonzorg Nederland wil een organisatie zijn met zo min mogelijk hiërarchie en zoveel mogelijk verantwoordelijkheid bij de medewerkers. Zelfvertrouwen is daarbij onmisbaar. Willen we succesvol zijn, het echt goed doen, dan kan dat alleen als onze medewerkers zelfvertrouwen hebben. We willen graag dat medewerkers trots zijn, initiatief nemen en de verantwoordelijkheid pakken om het goede te doen.

Het Binnenhof
Middelburg

06

Clusters Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland werkt volgens een decentraal dienstverleningsconcept. Het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders is decentraal georganiseerd: een lokaal team is verantwoordelijk voor het ‘reilen en zeilen’ van de wooncomplexen. Een lokaal team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en voor technische ondersteuning de adviseurs-onderhoud.



Cluster 1

Dommel & Maas en Meierij en Rivierenland

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	20
Aantal complexen	39
Aantal bewonerscommissies	18
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 964 826 152
Totale huurinkomsten	€ 19.033.944,91
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	556
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	12

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in Limburg en Oost Brabant. Limburg wordt gekenmerkt als een krimpgebied. Een deel van het bezit van Woonzorg Nederland is centraal gelegen rond steden als 's-Hertogenbosch, Heerlen, Maastricht en Roermond. De verhuurbaarheid van de woningen is relatief goed, door de centrale ligging van de wooncomplexen.
In Brabant is de impact van het passend toewijzen groot, met name in de dorpen waar Woonzorg Nederland een belangrijke, en soms de enige seniorenhuisvester is. Hier zijn vaak geen of veel minder woningen beschikbaar voor mensen met een laag inkomen. Dit speelt in plaatsen als Best, Herpen, Berghem en Nuenen.

Belanghouders op lokaalniveau

Op lokaal niveau worden contacten onderhouden met diverse stakeholders, zoals zorgpartijen, gemeenten en lokale ondernemers. In 2016 ter voorbereiding op de transformatie van het intramurale wooncomplex Dr. Engelsoord is er intensief contact gelegd met de gemeente Maasgouw.

Prestatieafspraken

Met alle 18 gemeenten is contact geweest over de prestatieafspraken. Twee gemeenten hebben aangegeven, gezien de geringe omvang van de verhuurbare eenheden die Woonzorg Nederland in deze gemeente heeft, af te zien van prestatieafspraken. Twee andere gemeenten hebben aangegeven wel prestatieafspraken te willen maken maar de termijn van december 2016 niet te kunnen waarmaken. Met de overige 14 gemeenten zijn eind december 2016 prestatieafspraken gemaakt.
Gezien het geringe bezit van Woonzorg Nederland en het feit dat er in de meeste gevallen geen significante werkzaamheden gaan plaatsvinden is het maken van deze afspraken in de meeste gevallen een formaliteit. Bij de meeste gemeenten is wel aangegeven dat daar waar duurzaamheid, senioren en/of andere relevante thema's op de lokale agenda staan Woonzorg Nederland ook graag betrokken wil worden.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

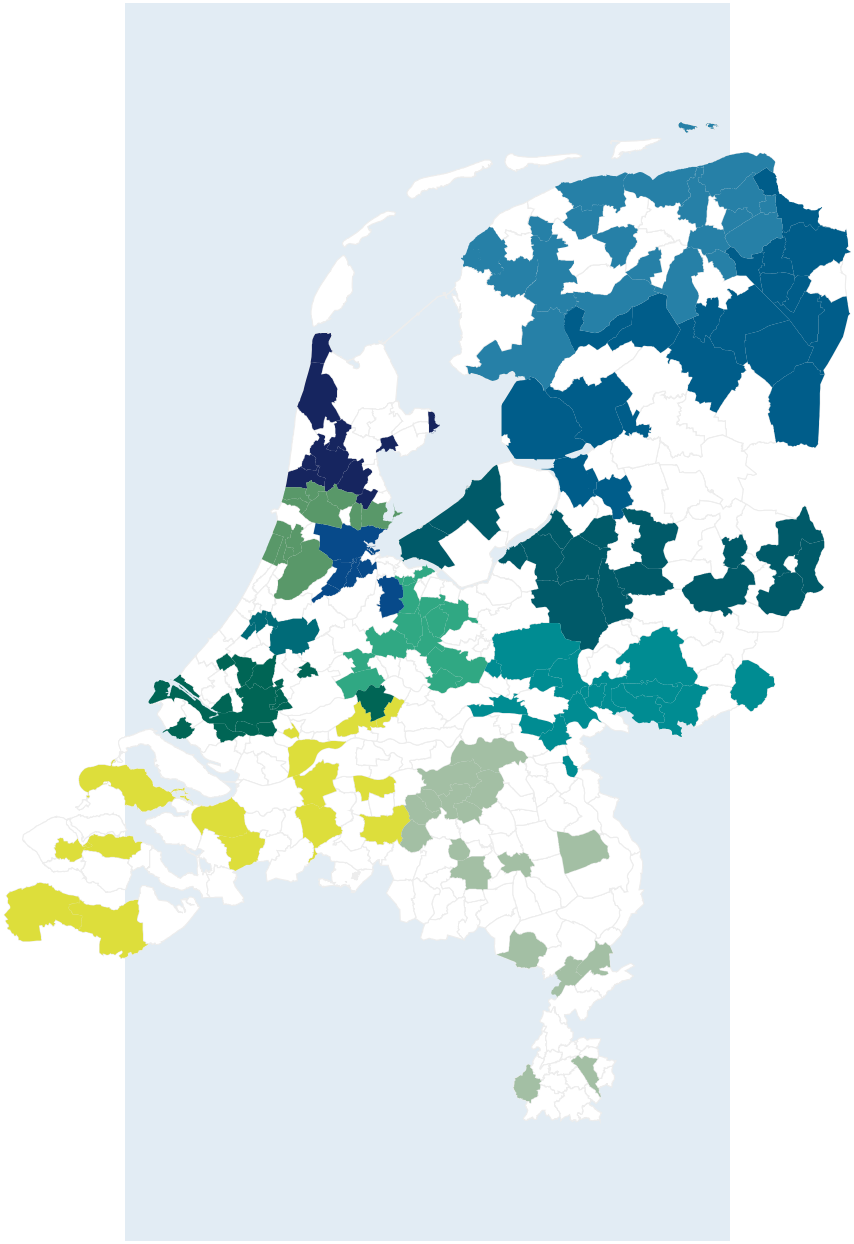
In 2017 komt het intramurale deel van het wooncomplex Dr. Engelsoord leeg. Naast dit verzorgingstehuis zijn er ook 61 aanleunwoningen in dit wooncomplex. In overleg met de bewoners en de gemeente is gedurende de transitiefase een woning ingericht als huiskamer voor de bewoners. In deze huiskamer vinden diverse activiteiten plaats die voorheen in het verzorgingstehuis georganiseerd werden. Deze activiteiten worden verzorgd door vrijwilligers en de bewoners zelf. Doelstelling hierbij is de bewoners van de aanleunwoningen te faciliteren en daarmee de woningen aantrekkelijk te houden.

Belangrijk voor het vervolgtraject is tevens dat wooncomplex Dr. Engelsoord in de gemeente Maasgouw zijn goede naam behoudt.

In 2017 zal de herontwikkeling van dit complex verder worden vormgegeven.

Dokter Engelsoord

Maasbracht



Cluster 2

Aa en Merwede en Scheldestromen

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	18
Aantal complexen	39
Aantal bewonerscommissies	15
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.635 409 15
Totale huurinkomsten	€ 17.387.446,32
Aantal intramurale complexen / beschermd wonen	685
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	12

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

De Churchill
Middelburg

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in Zeeland en West Brabant. In Middelburg hebben we in 2016 een nieuw complex, De Churchill, met 41 appartementen opgeleverd en verhuurd.

Zeeuws-Vlaanderen wordt gekenmerkt als een krimpgebied. Hier bezitten we vier complexen met 155 zelfstandige woningen en één verzorgingshuis.

Belanghouders op lokaalniveau

Er wordt in dit gebied met ongeveer tien lokale zorgpartijen goed samengewerkt in het verlenen van zorg aan onze bewoners.

Prestatieafspraken

Met 14 van de 18 gemeenten zijn prestatieafspraken afgesloten. In drie gemeente zijn geen prestatieafspraken gemaakt aangezien Woonzorg Nederland daar nog maar enkele woningen heeft die in de RVG overeenkomst zitten. De gemeente Tilburg wilde geen algemene prestatieafspraken vastleggen gezien het relatief geringe aantal woningen van Woonzorg Nederland in de gemeente. Daar zijn separaat afspraken gemaakt met betrekking tot het huisvesten van statushouders.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2019 komt het intramurale complex De Redoute in Sas van Gent leeg. In 2017 wordt er met belanghebbenden van gedachten gewisseld over een nieuwe invulling van dit pand.

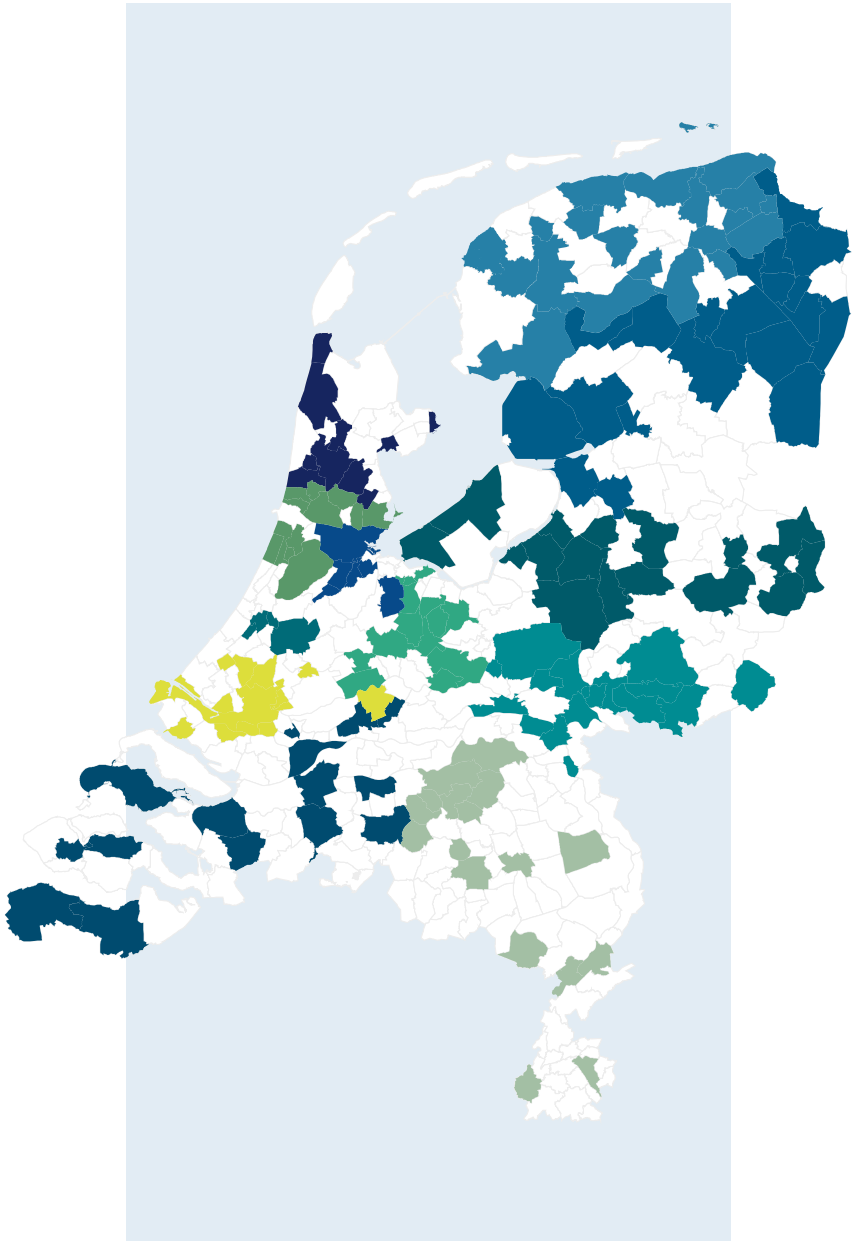
Huurders

In alle complexen is er aandacht voor de sociale samenhang en een prettig leefklimaat in de complexen. Dit varieert van het faciliteren en stimuleren van de bewonerscommissies bij het organiseren van allerlei activiteiten en vieringen tot het onderhouden van contacten met organisaties in de wijk om zodoende voor een verbinding met buiten te zorgen.

Extra uitgelicht

In september 2016 is in de gemeente Roosendaal het complex De Eglantier feestelijk geopend door wethouder van Poppel.
In 2014 vertrok de zorgorganisatie die het pand als verzorgingshuis jarenlang had gehuurd uit het pand. Het pand kwam leeg op een huisartsen- en fysiotherapie praktijk na.

De Eglantier is binnen de scheiden wonen en zorg complexen een aparte eend in de bijt. Het unieke van dit project is dat er bewust voor is gekozen om de na vertrek van de zorginstelling de nog zittende huurders, de huisartsen- en fysiotherapiepraktijk, te vragen nieuwe zorgaanbieders voor te dragen, om op die manier, in één pand, onderdak te bieden aan elkaar versterkende organisaties. Het was spannend of dat zou gaan lukken maar we kunnen nu vaststellen dat het zeker is gelukt. De huidige huurders zijn de huisartsenpraktijk, een prikpost, twee fysiotherapie praktijken, een psychologenpraktijk, een wijkteam van de thuiszorg, een zorgaanbieder die dementerende ouderen huisvest en een organisatie die leer-werktrajecten aanbiedt aan jongeren. Deze partijen zijn allerlei kruisverbanden aangegaan wat voor hun klanten, voor de wijk en voor hen zelf heel prettig werkt. Dit heeft een sprankelende nieuwe bestemming opgeleverd van dit mooie pand.



Cluster 3

Rijnmond, Lek & IJssel en Hofstad en omstreken

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	14
Aantal complexen	42
Aantal bewonerscommissies	22
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 2.705 620 198
Totale huurinkomsten	
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	955
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	22

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster ligt in de Randstad en omvat Den Haag en omstreken; Rijnmond: het gebied rond Rotterdam van Vlaardingen en Hellevoetsluis tot Rotterdam. En bovendien Capelle aan den IJssel en verder noordoostwaarts, waarbij de gemeente Zederik de meest oostelijke gemeente in het cluster is.

Belanghouders op lokaalniveau

In Den Haag wordt intensief samengewerkt met Florence omdat er een transformatie van verzorgingstehuizen gaande is in het Coornhertcentrum en Wijndaelercentrum. De HSBG (Humanistische Stichting in Den Haag) heeft eind 2016 haar activiteiten gestaakt. Voor een aantal woongebouwen werden de kandidaat-huurders voorgedragen door de HSBG. Dit om de humanistische grondslag te borgen, dit principe is losgelaten en Woonzorg Nederland zorgt nu zelf voor toewijzing op basis van een wachtlijst. In Spijkenisse is het leegstaande gebouw De Marckenburgh verhuurd aan Livable die zorgt voor tijdelijke huisvesting van jongeren die bereid zijn een maatschappelijke bijdrage willen leveren aan de buurt en de ernaast gelegen bewoners van de Marckenhof. Dit project wordt ook wel de Kansenfabriek genoemd. In Capelle aan den IJssel wordt momenteel het verzorgingstehuis De Roo verbouwd. Stichting Zorgbreed wil hier juist een verzwaring van de zorg realiseren en het tehuis wordt geschikt gemaakt voor verpleegzorg.

Prestatieafspraken

Met 11 partijen zijn daadwerkelijk afspraken gemaakt. De gemeenten Vlaardingen en Albrandswaard gaven aan pas in 2017, nadat de gemeentelijke Woonvisie is goedgekeurd, met Woonzorg Nederland prestatieafspraken te willen maken.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

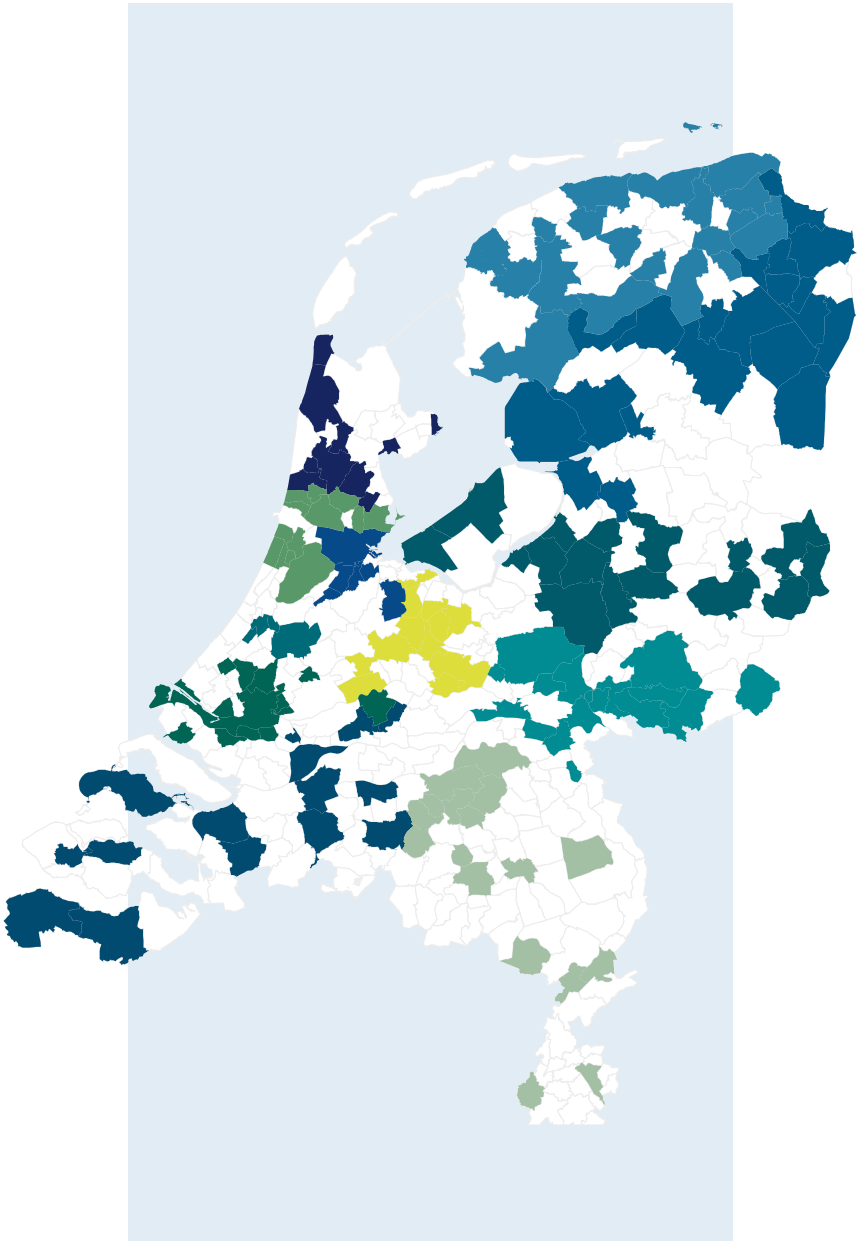
Voor de regio Rijnmond is Woonzorg Nederland bezig om aan te sluiten bij Woonnet Rijnmond. Dit betekent dat het aanbod van Woonzorg Nederland op Woonnet geadverteerd gaat worden en zichtbaar wordt voor de woningzoekenden in de regio. De wachtlijst kandidaten behouden hun positie en hebben als eerste kans op een woning. Woonzorg Nederland kan op deze manier meedoen in de regionale monitoring. Voor de regio Haaglanden staat aansluiting bij Woonnet Haaglanden in 2017/2018 op de planning.

Huurders

In Capelle aan den IJssel heeft Woonzorg Nederland meegedaan aan een experiment van Platform 31 Vitale Woongemeenschappen. Dit experiment is met succes afgerond. Inzet van het experiment was om oudere bewoners te verleiden om zelf een actieve rol binnen de woonomgeving te nemen. Een aantal bewoners heeft intensief met elkaar samengewerkt en dit heeft inderdaad geleid tot initiatieven voor en door de bewoners.

Extra uitgelicht

In Den Haag is één van de speerpunten het onderwerp woongroepen. Van diverse organisaties komt de vraag om woongroepen te realiseren of uit te breiden. Hier wordt in 2017 een vervolg aan gegeven.



Cluster 4

Regio ’t Gooi en Utrecht

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	13
Aantal complexen	30
Aantal bewonerscommissies	15
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.580 421 57
Totale huurinkomsten	€ 22.416.999,52
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	1.035
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	12

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in de regio's 't Gooi en Utrecht. Volgens de regionale prognose 2009-2040 van het CBS, is deze regio tot 2040 ook een van de sterkst vergrijzende regio's in Nederland. In 2040 zal het aantal 65-plussers in Utrecht, samen met Zuid-Holland, Zeeland, Limburg en Drenthe het hoogste percentage ouderen hebben, circa 28 procent.

Belanghouders op lokaalniveau

Veel zorgorganisaties in deze regio zijn in beweging, ze zijn op zoek naar nieuwe zorgconcepten en samenwerkingsvormen. Dat heeft effect op de manieren waarop zij het vastgoed willen gebruiken. In 2016 zijn we hierover met veel zorgorganisaties in gesprek gegaan. Door het scheiden van wonen en zorg wordt het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte steeds belangrijker. Dat geldt ook voor de aanwezigheid c.q. bereikbaarheid van een diensteninfrastructuur ten behoeve van de langer zelfstandig wonende senioren. Waar nodig en mogelijk is dit in 2016 steeds een aandachtspunt geweest in onze samenwerking met gemeenten en verschillende lokale organisaties.

Prestatieafspraken

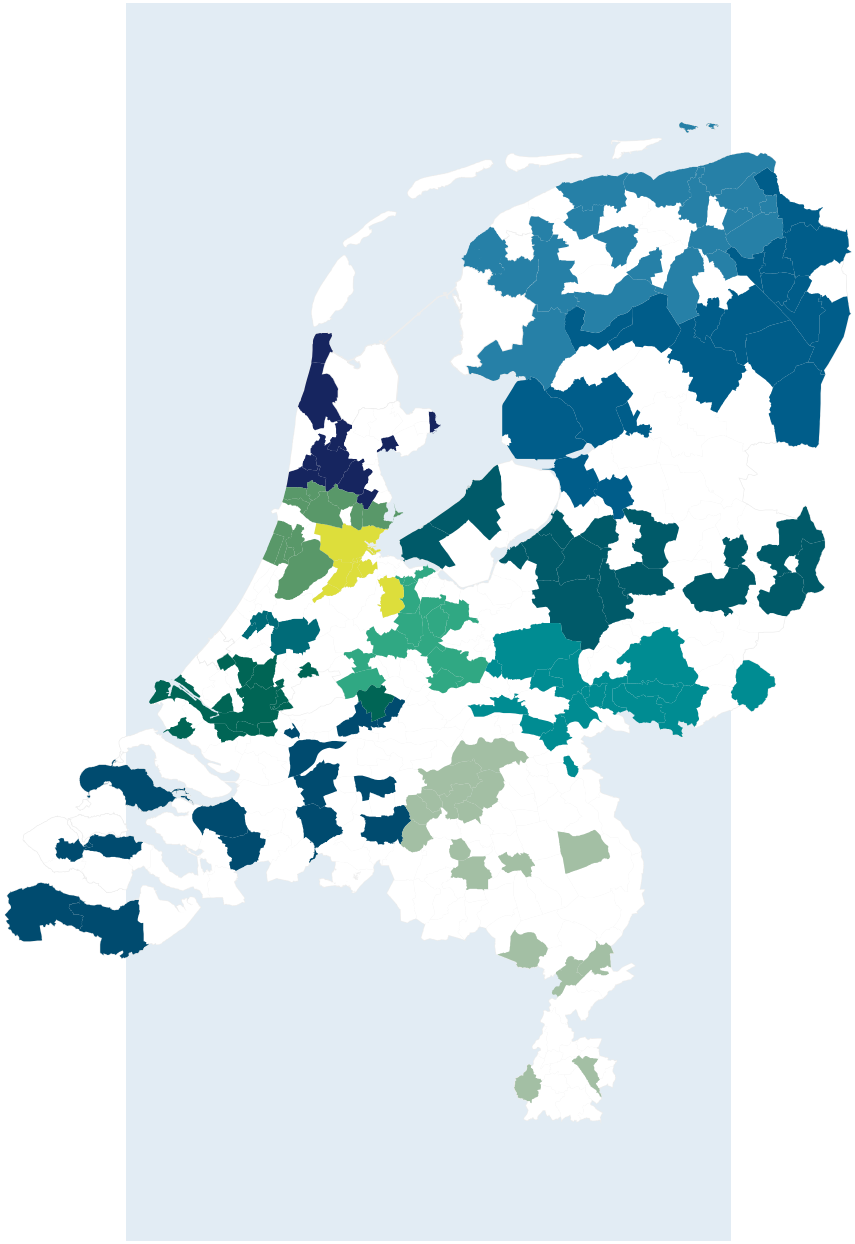
In de gemeenten waar wij zelfstandige woningen verhuren hebben we met alle gemeenten, behalve met Utrecht en Montfoort, prestatieafspraken kunnen maken. De prestatieafspraken met Utrecht en Montfoort hebben we niet tijdig kunnen afronden omdat we nog in gesprek zijn over de inhoud van de afspraken. Met beide gemeenten zijn we het voornemen om dit in 2017 wel te realiseren. In de gemeente Lopik hebben wij alleen een intramuraal complex in bezit. Ook hier zijn geen prestatieafspraken met de gemeente gemaakt.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2017 wordt het complex De Molijn in Soest opgeleverd. De 24 appartementen worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 opgeleverd en zijn allen bestemd voor sociale verhuur. Ook in 2017 zullen we waar mogelijk het functioneren van bewonerscommissies en de bewonersparticipatie ondersteunen!

Extra uitgelicht

In Gooi en Eemlander op 9 augustus 2016: Woonzorg Nederland maakt werk van brandveiligheid. Woonzorg Nederland en Brandweer Gooi en Vechtstreek slaan de handen ineen. In het Leen ten Rouwelaarhuis (Willem Bontekoestraat) en het Kortlandhuis (Willem Barentszweg) in Hilversum worden alle 105 seniorenwoningen voorzien van gekoppelde rookmelders. Burgemeester Pieter Broertjes hangt de eerste rookmelder op als aftrap van het project.



Cluster 5

Amsterdam-Amstelland

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	5
Aantal complexen	33
Aantal bewonerscommissies	14
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.801 843 101
Totale huurinkomsten	€ 31.087.603,79
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	1.985
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	16

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in de regio Amsterdam-Amstelland in de provincie Noord-Holland. De regio wordt gekenmerkt als grootstedelijk gebied. Er is sprake van een grote vraag naar woonruimte, vanuit verschillende doelgroepen. De markt voor seniorenhuisvesting is doorgaans gunstig. Wel zien we dat passend toewijzen de verhuur soms vertraagt dan wel bemoeilijkt vanwege de verschillende inkomenscategorieën. Een leuk cluster met veel divers vastgoed wat zorgt voor de nodige uitdagingen!

Belanghouders op lokaalniveau

Goede verstandhouding met de gemeenten en verdere verbetering van de samenwerking met de actieve zorginstellingen.

Prestatieafspraken

Met alle vijf gemeenten zijn er prestatieafspraken of intentieovereenkomsten om te komen tot prestatieafspraken gerealiseerd.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2017 zijn we volop aan de slag om het voormalige intramurale complex 't Reijgersbosch in Duivendrecht (zie foto) te transformeren naar huisvesting voor jongvolwassenen en een mooie nieuwe bestemming te geven. Omroep Max gaat zoals het er nu naar uitziet de locatie de komende tijd ook gebruiken als set voor de serie Henrik Groen waarbij onze aanleunbewoners de gelegenheid krijgen om als figurant mee te doen.

Dit jaar gaan we ook verder met de ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg in het mooi gelegen Huis aan de Poel in Amstelveen. Wij verwachten dit te realiseren samen met de reeds aanwezige zorginstelling Brentano. Verder richten we ons ook op de locatie Theresia in Ouderkerk a/d Amstel om dat om te vormen naar scheiden van wonen en zorg in de komende jaren. Leuke vooruitzichten dus waarbij we gezamenlijk de schouders eronder zetten!
Verder zijn we nu druk bezig om de allerlaatste woningen in het nieuwbouwproject De Bouwmeester in Amsterdam Nieuw-West te verhuren. Het project telt 174 ruime 3-kamer woningen in de sociale huursector. Een mooie aanwinst voor de portefeuille van Woonzorg Nederland.

Extra uitgelicht

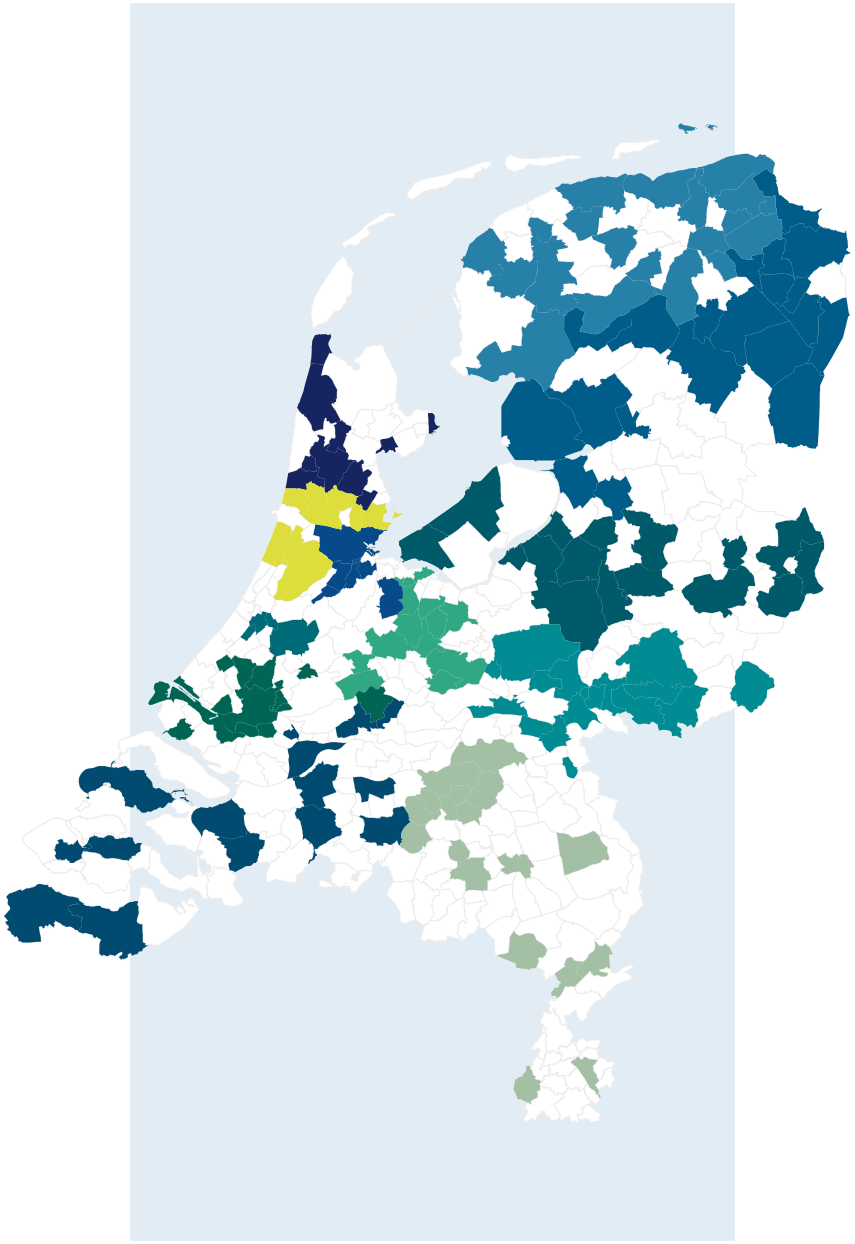
Dit jaar beginnen we vroeg met het traject rondom prestatieafspraak in de gemeente Amsterdam. Samen met de bewonerscommissie van het Marius ten Catehof in Amsterdam Buitenveldert organiseren we deze maand een bijeenkomst voor alle bewoners-vertegenwoordigingen van Woonzorg Nederland in Amsterdam. Insteek is om verdere aansluiting te realiseren met de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de belangen van onze bewoners nog beter vorm te geven.

In Amstelveen hebben wij het voormalige verzorgingshuis De Olmenhof al getransformeerd naar jongerenhuisvesting. Sinds de transformatie hebben we ook een buurtrestaurant gerealiseerd waarbij onder andere

enkele bewoners van het senioren-complex Olmenstaete de organisatie en beheer daarvan voor hun rekening hebben genomen.

Regio Amsterdam-Amstelland wordt gekenmerkt door veelal mondige bewoners die graag mee willen denken en bijdragen aan hun directe woonomgeving. Dat houdt ons scherp in het blijven verbeteren van zowel onze dienstverlening als ons vastgoed!

Het Marius ten Catehof
Amsterdam



Cluster 6

Zaanstreek Waterland en Kennemerland

Haarlemmermeer

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	13
Aantal complexen	36
Aantal bewonerscommissies	24
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.040 833 90
Totale huurinkomsten	€ 27.308.727,86
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	1.393
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	14

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in Zaanstreek Waterland en Kennemerland Haarlemmermeer. Het cluster ligt in de Randstand en heeft dus te maken met zaken als vraag naar uitbreiding nieuwbouw. In 2016 is er een complex met 86 woningen opgeleverd in Hoofddorp, zijn de voorbereidingen getroffen voor nieuwbouw in Bennebroek (33 woningen op te leveren in 2017) en zijn er voorbereidingen getroffen voor de transformatie van commerciële ruimten naar woningen in Vogelenzang.

Belanghouders op lokaalniveau

Er is contact en samenwerking met de plaatselijke zorginstellingen en zorgverleners. Een aantal van hen huurt een ruimte op een complex, zoals Amstelring in Badhoevedorp (dagopvang en thuiszorg), Amie en Zorgbalans in Vogelenzang of er is sprake van een groot deel van een complex zoals Amstelring in Zwanenburg waarbij de zorgorganisatie de PG-afdeling en de recreatieruimte exploiteert alsmede een vleugel begane grond woningen met intramurale setting.

Prestatieafspraken

In een aantal gemeenten was al een goed contact over het vastgoed en de ontwikkelingen en door de prestatieafspraken zijn wij gedwongen om ook met de andere gemeenten in gesprek te gaan. Dit overigens tot wederzijds genoegen. In een aantal gemeenten was het bezit en het bestaan van Woonzorg Nederland niet bekend. Door het contact naar aanleiding van de prestatieafspraken is er kennis gemaakt en is men veelal enthousiast over het bezit en de kennis die Woonzorg heeft op het gebeid van senioren.

In de 13 gemeenten binnen het cluster zijn met negen gemeenten afspraken op papier gezet, met twee gemeenten afgesproken dat wij volgend jaar om tafel gaan zitten om afspraken met elkaar te maken en één gemeente heeft niet gereageerd op het voorstel vanuit Woonzorg (ook niet na herhaaldelijke verzoeken). In één gemeente hebben we geen zelfstandige woningen, alleen intramuraal en zijn er geen prestatieafspraken nodig.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2017 hebben we het plan om een 5 tal woningen te realiseren door omvorming van commerciële ruimten naar appartementen in Vogelenzang. Wordt er een intramuraal (met de mogelijkheid om te zetten naar zelfstandig te bewonen appartementen) gebouw gerealiseerd in Bennebroek. Zullen we de voorbereidingen treffen om de (op dit moment verhuurd middels de Leegstandswet) jongerenwoningen op Marken om te zetten naar definitieve bewoning voor jongeren in 2018.

Huurders

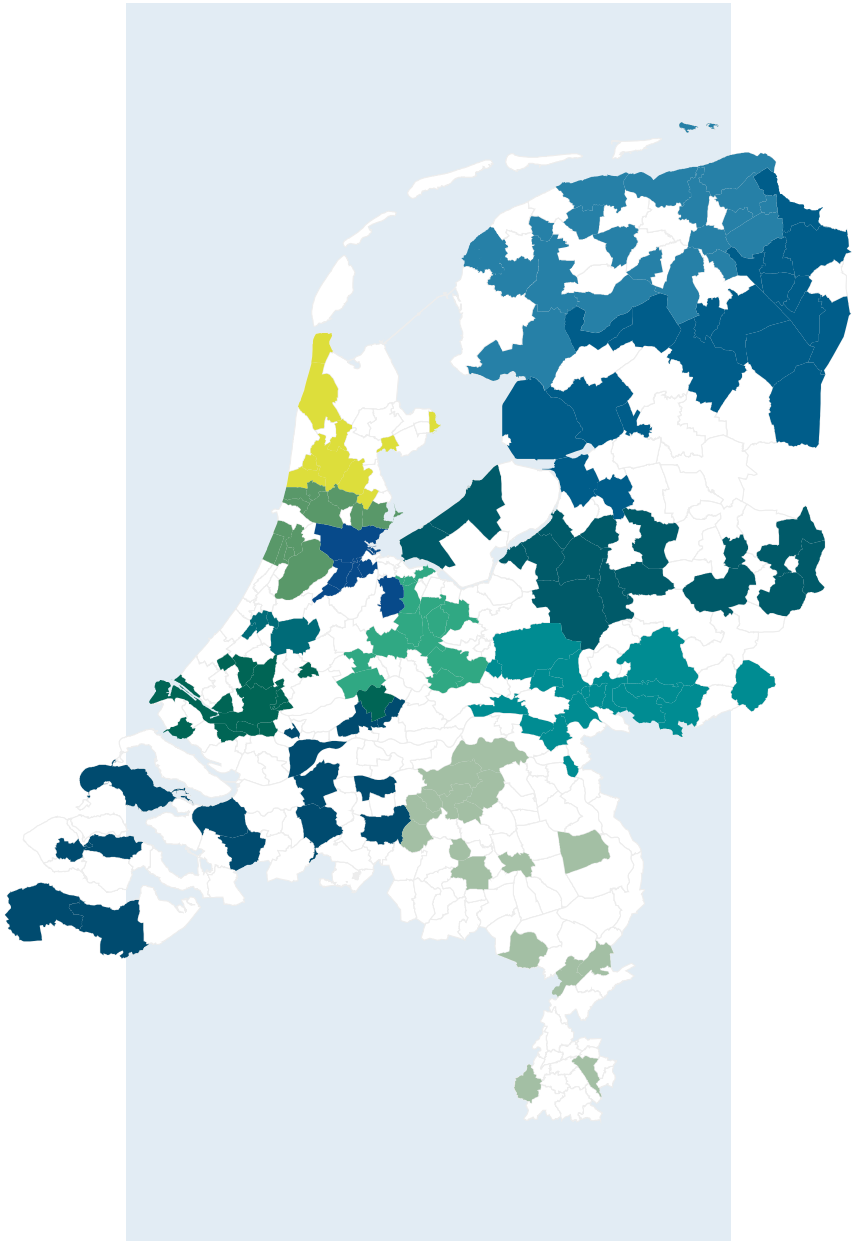
Een prachtige lokaal initiatief is de huisvesting van een woongroep voor ouderen migranten in Hoofddorp. De woongroep wordt omringd door een grote groep vrijwilligers, die vele activiteiten zullen gaan ontwikkelen voor alle bewoners op het complex en een dagelijkse maaltijd zal verzorgen. De activiteiten zijn niet doorsnee. Zo worden de volgende zaken georganiseerd; Storytelling, Wandelclub, levensbeschouwing, voorlichting op gezondheid, yoga ed.

Naast de vrijwilligers van de woongroep participeert Stichting Ons Tweede Thuis, die aan de overkant in een complex zit, in ons complex. Ons Tweede thuis zal voorlichting gaan geven over gezond blijven en zelfstandig wonen met eventuele hulp.

Extra uitgelicht

Woonzorg Nederland heeft van de gemeente Haarlemmermeer een subsidie gekregen om een keuken te realiseren in complex De Eijk te Hoofddorp. Voorwaarden voor deze subsidie waren dat de investering zou worden gebruik om leefbaarheid in het complex te stimuleren, ontmoeting te bevorderen en op termijn de buurt bij het complex te betrekken. De keuken zal worden gebruikt om bewoners te voorzien van een dagelijkse maaltijd die gemeenschappelijk kan worden genuttigd en zal worden gebruikt voor catering bij de diverse activiteiten die gaan plaatsvinden in de algemene ruimte.

De Eijk
Hoofddorp



Cluster 7

Noord Holland - Oost en Noord Holland Noord

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	11
Aantal complexen	33
Aantal bewonerscommissies	26
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.559 403 23
Totale huurinkomsten	€ 16.769.103,30
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	461
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	12

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

De Kop van Noord Holland (gemeenten Den Helder, Schagen, Texel, Holland3 Kroon) is aangewezen als 'anticipeergebied'; de verwachting is dat hier het aantal inwoners tot 2040 met 4% daalt.

Belanghouders op lokaalniveau

In de gemeente Purmerend gaan wij, samen met de andere lokale woningcorporaties, in 2017 aan de slag met de Senioren Woonadviseur van Wonen Plus om oudere bewoners in een gezinswoningen te ondersteunen bij het 'doorstromen' naar een meer geschikte (senioren)appartement.

Prestatieafspraken

Met alle 11 gemeenten zijn voor het jaar 2017 prestatieafspraken gemaakt.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In het voormalige verzorgingshuis St Jozefpark in Blokker worden in 2017 30 nieuwe appartementen gerealiseerd en een ontmoetingscentrum voor de bewoners en mensen uit de wijk. Door het organiseren van inspiratiemiddagen hebben wij bewoners van de aanleunwoningen en inwoners uit Blokker laten meedenken over de nieuwe invulling van de ontmoetingsruimte voor wat betreft voorzieningen en activiteiten die hier zouden kunnen plaats vinden. We hebben deze wensen meegenomen in het nieuwe ontwerp, zie impressie.

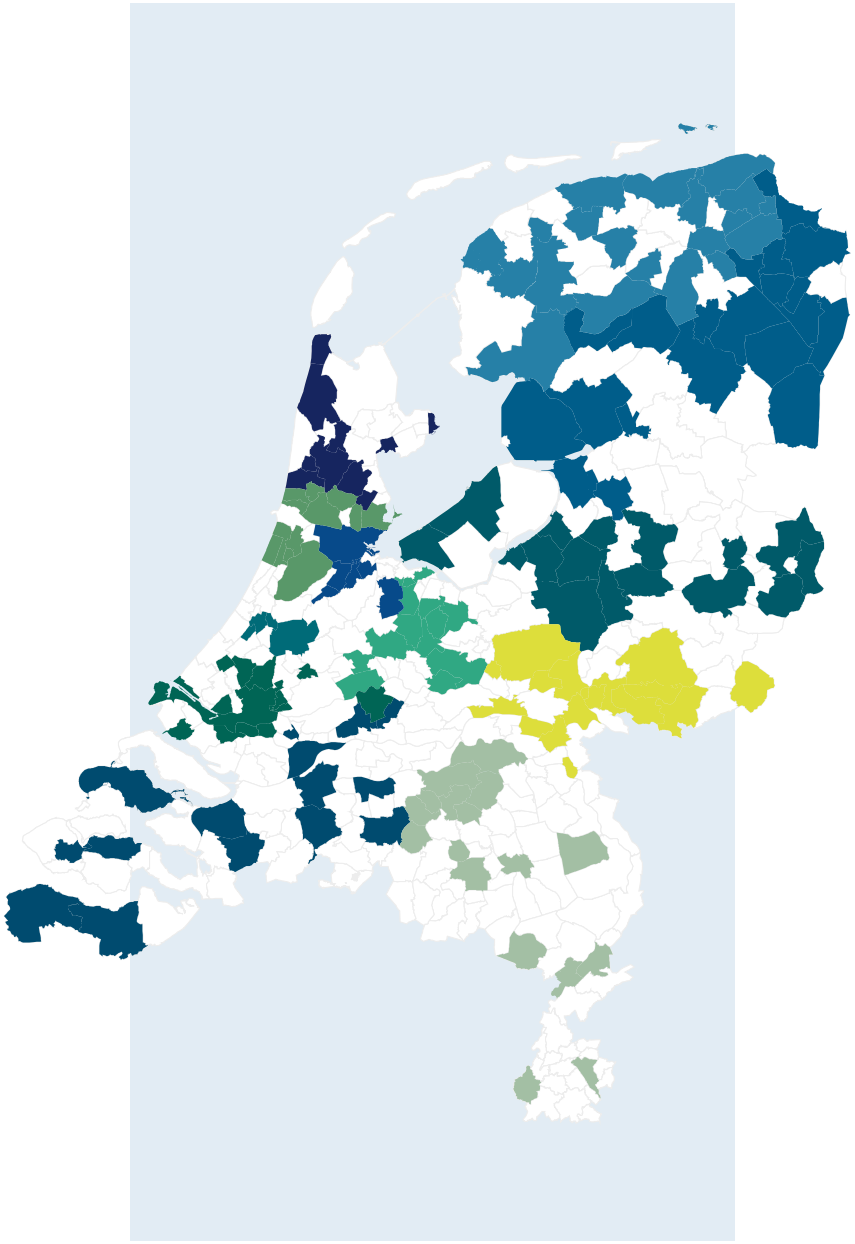
In het nieuwe concept zal Woonzorg Nederland zelf ook een rol nemen in het coördineren van de vrijwilligers die de activiteiten in de ontmoetingsruimte gaan organiseren. De nieuwe zelfstandige woningen en het ontmoetingsruimte zullen in het tweede deel van 2017 worden opgeleverd.
We zijn in 2017 ook gestart met het verhuren van studio's in het verzorgingshuis Ten Anker in Den Helder. Met zorginstelling Vrijwaard is afgesproken dat in ieder geval 67 studio's stapsgewijs worden terug gegeven aan Woonzorg Nederland om vervolgens zelfstandig verhuurd te worden aan nieuwe bewoners. De eerste zelfstandige studio's zijn inmiddels al verhuurd aan mensen die kortdurend werden opgevangen in een zorgkamer in Ten Anker en vervolgens hebben besloten hier te willen gaan wonen. Naast een comfortabele studio kunnen huurders in Ten Anker, middels een servicepakket van Vrijwaard, ook gebruik maken van de dagelijkse maaltijdenservice, 24 uurs zorgservice en meer. Met zorginstelling Vrijwaard zijn per januari 2017 nieuwe huurcontracten afgesloten voor de huur van 25 KDO (kortdurende opvangplaatsen) studio's en 10 studio's voor bewoners met een GGZ-C indicatie. Daarnaast is met Vrijwaard ook een nieuw huurcontract afgesloten voor het restaurant, de (groot)keuken en nog een aantal algemene ruimten. Vrijwaard exploiteert deze voorzieningen voor haar eigen bewoners, de zelfstandige huurders en bewoners uit de wijk.

Op 18 maart 2017 is in de Tilburyflat in Purmerend een buurtcentrum gerealiseerd voor bewoners uit de wijk, voortkomend uit een samenwerking tussen gemeente Purmerend, Welzijnspartij Clup en Woonzorg Nederland.

Op 23 februari 2017 heeft zorginstelling Vrijwaard een fitnesscentrum voor senioren geopend in wooncomplex Huis ter Duin in Den Helder. Dit centrum is bedoeld om op een laagdrempelige manier oudere bewoners in Den Helder aan het bewegen te krijgen.
In 2017 starten de voorbereidingen voor het van indirect naar directe verhuur halen van 140 woningen op De Santmark in Castricum. De woningen worden tot op heden beheerd en verhuurd via Viva Zorggroep. Per 1 januari 2018 zal Woonzorg Nederland weer rechtstreeks het beheer en de verhuur van deze woningen doen. Viva Zorggroep blijft op de locatie aanwezig voor thuiszorg en met intramurale zorg.

Op 1 januari 2017 zijn de 7 zelfstandige huurwoningen aan de Emmastraat in ’t Zand in directe verhuur genomen door Woonzorg Nederland. De bewoners hebben nieuwe huurcontracten afgesloten met Woonzorg Nederland.

Tilburyflat
Purmerend



Cluster 8

Arnhem-Achterhoek en Ede-Nijmegen

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	17
Aantal complexen	41
Aantal bewonerscommissies	20
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.544 492 159
Totale huurinkomsten	€ 21.769.865
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	632
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	14

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is gelegen in Gelderland (Achterhoek, Arnhem, Nijmegen, Ede), Utrecht (Veenendaal) en Noord Limburg (Mook). Een gedeelte van de regio (Achterhoek en Mook) wordt gekenmerkt als een krimpgebied. Jongeren trekken weg en de vergrijzing zal daar de komende jaren flink toenemen. In de stedelijke gebieden is dat minder of niet aan de orde. De vraag naar goedkope huurwoningen is groot. Bijna al het zelfstandig wonen bezit wordt aangeboden via de regionale woonruimteverdeelsystemen. Waar we een samenwerking hebben met een zorgpartij, levert de zorgpartij in een aantal complexen, de nieuwe huurder aan.

Belanghouders op lokaalniveau

Met een nieuwe zorgpartij, ABC zorgcomfort zijn we een nieuwe samenwerking gestart op de Wilgenpas in Westervoort. Bij het sluiten van een huurcontract sluiten nieuwe huurders ook een welzijns-en/of zorgcontract af met ABC zorgcomfort. In de ontmoetingsruimte wordt iedere dag gekookt door een kok en er vinden veel activiteiten plaats. Ook is er nu 24-uurs zorg. Hier kunnen ouderen zelfstandig wonen met uitgebreide zorg en de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Met andere zorgpartijen (Sensire en Vilente) zijn we in gesprek om te kijken hoe we de afnemende dienstverlening voor de bewoners zoveel mogelijk kunnen behouden of anders kunnen organiseren. Het Buurtplein (onderdeel van de gemeente Doetinchem) sponsort de nieuwe meubels voor de ontmoetingsruimte in Het Trommelslag in Doetinchem. Deze ruimte gaan we dit jaar opknappen.

Prestatieafspraken

4 Van de 17 gemeentes hebben de prestatieafspraken niet getekend. Met Nijmegen zijn gesprekken geweest en zij hebben uiteindelijk niet getekend in verband met tijdsdruk. Zevenaar wil in 2017 met ons starten. Duiven heeft nog geen woonvisie en in Veenendaal is het college opgestapt. In 2017 komt er een nieuw college.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2017 worden de leegstaande intramurale complexen Heidestein in Heelsum en Overmars in Winssen verkocht. De intramurale complexen de Klinkenberg in Ede wordt herontwikkeld en voor de Doekenborg in Nijmegen wordt een nieuwe bestemming gezocht. De naastgelegen 10 zelfstandige aanleunwoningen gaan we renoveren en direct verhuren aan onze doelgroep. Er vindt op dit moment onderzoek plaats voor aankoop van intramuraal vastgoed Felixoord in Oosterbeek (Vegetarisch Woonpark). De 46 woningen gaan we direct verhuren aan vegetarische huurders. We gaan drie sociale huurwoningen in de Wilgenpas toevoegen aan de voorraad, door leegstaande kantoorruimte en dagopvang om te bouwen tot woningen. De aanleunwoningen in Elim (Ochten) gaan van indirecte naar directe verhuur per 1 juli 2017.

Huurders

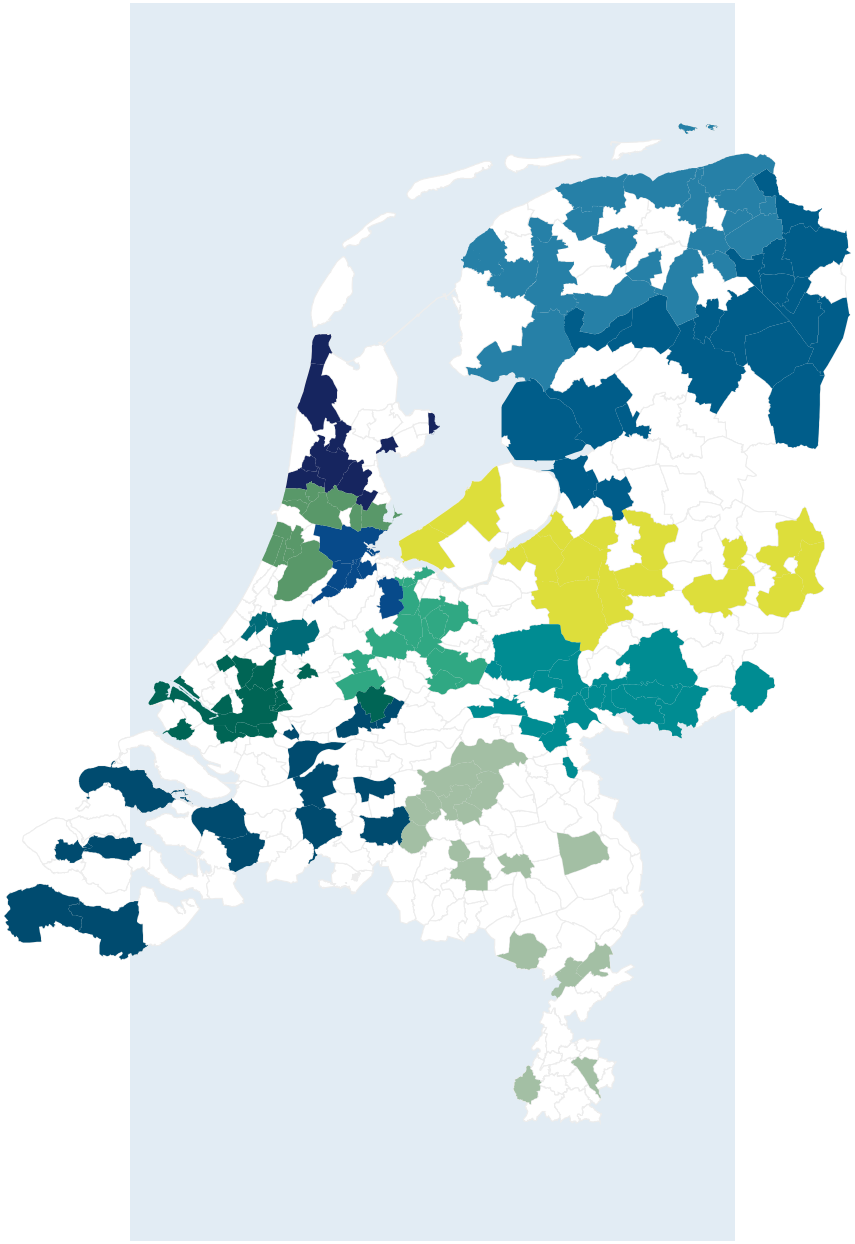
In veel complexen zijn naast bewoners ook vaak vrijwilligers uit de buurt

actief. Ze zorgen voor het organiseren van activiteiten, schenken koffie en halen bewoners op uit de woning. De bewonerscommissie op Kronenburg zorgen ervoor dat de servicekosten voor de bewoners laag blijven door zelf werkzaamheden te verrichten; zoals het vegen van de gangen en verwisselen van de lampen in de algemene ruimte.

Extra uitgelicht

De bewonerscommissie van de Sonnedach in Westervoort heeft een nieuwe samenstelling en gaat voortvarend te werk. Naast het organiseren van activiteiten en meedenken over het complex, hebben zij de plaatselijke media opgezocht en gezorgd voor een enthousiast redactioneel artikel in de krant over het wonen op de Sonnedach.

Sonnedach
Westervoort



Cluster 9

Salland - Noordoost Veluwe, Twente en Flevoland - Noordwest Veluwe

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	16
Aantal complexen	44
Aantal bewonerscommissies	22
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 2.185 701 115
Totale huurinkomsten	€ 29.577.483,19
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	1.379
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	15

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster strekt zich uit over 3 regio's, namelijk Twente, Salland en Flevoland. In deze regio's hebben we verschillende ontwikkelingen met betrekking tot de markt. Dit varieert van een grote vraag naar seniorenwoningen in bijvoorbeeld Almere tot aan een meer krimpende markt in Almelo voor seniorenwoningen door het grote aanbod in deze gemeente.

Belanghouders op lokaalniveau

In diverse gemeentes worden samenwerkingsafspraken met zorgpartijen gemaakt, met name daar waar het scheiden van wonen en zorg betreft. Als voorbeeld wil ik Stichting Carint Reggeland noemen, waar we met het omzetten naar scheiden van wonen en zorg in complex Hoog Schuilenburg in gezamenlijkheid zorgen voor een goede overgang van intramurale zorg naar zelfstandig wonen. De zorgpartij ontwikkelt diensten en services die onze huurders facultatief kunnen afnemen, met als doel zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

Prestatieafspraken

In alle gemeentes zijn prestatieafspraken afgesloten waarbij tevens alle aanwezige bewonerscommissies betrokken zijn geweest en hebben meegetekend. Dit heeft geleid tot een hogere mate van samenwerking met diverse gemeentes. Voor 2017 geldt dat we nu eerder in het jaar starten met de vooroverleggen met gemeentes en bewonerscommissies om zo nog meer inhoudelijke betrokkenheid te krijgen.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In Deventer zijn we samen met de gemeente en stichting Solis aan het onderzoeken hoe de leegstaande verdiepingen met eenkamerappartementen het beste ingevuld kunnen worden in 2017. In Almere zijn we samen met Zorggroep Almere aan het onderzoeken hoe we invulling van de Overloop en de Kiekendief nader vorm gaan geven, waarbij gedacht wordt in de richting van Scheiden van Wonen en Zorg.

Verder zijn we nieuwbouwplannen aan het ontwikkelen voor locatie de Veenkamp in Apeldoorn, dit zal dit jaar nader vormgegeven worden.

Huurders

Diverse bewonerscommissies zijn zeer actief voor hun complex, waarbij te denken valt aan het organiseren van allerlei activiteiten voor onze huurders.

In complex de Bloemendal heeft de bewonersconsulent een zeer actieve bijdrage geleverd aan het opstarten van een bewonerscommissie om zo samen zoveel mogelijk initiatieven te ontplooien om het complex levendig te houden en daarmee aantrekkelijk te maken voor aspirant huurders. Dit zetten we voort in 2017.

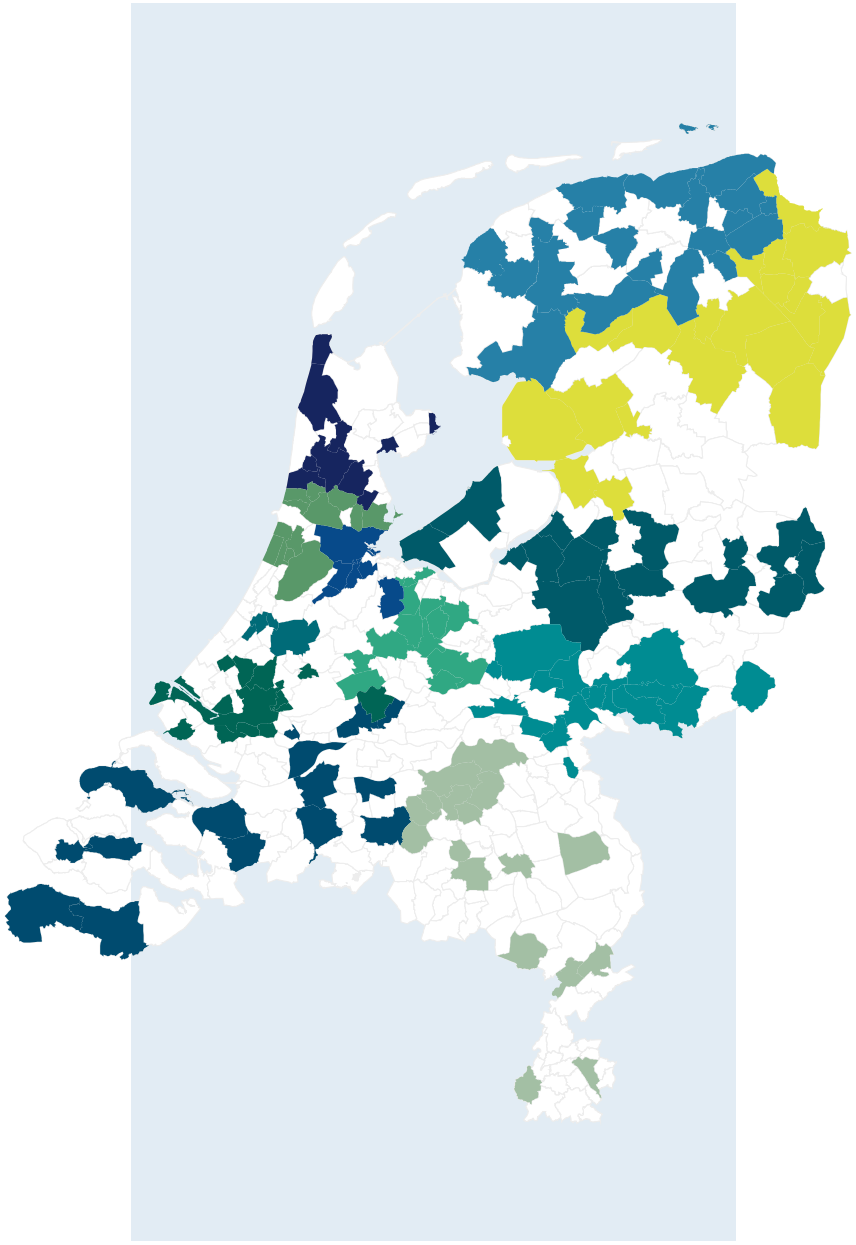
Extra uitgelicht

In complex Thomas Wildey in Deventer heeft de bewonerscommissie, samen met het lokale team, gezorgd voor een financiële bijdrage vanuit de gemeente om een keuken die gelegen is naast de recreatiezaal in te richten. Vanuit deze keuken organiseren vrijwil-

ligers de “tafel van thomas” waarbij mensen uit het complex en de wijk aan kunnen schuiven voor een diner tegen kostprijs. Dit brengt mensen samen en zorgt voor verbinding tussen de bewoners uit het complex onderling maar ook tussen mensen uit de wijk en het complex.

Thomas Wildey

Deventer



Cluster 10

Oldambt, Drenthe, Zwolle en Heerenveen e.o.

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	21
Aantal complexen	56
Aantal bewonerscommissies	27
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 2.482 586 62
Totale huurinkomsten	€ 29.127.975,78
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	1.447
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	17

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

De wooncomplexen liggen in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel en Flevoland. Het gebied kenmerkt zich als platteland maar heeft ook plaatsen met een stedelijk karakter als Heerenveen, Veendam, Assen, Emmen, Meppel, Steenwijk en Zwolle. Met name in het landelijk gebied is krimp een factor van belang. Essentieel is de bepaling van de toekomstige woningbehoefte, waarbij niet alleen de traditionele factoren als demografie, verhuiswensen en ontwikkelingen van de doelgroep worden bepaald, maar ook rekening wordt gehouden met maatschappelijke trends als individualisering, technologische innovaties, trek naar steden of juist terugkeer uit de steden.
Met name deze trends hebben een wezenlijke impact op de woningmarkt en worden steeds belangrijker. Voor de regio Oost-Groningen worden middels de woningmarkt monitor bovenstaande ontwikkelingen in kaart gebracht. De eerste resultaten zijn medio 2017 beschikbaar.

De bewoners in de provincie Groningen ondervinden de effecten van aardbevingen. De aanpak van dit dossier doen wij in samenwerking met onze collega corporaties in het aardbevingsgebied. Dit overlegverband onderhoudt contacten met de lokale en regionale politiek, de NAM, het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG).

Belanghouders op lokaalniveau

Zeven Groningse zorgaanbieders en zorgkantoor Menzis gaan samenwerken om de ouderenzorg overeind te houden. Daarbij krijgen ze medewerking van het Rijk. Samenwerking is dringend nodig omdat de ouderenzorg in Groningen onder druk staat. Dat komt door onder meer de vergrijzing, de krimp en de relatief grote armoede.

Prestatieafspraken

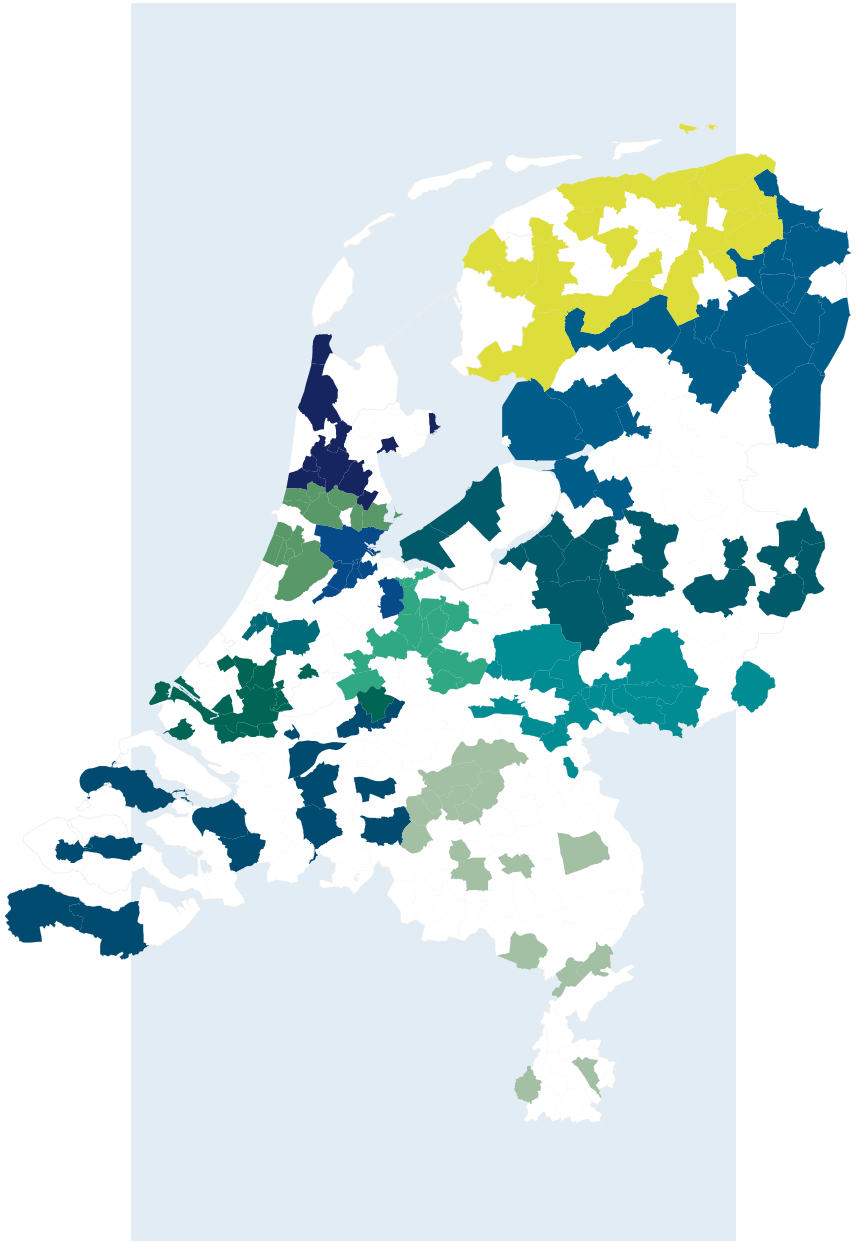
Met alle gemeenten in het cluster is het gelukt om prestatieafspraken te maken.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

Mensen met een lage zorgvraag gaan niet meer naar een verzorgingshuis, maar blijven zelfstandig thuis wonen. Dit leidt tot leegstand in onze verzorgingshuizen. Wij willen graag de bestaande verzorgingshuizen een tweede leven geven. Op verschillende locaties wordt samen met dorpsbewoners, gemeenten en zorgorganisaties de mogelijkheden van een doorstart onderzocht. Dit betreft bijvoorbeeld de locaties ’t Olderloug in Slochteren en Gockingaheem in Noordbroek. Daarnaast worden grootschalige renovaties uitgevoerd op de complexen De Meerhoek in Emmen, De Wijdeneshof en Toutenburgh in Emmeloord, Hendrik Kok in Rolde en Kloosterheerd in Ter Apel.

Huurders

Met diverse bewoners zijn vrijwilligersovereenkomsten afgesloten voor het uitvoeren van kleine klusjes op en rond het complex.



Cluster 11

Friesland, Groningen Stad e.o. en Hogeland.

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	21
Aantal complexen	55
Aantal bewonerscommissies	10
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.835 419 55
Totale huurinkomsten	€ 30.735.388,49
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	2.369
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	16

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

Het cluster is met name gelegen in Friesland en Groningen. Het Noord-Oosten wordt gekenmerkt als een krimpgebied. Daarnaast vallen nagenoeg alle complexen in de provincie Groningen in het aardbevingsgebied. Wij houden hierover nauwe contacten met de lokale en regionale politiek, de NAM, het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Er wordt hard gewerkt om uitsluitsel te krijgen welke (verstevigings) maatregelen getroffen dienen te worden aan onze verzorgingshuizen en zelfstandige woningen in het aardbevingsgebied zoals Wiemersheerd in het epicentrum Loppersum, Damsterheerd in Appingedam en De Bloemhof in Ten Boer.

Prestatieafspraken

In 20 van de 21 gemeenten zijn de prestatieafspraken gerealiseerd, dat is ruim 95%. 1 Gemeente, waar we slechts 3 RVG woningen bezitten, hebben nergens op gereageerd.
In meerdere gemeenten is er constructief en intensief samengewerkt met alle betrokken (lokale) corporaties en de gemeente om tot (gezamenlijke) afspraken te komen.

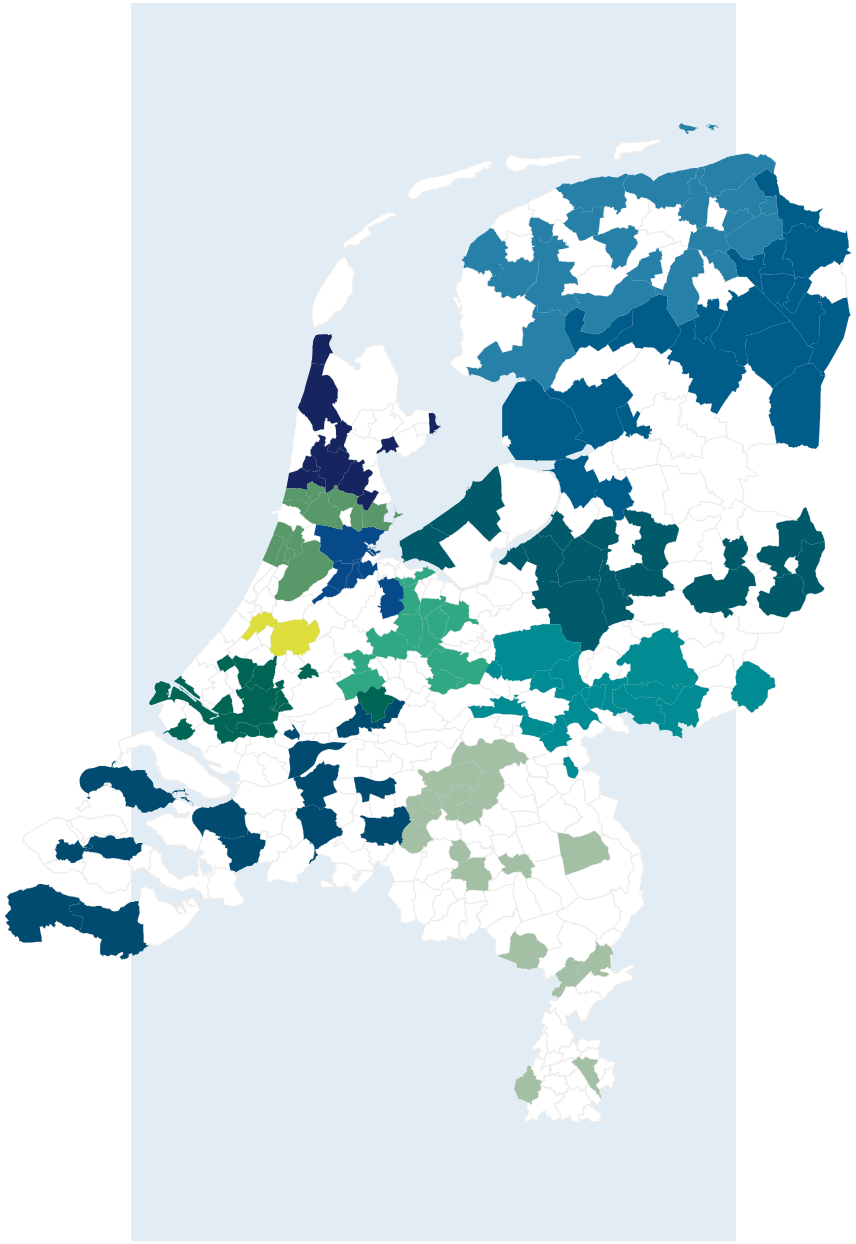
Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

In 2017 vinden de voorbereidingen plaats om per 1 januari 2018 deels scheiden van wonen en zorg toe te passen bij complex De Lijte in Ureterp (40 van de 93 plaatsen). Dit zelfde geldt voor een vleugel van complex Dongeraheem te Dokkum. Daarnaast wordt er in 2017 nog volop gewerkt aan de invulling van verschillende intramurale panden die leeg komen door vertrek van de zorgorganisatie zoals Hippolytushoes te Middelstum.

Huurders

In meerdere complexen vinden nieuwe initiatieven tot samenwerking plaats tussen de bewonersconsulent en bijvoorbeeld ouderenwerkers, sociale teams in een wijk of dorp, vrijwilligers enz. Er wordt gezocht naar samenwerking, wat kunnen we beter samen doen dan alleen. Daarnaast zijn er in meerdere complexen bewoners-/activiteitencommissies actief die zich inzetten voor de bewoners op allerlei gebied zoals activiteiten organiseren, burenhulp, maar ook signaleren van zorgen bij medebewoners en fungeren als waardevol contactpersoon voor Woonzorg Nederland.

Hippolytushoes
Middelstum



Cluster 12

Rijn/Gouwe - Duin & Bollenstreek en Voorschoten

Algemene informatie	Aantallen
Aantal gemeenten	4
Aantal complexen	52
Aantal bewonerscommissies	11
Aantal woningen; a. < euro 586,86 b. > euro 586,86 en < euro 710,68 c. > euro 710,68	 1.079 945 249
Totale huurinkomsten	€ 19.797.896,51
Aantal plaatsen in intramurale complexen / beschermd wonen	272
Lokale team bestaande uit clustermanager, contractmanager, adviseur onderhoud en bewonersconsulenten	12

Cluster 1 Cluster 2 Cluster 3 Cluster 4 Cluster 5 Cluster 6
Cluster 7 Cluster 8 Cluster 9 Cluster 10 Cluster 11 Cluster 12

Ontwikkelingen op lokaal niveau

De gemeenten Voorschoten, Leiden, Leiderdorp en Alphen zijn gelegen de regio Holland Rijnland. Het grootste deel van het woningbezit van het cluster Rijn/Gouwe - Duin & Bollenstreek en Voorschoten is gesitueerd in de gemeente Voorschoten. Woonzorg Nederland is binnen de gemeente Voorschoten de grootste toegelaten instelling op het gebied van de volkshuisvesting. Hierbij vervult Woonzorg Nederland de rol van lokale corporatie. 30% van het bezit van het cluster bestaat uit seniorenbezit.

Belanghouders op lokaalniveau

Op lokaal niveau worden contacten onderhouden met diverse stakeholders, zoals zorgpartijen, gemeenten en lokale ondernemers.

Met de gemeente Voorschoten en de zorgpartijen in de gemeente hebben wij een convenant gesloten om huisuitzetting en overlast te voorkomen.

Prestatieafspraken

Met alle vier gemeenten zijn er prestatieafspraken gerealiseerd.

Doorkijk van de plannen en ontwikkelingen in 2017

Samen met Topaz werken wij aan een de verdere uitwerking van de business case van het verzorgingshuis Foreschate. Wij zullen te zijner tijd zelf de verhuur van de appartementen gaan doen. Wonen, welzijn en zorg moeten in dit scheiden van wonen en zorg proces een plek krijgen.

Tevens zal in 2017 gestart worden om het leegstaande Hofflants Huys, voormalig verzorgingshuis, aan te passen. Het gebouw wordt geschikt wordt gemaakt voor studenten en jongeren uit Voorschoten. Ook wordt gekeken naar begeleid wonen voor jongeren waarbij gekeken wordt naar dagbesteding in en rond het complex. Hierbij wordt gedacht aan tuin onderhoud en een keuken.

Huurders

Er zijn diverse bewonerscommissies zeer actief voor hun complex, waarbij te denken valt aan het organiseren van allerlei activiteiten voor onze huurders.

Zorgpartij Topaz organiseert samen met huurders, uit het complex Eerdehof, wekelijks een koffieochtend in het complex Eerdehof. Deze koffieochtenden zijn ook voor bewoners uit de omliggende de wijk toegankelijk.

Bloklaan
Voorschoten

WOONZORG NEDERLAND

2016

Jaarrekening

STICHTING WOONZORG NEDERLAND

Inhoudsopgave

1. Balans per 31 december 2016 110

2. Winst- en verliesrekening over 2016 114

3. Kasstroomoverzicht 2016 116

4. Algemene toelichting 119

4.1 Algemeen 119
4.2 Continuïteit 119
4.3 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie 120
4.4 Stelselwijziging 120
4.5 Presentatie 124
4.6 Schattingen 124
4.7 Verbindingen 124

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva 126

5.1 Regelgeving 126
5.2 Vergelijking met voorgaand jaar 126
5.3 Verwerking verplichtingen 126
5.4 Materiële vaste activa 127
5.4.1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie 127
5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 136
5.4.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 136
5.4.4 Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie 136
5.5 Financiële vaste activa 141
5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen 141
5.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen 142
5.5.3 Leningen u/g 142
5.5.4 Overige financiële vaste activa 142
5.5.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa 143
5.6 Voorraden 143
5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop 143
5.6.2 Overige voorraden 143
5.7 Vorderingen 144
5.8 Liquide middelen 144
5.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen 144
5.10 Voorzieningen 144
5.10.1 Algemeen 144
5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen 144
5.10.3 Voorziening latente belastingverplichtingen 145
5.10.4 Voorziening deelnemingen 145
5.11 Langlopende schulden 145

5.12 Kortlopende schulden 146

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat 147
6.1 Resultaatbepaling algemeen 147
6.1.1 Algemeen 147
6.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen 147
6.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening 147
6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 148
6.2.1 Huuropbrengsten 148
6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten 148
6.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 148
6.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten 148
6.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 149
6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 149
6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefuille 149
6.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille 150
6.6 Netto resultaat overige activiteiten 150
6.7 Overige organisatiekosten 151
6.8 Financiële baten en lasten 151
6.9 Belastingen 151
6.10 Resultaat deelnemingen 152
6.11 Overige toelichtingen 152
6.11.1 Loonkosten 152
6.11.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 153

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing 154
7.1 Algemeen 154
7.2 Financiële instrumenten en toepassing 154
7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing 155

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaat bepaling 158
8.1 Algemeen 158
8.2 Waardering vaste activa 158
8.2.1 Materiële vaste activa, actuele waarde 158
8.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen 159
8.3 Verwerking fiscaliteit 159

9. Kasstroomoverzicht 160
9.1 Algemene toelichting 160

9.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit 160
9.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen 161

10. Toelichting op de balans 162
10.1 Materiële vaste activa 162
10.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 162
10.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 164
10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 168
10.1.4 Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 169
10.2 Financiële vaste activa 170
10.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen 170
10.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen 171
10.2.3 Andere deelnemingen 171
10.2.4 Leningen u/g 172
10.2.5 Overige financiële vaste activa 173
10.3 Voorraden 174
10.4 Vorderingen 175
10.4.1 Huurdebiteuren 175
10.4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen 175
10.4.3 Overige vorderingen 176
10.5 Liquide middelen 177
10.6 Eigen Vermogen 177
10.6.1 Herwaarderingsreserve 178
10.6.2 Overige reserve 178
10.6.3 Bestemming van het resultaat 2016 179
10.7 Voorzieningen 179
10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen 180
10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen 181
10.7.3 Voorziening deelnemingen 183
10.7.4 Overige voorzieningen 183
10.8 Langlopende schulden 184
10.8.1 Leningen overheid en kredietinstellingen 184
10.8.2 Overige schulden 187
10.9 Kortlopende schulden 187
10.9.1 Schulden aan kredietinstellingen 188
10.9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen 188
10.9.3 Belastingen en premies sociale verzekering 188
10.9.4 Overlopende passiva 189
10.10 Niet uit de balans blijkende informatie 189

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening 191
11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 191
11.1.1 Huuropbrengsten 191
11.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten 191

11.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten 192
11.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten 192
11.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 193
11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 193
11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 194
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 194
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille 194
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille 194
11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 195
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 195
11.4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 196
11.4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop 196
11.5 Netto resultaat overige activiteiten 197
11.5.1 Opbrengst overige activiteiten 197
11.5.2 Kosten overige activiteiten 197
11.6 Overige organisatiekosten 198
11.7 Financiële baten en lasten 198
11.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten 198
11.7.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten 198
11.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten 199
11.7.4 Rentelasten en soortgelijke opbrengsten 199
11.8 Belastingen 200
11.9 Resultaat deelnemingen 202
11.10 Gebeurtenissen na balansdatum 202
11.11 Overige toelichtingen 203
11.11.1 Personeelskosten 203
11.11.2 Overige bedrijfslasten 204
11.11.3 Specificatie accountantskosten 205

12. Overige Informatie 206
12.1 Werknemers 206
12.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT) 207

13. Overige gegevens 212

14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 213

1. Balans per 31 december 2016

Activa

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa			
Materiële vaste activa	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	3.887.391	3.894.689
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.2	312.382	261.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.3	4.101	20.884
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.4	8.738	10.549
Totaal materiële vaste activa		**4.212.612**	**4.187.941**
Financiële vaste activa	10.2		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.2.1	31	35
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.2.2	0	2.976
Andere deelnemingen	10.2.3	1.290	1.290
Leningen u/g	10.2.4	766	911
Overige financiële vaste activa	10.2.5	2.352	3.130
Totaal financiële activa		**4.438**	**8.342**

Vlottende activa			
Voorraden	10.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.3	5.493	3.878
Overige voorraden	10.3	7.133	7.687
Totaal voorraden		**12.626**	**11.565**
Vorderingen	10.4		
Huurdebiteuren	10.4.1	3.413	1.619
Overheid		0	18
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.4.2	7.319	818
Overige vorderingen	10.4.3	1.607	3.950
Overlopende activa		385	442
Totaal vorderingen		**12.724**	**6.847**
Liquide middelen	10.5		
Liquide middelen	10.5	116	892
Totaal liquide middelen	10.5	116	892
TOTAAL		**4.242.516**	**4.215.587**

Passiva

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Eigen Vermogen	10.6		
Herwaarderingsreserve	10.6.1	1.480.573	1.466.973
Overige reserve	10.6.2	825.586	737.940
Totaal eigen vermogen		**2.306.159**	**2.204.913**
Voorzieningen	10.7		
Voorziening onrendabele investeringen	10.7.1	8.820	5.061
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.7.2	76.265	75.373
Voorziening deelnemingen	10.7.3	0	2.282
Overige voorzieningen	10.7.4	4.153	6.382
Totaal voorzieningen		**89.238**	**89.098**
Langlopende schulden	10.8		
Leningen overheid	10.8.1	3.004	3.521
Leningen kredietinstellingen	10.8.1	1.606.436	1.707.586
Overige schulden	10.8.2	11.293	9.170
Totaal langlopende schulden		**1.620.733**	**1.720.277**

Kortlopende schulden	10.9		
Schulden aan kredietinstellingen	10.9.1	167.458	124.889
Schulden aan leveranciers		11.301	15.661
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.9.2	0	2.050
Belastingen en premies sociale verzekering	10.9.3	10.621	21.248
Overige schulden		8.815	7.459
Overlopende passiva	10.9.4	28.191	29.992
Totaal kortlopende schulden		**226.385**	**201.299**
TOTAAL		**4.242.516**	**4.215.587**

2. Winst- en verliesrekening over 2016

(x € 1.000)	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	11.1.1	288.723	288.660
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	29.252	27.392
Lasten servicecontracten	11.1.2	-30.528	-29.333
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.3	-33.097	-33.722
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.4	-68.043	-56.563
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.5	-11.314	-11.483
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**174.993**	**184.951**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	3.501	2.832
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	-3.284	-2.832
Toegerekende organisatiekosten	11.2	0	0
Toegerekende financieringskosten	11.2	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**217**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	9.065	681
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-434	-521
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-8.649	-357
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**-18**	**-197**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-15.904	-6.081

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	30.620	-34.116
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	-128	-1.473
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**14.588**	**-41.670**
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	2.348	1.957
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-2.753	-2.577
Netto resultaat overige activiteiten		**-405**	**-620**
Overige organisatiekosten	11.6	**-2.953**	**-4.956**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11.7.1	-2.812	208
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.7.2	102	152
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.7.3	721	608
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.4	-63.170	-67.255
Saldo financiële baten en lasten		**-65.159**	**-66.287**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**121.263**	**71.221**
Belastingen	11.8	-24.511	-39.544
Resultaat deelnemingen	11.9	4.493	-392
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**101.245**	**31.285**
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt		0	0
TOTAAL RESULTAAT		**101.245**	**31.285**

3. Kasstroomoverzicht 2016

(x € 1.000)	Ref.	2016	2015
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren		287.369	288.361
Vergoedingen		24.703	28.752
Overheidsontvangsten		7	0
Overige bedrijfsontvangsten		1.982	3.235
Renteontvangsten		120	947
Saldo ingaande kasstromen		**314.181**	**321.295**
Uitgaven:			
Erfpacht		835	1.037
Personeelsuitgaven		20.028	21.756
Onderhoudsuitgaven		62.344	42.412
Overige bedrijfsuitgaven		47.621	53.375
Renteuitgaven		65.583	70.741
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		197	113
Verhuurdersheffing		15.101	14.334
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		0	0
Vennootschapsbelasting		31.929	6.070
Saldo uitgaande kasstromen		**243.638**	**209.838**
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.2	**70.543**	**111.457**

(B) (Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		9.157	763
Verkoopontvangsten grond		264	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		26.697	2.429
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**36.117**	**3.192**
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		35.915	41.575
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		10.674	7.889
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		475	2.478
Aankoop grond		-227	0
Investeringen overig		798	1.027
Externe kosten bij verkoop		84	82
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		**47.720**	**53.051**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**9.2**	**-11.603**	**-49.859**
FVA			
Ontvangsten verbindingen		324	1.308
Ontvangsten overig		83	292
Uitgaven verbindingen		-1.025	-502
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		**-618**	**1.098**
Kasstroom uit (des)investeringen		**-12.221**	**-48.761**

(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe door WSW geborgde leningen		40.798	123.706
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen		0	88
Uitgaand			
Aflossing door WSW geborgde leningen		123.930	178.069
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen		801	5.310
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen		4	5.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.2	**-83.938**	**-64.835**
Mutatie liquide middelen		-25.616	-2.139
Wijziging kortgeldmutaties		0	-1.000
Saldo liquide middelen per 1-1		892	4.031
Saldo liquide middelen per 31-12	9.3	-24.723	**892**

4. Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Alle vermelde bedragen luiden in Euro's x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
Woonzorg Nederland is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Stichting Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Stichting Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

De jaarrekening 2016 is door het bestuur opgemaakt op 9 juni 2017.

Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

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

4.2 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardring en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.3 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2016 betrof dit de volgende groepsmaatschappijen:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie;
- *Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)* (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.;
- *Puerta Holding B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang HBS 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.;
- *Altus Advies en Ontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang Puerta Holding B.V. 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marksegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

Gedurende het verslag jaar is de samenstelling van de groep gewijzigd als gevolg van de liquidatie van de volgende groepsmaatschappijen:

- Stichting Woonzorgdiensten, geliquideerd op 30 juni 2016
- Woonzorgdiensten Nederland B.V., geliquideerd op 29 juni 2016
- Woonzorg Nederland Vastgoed B.V., geliquideerd op 6 juli 2016
- Woonzorg Nederland Monumenten B.V., geliquideerd op 6 juli 2016

Toepassing consolidatievrijstelling

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De gezamenlijke betekenis van bovengenoemde deelnemingen en andere groepsmaatschappijen is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

4.4 Stelselwijziging

De voor Stichting Woonzorg Nederland belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in

verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht;
- Het inrichten van de winst- en verliesrekening naar het functioneel model;
- Het inrichten van het kasstroomoverzicht naar de directe methode.

De hiervoor genoemde wijzigingen hebben er toe geleid dat Stichting Woonzorg Nederland haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor sociaal (cq DAEB) vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde is vanaf 1 januari 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel (cq niet-DAEB) vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde (RJ 213) is vanaf 1 januari 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- De tot en met 2015 gehanteerde indirecte methode voor het opstellen van het kasstroomoverzicht is vanaf 1 januari 2016 gewijzigd in de directe methode.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat is ingegeven door gewijzigde regelgeving en draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonzorg Nederland. Ter zake verwijzen wij tevens naar het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het 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 1.686.273, namelijk van 518.640 naar

2.204.913. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen 31.285 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 53.481 positief hebben bedragen, derhalve een wijziging van 22.196 negatief.

Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten; zie de hierna opgenomen tabellen.
Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten. Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en het resultaat.

Balans per 1 januari 2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel wijziging	Effect stelsel wijziging
Activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.221.902	3.919.183	1.697.281
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	212.556	258.426	45.870
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.372	8.619	-2.753
Totaal			**1.740.398**

Passiva			
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	0	1.525.550	1.525.150
Eigen vermogen: overige reserve	476.917	648.477	171.560
Effect stelselwijziging op het eigen vermogen			**1.696.710**
Voorziening onrendabele investeringen	21.822	24.709	2.888
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.036	54.136	43.100
Overige voorzieningen	14.191	11.891	-2.300
Totaal			**1.740.398**

Balans per 31 december 2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel wijziging	Effect stelsel wijziging
Activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.205.235	3.894.689	1.689.454
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	229.284	261.819	32.535
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.484	20.884	7.400
Totaal			**1.729.389**
Passiva			
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	0	1.466.973	1.466.973
Eigen vermogen: overige reserve	518.640	737.940	219.300
Effect stelselwijziging op het eigen vermogen			**1.686.273**
Voorziening onrendabele investeringen	2.921	5.061	2.140
Voorziening latente belastingverplichtingen	31.373	75.373	44.000
Overige voorzieningen	7.482	6.382	-1.100
Overige schulden	9.383	7.459	-1.924
Totaal			**1.729.389**

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel wijziging	Effect stelsel wijziging
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-128	-357	-229
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-79.532	0	79.532
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.878	-6.081	-47.959
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.763	-34.116	-39.879
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.703	-56.563	-10.860
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.283	-11.483	-1.200
Opbrengt overige activiteiten	2.658	1.957	-701
Vennootschapsbelasting	-38.644	-39.544	-900
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			**-22.196**

4.5 Presentatie

Voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) dienen nieuwe modellen te worden gehanteerd voor balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht. De modellen maken niet langer deel uit van de RJ 645 maar zijn opgenomen in de bijlagen bij de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV).
Voor de resultatenrekening wordt vanaf 2016 de functionele indeling voorgeschreven. Tot en met 2015 werd door Stichting Woonzorg Nederland de categoriale indeling gehanteerd. De vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2016 zijn overeenkomstig aangepast.

4.6 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in hoofdstuk 8 ‘Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling’.

4.7 Verbindingen

Een overzicht van de groepsverhoudingen is opgenomen in paragraaf 4.3.
In de Woningwet wordt in plaats van de term “groepsmaatschappij” het begrip “verbindingen” gehanteerd.
Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Een aantal algemene en financiële gegevens van de verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) van Stichting Woonzorg Nederland (de Toegelaten Instelling) kunnen als volgt worden weergegeven:

	Woonzorg Nederland Project-ontwikkeling B.V.	Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuis-vesting	Puerta Holding B.V.	Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	Woningnet N.V.	Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.
A. Algemene gegevens						
Groepsmaatschappij	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Geconsolideerd	Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.
Rechtstreeks onder de T.I.	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja
B. Financiële gegevens						
Eigen vermogen 31-12-2016	31	128	39	-3.169	7.175	20.031
Balanstotaal 31-12-2016	4.503	6.671	6.582	3.326	9.936	31.114
Jaaromzet 2016	1.341	0	0	2	13.474	2.313
Jaarresultaat 2016	16	3	0	-21	637	617
Kapitaaldeelname (rechtstreeks)	16.518	0	0	0	53	1.237
Verstrekte leningen (rechtstreeks)	0	6.376	0	0	0	0
Rekening-courant (rechtstreeks)	4.176	167	0	0	0	0
Verstrekte garantie (door de T.I.)	0	0	0	0	0	0
Verstrekte garantie (aan derden)	0	0	0	0	0	0
Verkregen garantie (van derden)	0	0	0	0	0	0
C. Percentage deelname						
Percentage kapitaaldeelname T.I.	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%	7,04%
Percentage gerechtigd in jaarresultaat	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%	7,04%
Percentage financiering afkomstig T.I.	93,43%	100,00%	100,00%	100,00%	0,53%	3,98%

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals toegelicht in paragraaf 4.4. De reden voor het toepassen van de stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de verslaggeving 2015.

5.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke ver-

plichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

Algemeen

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden(parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald

conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode)

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of –vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Handboek modelmatig waarderen
Woonzorg Nederland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het reguliere woningvastgoed en de parkeergelegenheden. Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het intramurale zorgvastgoed, het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, studentenhuisvesting, extramurale zorgwoningen en woningen in krimp- en aardbevingsgebieden. Zie verder ook de hierna opgenomen toelichting bij inschakeling taxateur.

Complexindeling
Om de marktwaarde waardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

Doorexploteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een

deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.
De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0 6%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	4,40%	3,20%	2,60%	2%	2%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	n.v.t.	€ 837 - € 984			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	n.v.t.	€ 787 - € 969			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	n.v.t.	€ 453 - € 570			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	€ 884 - € 1.018			
Mutatieonderhoud – EGW	n.v.t.	€ 823			
Mutatieonderhoud – MGW	n.v.t.	€ 618			
Mutatieonderhoud – studenteneenheid	n.v.t.	€ 185			
Mutatieonderhoud – zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	€ 618			
Beheerkosten - EGW	n.v.t.	€ 420			
Beheerkosten - MGW	n.v.t.	€ 413			
Beheerkosten - studenteneenheid	n.v.t.	€ 389			
Beheerkosten – zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	€ 381			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	n.v.t.	0,13%			
Verhuurderheffing als % van de WOZ	n.v.t.	0,54%			
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	n.v.t.	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	n.v.t.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als % van de huursom	n.v.t.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	n.v.t.	2% - 50%			
Mutatiekans bij uitponden	n.v.t.	4%-52%	2% - 50%		
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	3% - 11,3%				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid.
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v
Prijsinflatie	0,20%	0,6%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 5 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 10 per m2 bvo			
Marketing	n.v.t.	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	n.v.t.	3% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	n.v.t.	2% van de marktjaarhuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015	n.v.t.	0,13%			
Disconteringsvoet	3,6% - 17,1%				

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

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v
Prijsinflatie	0,20%	0,6%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 46 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud – garagebox (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 154 per jaar			
Beheerkosten – parkeerplaats (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 25 per jaar			
Beheerkosten – garagebox (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 35 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015	n.v.t.	0,25%			
Disconteringsvoet	6,7% - 7,5%				

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v
Prijsinflatie	0,20%	0,6%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 8 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	n.v.t.	€ 10 per m2 bvo			
Marketing	n.v.t.	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten	n.v.t.	2,5% van de marktjaarhuur			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015	n.v.t.	0,37%			
Disconteringsvoet	5,1% - 11,1%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast voor het intramurale vastgoed, het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed, studentenhuisvesting, extramurale zorgwoningen en woningen in krimp- en aardbevingsgebieden en hiervoor een taxateur ingeschakeld. Het overige vastgoed (reguliere woningen en parkeerplaatsen) heeft Woonzorg Nederland gewaardeerd volgens de basiswaardering van het handboek. Bij de waardering van dit deel van de vastgoedportefeuille is de taxateur niet betrokken.

Het intramuraal vastgoed, het bedrijfsonroerend en het maatschappelijk vastgoed, de studentenhuisvesting en de extramurale zorgwoningen zijn, ten behoeve van de stelselwijziging en gezien hun unieke karakter, eenmalig integraal getaxeerd. Dit betekent dat voor dit vastgoed de komende twee jaar een taxatie-update voldoende is.

Het reguliere woningvastgoed in krimp- en aardbevingsgebied dat full gewaardeerd is, wordt jaarlijks voor 1/3 deel door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, getaxeerd. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassen vrijheidsgraden
In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- *Markthuur*
  Voor het intramurale vastgoed heeft de taxateur de markthuren gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten. Voor de woningen en het BOG/MOG is op basis van referenties tot een markthuur gekomen.

- *Leegwaarde*
  Voor de woningen is, daar waar is afgeweken van het handboek, door de taxateur gebruik gemaakt van referenties op complexniveau.

- *Leegwaardeontwikkeling*
  In een aantal krimp- en aardbevingsgebieden is de leegwaardeontwikkeling op gemeenteniveau bepaald door de taxateur.

- *Mutatiekans/mutatiegraad*
  Door de taxateur is bij specifieke complexen de mutatiegraad in het uitpondscenario aangepast omdat een snelle uitpondgraad niet passend is voor dit type complexen gezien de aard en ligging van de verhuureenheden.

- *Mutatiekosten*
  De taxateur heeft voor het zorgvastgoed van de vrijheidsgraad

mutatiekosten gebruik gemaakt door voor ieder object individueel een inschatting te maken van de mutatiekosten die benodigd zijn voor het aangaan van een nieuwe marktconforme huurovereenkomst dan wel verhuur als extramurale zorgwoning.

- *Instandhoudingsonderhoud*
  Voor het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van een staffel gebaseerd op bouwjaar. Voor een beperkt aantal complexen (bv monumenten) is een specifiek bedrag ingerekend.

- *Disconteringsvoet*
  Voor het zorgvastgoed en het BOG/MOG heeft de taxateur de disconteringsvoet individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als het bouwjaar, de lengte van het huurcontract, het type huurcontract (huurpijs: lineair, annuïtair of regulier), een overhuur- of onderhuursituatie, locatieaspecten en de omvang van het complex. Voor de woningportefeuille is gebruik gemaakt van de door de taxateur opgebouwde referentiedatabase.

- *Exit Yield*
  Voor het bepalen van de exit yields heeft de taxateur een opslag gehanteerd op het huidige bruto aanvangsrendement rekening houdende met aspecten als veroudering en huurwaardegroei. De exit yield is individueel per complex ingeschat.

Vergelijkende cijfers 2015

Voor het verkrijgen van de marktwaarden op peildata 1-1-2015 en 31-12-2015 wordt gewerkt met een systematiek die gebaseerd is op terugindexatie. Op www.woningwet2015.nl heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken een “Q&A” opgenomen met een handreiking hoe de vergelijkende cijfers kunnen worden verkregen. Er wordt een systematiek voorgesteld, met de vermelding dat in overleg met de accountant ook een afwijkende systematiek kan worden gehanteerd. Woonzorg Nederland hanteert voor het verkrijgen van de waarde op peildatums 1-1-2015 en 31-12-2015 de systematiek van “PxQ” zoals deze wordt voorgesteld door het Ministerie. Deze methodiek geeft op portefeuilleniveau de meest betrouwbare en realistische waardeontwikkeling, zonder dat de hele portefeuille getaxeerd moet worden voor de eerdere peildatums. Hiermee wordt tevens bereikt dat de waarderingsmethode op peildatums 1-1-2015 en 31-12-2015 consequent is met de waarderingsmethode voor 31-12-2016.

Onderstaande tabel geeft inzicht in welke methode per categorie is gehanteerd om de waarde op voorgaande peildata te bepalen.

Type	Terugindexatie 1-1-2015	Terugindexatie 31-12-2015	Toelichting
Woningen	PxQ methode obv Handboek 2016	PxQ methode obv Handboek 2016	Aanpassing voor contractduur, WOZ-waarde en leegwaarde prijspeil 1-1-2015 en 31-12-2015
BOG/MOG	PxQ methode obv Handboek 2016	PxQ methode obv Handboek 2016	Aanpassing voor contracthuur of markthuur bij leegstand naar prijspeil 1-1-2015 en 31-12-2015. In verband met doorexploitatie is WOZ aanpassing niet relevant voor de terugrekening
Intramuraal	PxQ methode obv Handboek 2016	PxQ methode obv Handboek 2016	Aanpassing voor contracthuur of markthuur bij leegstand naar prijspeil 1-1-2015 en 31-12-2015, tevens rekening gehouden met boekwaardereparaties in 2016. In verband met doorexploitatie is WOZ aanpassing niet relevant voor de terugrekening
Parkeren	RJ 213; Jaarrekening 2014 na herclassificatie	RJ 213 Jaarrekening 2015	Aangezien de volledige categorie in voorgaande jaren op marktwaarde is gewaardeerd in de jaarrekening, zijn de RJ 213 waarden gehanteerd

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van onroerende zaken in exploitatie, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst– en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt er op grond van artikel 2:390 lid1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling, gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Afschrijvingen
Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Algemeen
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, renovatie/transformatie).

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.
De marktwaarde van het betreffende vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald overeenkomstig de systematiek zoals beschreven voor DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

5.4.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde.
Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

5.4.4 Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

Algemeen
In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in

de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Woonzorg Nederland. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting Woonzorg Nederland is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonzorg Nederland en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Bepaling 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 verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten (direct verbonden aan het actief) over de geschatte resterende looptijd van het actief.

Uitgangspunten

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. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde begroting 2017 en voor het planmatig onderhoud op basis van de 10-jaars meerjarenverwachting onderhoud.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Huurinkomsten	31-12-2016	31-12-2015
Huurverhoging intramuraal 1 januari	conform contract	conform contract
Huurverhoging intramuraal 1 juli	2017: 0,6% 2018: 1,07% 2019: 1,53% hierna: 2,0%	2016: 0,6% 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%
Huurverhoging woningen	2017: 0,6% 2018: 1,07% 2019: 1,53% hierna: 2,0%	2016: 0,6% 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%
Huurverhoging overige eenheden	2017: 0,6% 2018: 1,07% 2019: 1,53% hierna: 2,0%	2016: 0,6% 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%
Huurharmonisatie bij mutatie	Eerste 5 jaar	Eerste 5 jaar
Mutatiegraad huurharmonisatie	11,5%	11,5%
Huurderving intramuraal	1,2%	2,2%
Huurderving woningen	2,2%	2,2%
Huurderving overig	4,2%	4,2%

Onderhoudslasten	31-12-2016	31-12-2015
Onderhoud intramuraal	2017 - 2026 complex specifiek, vanaf 2027: 1.208 euro	2016 - 2025 complex specifiek, vanaf 2026: 1.238 euro
Onderhoud woningen	complex specifiek, vanaf 2027: 1.208 euro	complex specifiek, vanaf 2026: 1.238 euro
Onderhoud overige eenheden	173 - 1.208 euro	177 - 1.238 euro
Bijdrage VvE complexen	complex specifiek	complex specifiek
Jaarlijkse stijging	2017: 1,6% 2018: 1,9% 2019: 2,2% 2020: 2,5% daarna: 2,5%	2016-2020: 2,5% daarna: 2,5%

Directe exploitatielasten	31-12-2016	31-12-2015
Erfpacht	complex specifiek	complex specifiek
Servicekosten (woningen)	66 euro	63 euro
Belastingen en overig (intramuraal)	184 euro	182 euro
Belastingen en overig (woningen)	368 euro	364 euro
Belastingen en overig (overige eenheden)	53 – 368 euro	52 – 364 euro
Jaarlijkse stijging	2017: 1,6% 2018: 1,9% 2019: 2,2% 2020: 2,5% daarna: 2,5%	2016-2020: 2,5% daarna: 2,5%

Verhuur- en beheerlasten	31-12-2016	31-12-2015
Intramuraal	354 euro	338 euro
Woningen	708 euro	675 euro
Overige eenheden	101 – 708 euro	96 – 675 euro
Jaarlijkse stijging	2017: 1,6% 2018: 1,9% 2019: 2,2% 2020: 2,5% daarna: 2,5%	2016-2020: 2,5% daarna: 2,5%

Overig vastgoed gerelateerd	31-12-2016	31-12-2015
Verhuurderheffing woningen	2016: n.v.t 2017: 0,543% WOZ 2018: 0,591% WOZ 2019: 0,591% WOZ 2020: 0,592% WOZ 2021: 0,592% WOZ 2022: 0,593% WOZ 2023: 0,567% WOZ 2024 en verder: idem	2016: 0,491% WOZ 2017: 0,536% WOZ 2018 en verder: idem
Jaarlijkse stijging - waardestijging 2016, 2017, 2018, 2019 - waardestijging 2020 en daarna	2,0% 2,0% etc.	3,3%, 2,9%, 2,6%, 2,3% 2,0% etc.

Restwaarde	31-12-2016	31-12-2015
Intramuraal	2.500 euro	2.500 euro
Woningen	5.000 euro	5.000 euro
Overige eenheden	2.500 - 10.000 euro	2.500 - 10.000 euro
Jaarlijkse indexatie	2,0%	2,0%

Levensduur (exploitatieperiode)	31-12-2016	31-12-2015
Intramuraal	complex specifiek	complex specifiek
Woningen	complex specifiek	complex specifiek
Overige eenheden	complex specifiek	complex specifiek

Verkoopopbrengsten	31-12-2016	31-12-2015
Intramuraal	n.v.t.	n.v.t.
Woningen	verkoopplan 5 jaar (*)	verkoopplan 5 jaar (*)
Overige eenheden	n.v.t.	n.v.t.

(*) Per 31 december 2016 respectievelijk 2015 zijn de (geformaliseerde) verkoopplannen voor woningcomplexen van te verwaarlozen betekenis, derhalve zijn deze niet ingerekend

Disconteringsvoet		
Intramuraal	5,0%	5,0%
Woningen	5,0%	5,0%
Overige eenheden	5,0%	5,0%
Rekenmethode	medio-numerando	medio-numerando

Alle in de tabellen genoemde (euro) bedragen zijn per (verhuur)eenheid en prijspeil betreffende jaar.

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, met een minimum van 15 jaar voor woningen en een minimum van 10 jaar voor intramurale complexen, tenzij vanuit de SVB-visie (strategisch voorraadbeheer) een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Voor de verhuurderheffing is uitgegaan van de begin 2017 gepubliceerde aangepaste wetgeving. In deze aangepaste wetgeving van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 (naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing) zijn de tarieven voor 2017 tot en met 2023 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 5,43, € 5,91, € 5,91, € 5,92, € 5,92, € 5,93 en € 5,67 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2017 t/m 2023 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde bedragen. Voor de periode ná 2023 is uitgegaan van een gelijkblijvend heffingstarief, maar wel van een stijging van het heffingsbedrag op basis van een inschatting van de WOZ-waardeontwikkeling voor die periode (zie voorgaande tabel).

De afdracht verhuurderheffing 2017 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2016. De afdracht verhuurderheffing 2018 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2017; etcetera.

De jaarlijkse bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties is conform voorschrift van het WSW ingerekend in de bedrijfswaarde, evenals een bedrag voor saneringsheffing. Deze laatste heffing is meegenomen in de bedrijfswaarde voor de jaren 2017 tot en met 2021 en gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden

uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere realiseerbare waarde.

5.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op en leningen aan groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.5.3 Leningen u/g

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

5.5.4 Overige financiële vaste activa

Waardering financiële instrumenten
Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Reële waarde financiële instrumenten
De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige ‘at

arm's lenght – transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

5.5.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Stichting Woonzorg Nederland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stichting Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw.
De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen als gevolg van een lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

5.6.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt ge-

waardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

5.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgeld, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

5.10 Voorzieningen

5.10.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering

gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.10.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen (indien van toepassing) worden opgenomen onder de financiële vaste activa of kortlopende vorderingen afhankelijk van de verwachte tijdsduur tot realisatie. Latente belastingvorderingen worden opgenomen wanneer deze waarschijnlijk kunnen worden gerealiseerd. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.
De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

5.10.4 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van bepaalde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode negatief is geworden en Woonzorg Nederland instaat voor de schulden van deze vennootschap(pen) respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap(pen) tot betaling van haar schulden instaat te stellen.

5.10.5 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord.

Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar 5.5.4

5.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Resultaatbepaling algemeen

6.1.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie en effecten.

6.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goede ren worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

6.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten.

De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct toe te rekenen kosten als indirect toe te rekenen kosten. Voor

de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.
Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van derving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1% (inkomen < € 34.678), 2,6% (inkomen € 34.678 - € 44.360) resp. 4,6% (inkomen > € 44.360) (2015: 2,5% of 3,0% resp. 5%)

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De hiermee samenhangende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten verantwoord. De directe lasten betreffen de kosten van de verhuurderheffing. De indirecte lasten volgen uit de kostenverdeelstaat.

6.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waar-van de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet uit de balans blijkende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

6.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Algemeen
Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals erfpacht, onroerendezaakbelasting, saneringsheffing, verzekeringskosten en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie cq vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

Erfpacht
Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vaste activa in exploitatie.

Toerekening indirecte kosten
De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestaand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefuille

Hieronder worden verantwoord de gerealiseerde verkoopopbrengsten van het vastgoed in exploitatie tegen verkoopprijzen verminderd met de direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. De boekwaarde van de verkopen is derhalve op basis van marktwaarde.
De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

Algemeen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedpoerteuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.
Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze post.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE’s, de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie), de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten. Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.
De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte’s.

6.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten. De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

6.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente en de aan onroerende zaken in ontwikkeling toegerekende rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar 5.5.5.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.9 Belastingen

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen ‘acute’ belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Met ingang van 1 januari 2012 is de subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting bij ‘het verschaffen van een onderkomen voor bejaarden, gebrekkigen of wezen’ komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg gehad dat Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2012 integraal belastingplichtig is geworden. Om zekerheid te geven rondom de waardering op de fiscale openingsbalans na het vervallen van de zorgvrijstelling heeft de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO2A) aan de zorgcorporaties aangeboden.

Na het ondertekenen van VSO2A zijn er bij het opstellen van de fiscale openingsbalans diverse vraagstukken ontstaan ten aanzien van de waardering van (specifieke) activa en passiva waarvan de reikwijdte van VSO2A niet dekkend bleek. Op het moment van het opmaken van de jaarrekening 2016 resteert nog een specifiek vraagstuk omtrent strijdigheid tussen de tekst en toelichting in de VSO2A. Dit heeft het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2012 echter niet in de weg gestaan. Woonzorg Nederland en de Belastingdienst hebben bij de besprekingen omtrent de aangifte vennootschapsbelasting 2012 tevens

afspraken gemaakt over de diverse parameters die invloed hebben op de jaarwinstbepaling. Woonzorg Nederland zal op basis hiervan de aangiften vennootschapsbelasting 2013 tot en met 2016 opstellen en indienen.

6.10 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen, het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

6.11 Overige toelichtingen

6.11.1 Loonkosten

Lonen, salarissen en social lasten

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

Pensioenen – pensioenlasten

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling, de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Stichting Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Stichting Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensionfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2016 is 104% (2015: 109%). Stichting Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Daarnaast kent Stichting Woonzorg Nederland nog een aanvullende pensioenregeling voor (voormalig) bestuur-

ders, die is ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij.
De premies voor de genoemde regelingen worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.11.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond wordt niet afgeschreven.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Grond	geen afschrijvingen
Opstal / Casco	lineair 50 jaar
Verbouwing	lineair 10 jaar
Inrichting en Inventaris	lineair 5 jaar
Automatisering	lineair 3-5 jaar
Auto's	lineair 5 jaar

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Algemeen

Gedurende het verslagjaar is het Treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixeleningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Deze leningen vallen nog onder de oude beleidsregels en zijn om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 7.3.
De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

7.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Stichting Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne
Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her) financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- Voor bestaande derivaten: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 01-10-2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten

van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 01-10-2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van een bouwproject wordt ondersteund door een advies van de afdeling Treasury inzake de financierbaarheid en borgbaarheid van het betreffende project.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 5.5.4.

Reële waarde financiële instrumenten
De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's lenght – transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Stichting Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

Marktrisico
Stichting Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken / aan te trekken financieringen.

Renterisico
Stichting Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van één variabele hoofdsomlening met variabele rente groot 6,3 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Stichting Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuil-

le van Stichting Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomlening. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 175 mln.):
Interest Rate Caps worden aan gehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Effect is dat door het variabel financieren thans gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.
In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, per 1 december 2019 (€ 16 miljoen) en per 1 december 2024 (€ 10,6 miljoen). Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken. Wij hebben geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.
Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van onderschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 25 mln.):
Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.
Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen "tegensluiten" van een swaption.

Valutarisico
Aangezien Stichting Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Stichting Woonzorg Nederland geen valutarisico.

Kredietrisico

Stichting Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommitteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating.
Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offreren door, minimaal één en indien mogelijk, twee of meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij één sectorbank, tevens huisbankier van Stichting Woonzorg Nederland.

Liquiditeitsrisico

Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommitteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum.
Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder "niet uit de balans blijkende verplichtingen".
Aan financiële instrumenten heeft Stichting Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en Put Receiver Swaptions. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's. Tevens loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeleningen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar van de geldleningen.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportages.

Beschikbaarheidsrisico

Stichting Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 29 december 2016 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2016 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2017 en 2018 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgings stelsel via het WSW.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaat bepaling

8.1 Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Materiële vaste activa, actuele waarde
- Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

Een ander belangrijk aspect bij het maken van inschattingen voor de waardering van activa en verplichtingen en resultaatbepaling is de verwerking van de fiscaliteiten.

8.2 Waardering vaste activa

8.2.1 Materiële vaste activa, actuele waarde

De uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde materiele vaste activa zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.4. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuur, de mutatiekans bij doorexploitatie of bij uitponden, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).
Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar 10.1.2.

8.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Stichting Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Stichting Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: "Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat") is genomen.
De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

8.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:
- Het resultaat op verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de materiële vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Kasstroomoverzicht

9.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

Kasstroom uit operationele activiteiten
De kasstroom uit operationele activiteiten is in 2016 afgenomen met een bedrag van circa 40.900. Dit komt enerzijds doordat de operationele ontvangsten met circa 7.100 zijn afgenomen en anderzijds door een stijging van de operationele uitgaven van 33.800. De laatst genoemde stijging wordt vooral veroorzaakt doordat in het jaar meer onderhoudsactiviteiten zijn gepleegd en vennootschapsbelasting over meerdere jaren is voldaan.

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten
De kasstroom uit investerings- en desinvesteringsactiviteiten is gestegen met een bedrag van circa 36.500. Deze stijging is vooral ontstaan door hogere ontvangsten uit hoofde van ontvangen boekwaarden bij intramurale complexen en de ontvangsten uit hoofde van verkoop van bestaand bezit.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten
De kasstroom uit financieringsactiviteiten is gedaald met een bedrag van 19.100 doordat als gevolg van de investerings- en desinvesteringsactiviteiten een afname van de financieringsbehoefte is ontstaan.

9.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen

De aansluiting met het kasstroomoverzicht en de mutatie van het saldo liquide middelen is als volgt:

	2016	2015
Liquide middelen (activa)	892	4.031
Rekening-courantschuld bank (passiva)	0	0
Saldo 1 januari 2016	**892**	**4.031**
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	-25.616	-3.139
Saldo 31 december 2016	**-24.723**	**892**
Liquide middelen (activa)	116	892
Rekening-courantschuld bank (passiva)	-24.839	0
Totaal	**-24.723**	**892**

10. Toelichting op de balans

10.1 Materiële vaste activa

10.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in de post DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt weer te geven:

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	2.205.235	2.221.902
Effect stelselwijziging	1.689.454	1.697.281
Herrekende boekwaarde per 1 januari	**3.894.689**	**3.919.183**
Mutaties		
Investeringen		
Aankopen - initiële verkrijgingen	0	0
Overboeking van in ontwikkeling opgeleverde projecten	56.198	40.021
Overboeking van in ontwikkeling overige na-investeringen	7.074	6.814
Desinvesteringen		
Verkopen bestaand bezit	-7.296	-310
Overige buitengebruik en afstotingen	0	0
Herclassificaties		
Van DAEB naar niet-DAEB	-51.259	-2.721
Van niet-DAEB naar DAEB	9.228	988

Overboeken naar in ontwikkeling	-400	0
Overboeking naar voorraad	-4.450	0
Waardeveranderingen		
Mutatie actuele waarde	-16.394	-69.286
Totaal mutaties	**-7.298**	**-24.494**

Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	2.888.393	2.874.794
Herwaarderingen	1.406.324	1.415.993
Cumulatieve waardeverminderingen	-407.326	-396.098
Boekwaarde per 31 december	**3.887.391**	**3.894.689**

Verzekerde waarde

Voor een toelichting op de verzekerde waarde wordt verwezen naar de toelichting bij 10.1.2.

Verstrekte zekerheden

voor een toelichting op de verstrekte zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij 10.1.2.

WOZ-waarde

Voor een toelichting op de WOZ-waarde wordt verwezen naar de toelichting bij 10.1.2.

Erfpachtverplichtingen

Voor een toelichting op de erfpachtverplichtingen wordt verwezen naar de toelichting bij 10.1.2.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Voor een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting bij 10.1.2.

Bedrijfswaarde informatie

Voor de bedrijfswaarde informatie wordt verwezen naar de toelichting 10.1.2.

10.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt weer te geven:

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	229.284	212.556
Effect stelselwijziging	32.535	45.870
Herrekende boekwaarde per 1 januari	**261.819**	**258.426**
Mutaties		
Investeringen		
Aankopen - initiële verkrijgingen	478	217
Overboeking van in ontwikkeling opgeleverde projecten	0	83
Overboeking van in ontwikkeling overige na-investeringen	-367	144
Desinvesteringen		
Verkopen bestaand bezit	-1.353	-47
Overige buitengebruik en afstotingen	0	0
Herclassificaties		
Van DAEB naar niet-DAEB	51.259	2.720
Van niet-DAEB naar DAEB	-9.228	-988
Overboeking naar activa ten dienste van	0	1.750
Overboeking van voorraad	0	357
Waardeveranderingen		
Mutatie actuele waarde	9.775	-844
Totaal mutaties	**50.563**	**3.392**

Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	285.438	260.178
Herwaarderingen	74.249	50.980
Cumulatieve waardeverminderingen	-47.305	-49.339
Boekwaarde per 31 december	**312.382**	**261.819**

Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uit maken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van 200 (per gebeurtenis). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.
De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.
De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 98,71% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk, voor 1,25% onder overheidsgarantie en 0,04% is ongeborgd. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2016 heeft het WSW aan Stichting Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2015: 8 projecten).

WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2016 bedraagt circa 4,3 miljard (2015: 4,3 miljard). De WOZ waarde is op basis van de in 2017 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2016. Dit betreft de totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo 2016.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	3.887.391	3.894.689
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	312.382	261.819
Totaal	**4.199.773**	**4.156.508**

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de drie belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

Wijzigingen in de disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging disconteringsvoet met plus en min 0,5% punt doorgerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland. De ongewogen disconteringsvoet gehanteerd in de jaarrekening van de woningen bedraagt gemiddeld 7,0 % en voor het intramurale bezit is de disconteringsvoet ongewogen 8,0 %.

Leegwaardeontwikkeling

Voor de woningportefeuille heeft de leegwaardeontwikkeling een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag / afslag van plus en min 2,0% punt op de huidige prognose. Deze ontwikkeling is alleen voor de eerste 5 jaar ingerekend. Vanaf het 6e jaar is de leegwaarde ontwikkeling conform de jaarrekening gehandhaafd op 2,0%.

Mutatiegraad

De mutatiegraad beïnvloedt de waarde van de woningen. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe meer woningen er kunnen worden geharmoniseerd dan wel uitgepond. In dit scenario is gerekend met een stijging en daling mutatiegraad van woningen van plus en min 1,5% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2016. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	min 0,5%	189.382	4,5%
Disconteringsvoet	plus 0,5%	-156.974	3,7%
Leegwaarde ontwikkeling	plus 2,0%	198.406	4,7%
Leegwaarde ontwikkeling	min 2,0%	-167.529	4,0%
Mutatiegraad	plus 1,5%	71.725	1,7%
Mutatiegraad	min 1,5%	-94.098	-2,2%

Bedrijfswaarde informatie

In de RJ 645 is opgenomen dat de woningcorporatie in de toelichting van de jaarrekening ook de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie dient te vermelden. Dit is de bedrijfswaarde zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet worden verstrekt. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Bedrijfswaarde DAEB vastgoed in exploitatie	2.150.917	2.191.318
Bedrijfswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	264.977	254.102
Totaal	**2.415.894**	**2.445.420**

Voor de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet wordt verwezen naar paragraaf 5.4.4.

10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2016	2015
Verkrijgingsprijzen	31.105	26.093
Voorziening onrendabele investeringen	-17.621	-14.721
Boekwaarde per 1 januari	**13.484**	**11.372**
Effect stelselwijziging	7.400	-2.752
Herrekende boekwaarde per 1 januari	**20.884**	**8.619**
Mutaties		
Investeringen in ontwikkeling	44.781	52.264
Overboeking van in exploitatie	400	0
Overboeking opgeleverde projecten	-56.198	-40.104
Overboeking overige na-investeringen	-6.707	-6.958
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-126	-190
Mutatie voorziening onrendabel	1.067	7.253
Totaal mutaties	**-16.783**	**12.265**
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	13.255	31.105
Voorziening onrendabele investeringen	-9.155	-10.221
Boekwaarde per 31 december	**4.101**	**20.884**

Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2016 voor een bedrag ad 691 aan rente geactiveerd (2015: 769). Over 2016 is een gemiddelde rentevoet van 3,5% gehanteerd. (2015: 3,5%)

10.1.4 Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2016	2015
Verkrijgingsprijzen	31.665	40.336
Cumulatieve afschrijvingen	-21.116	-25.665
Boekwaarde per 1 januari	**10.549**	**14.671**
Mutaties		
Investeringen in activa ten dienste van	648	1.027
Desinvesteringen	-22	-128
Overboeking naar in exploitatie	0	-1.750
Afschrijvingen	-2.437	-3.271
Totaal mutaties	**-1.811**	**-4.122**
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	32.262	31.665
Cumulatieve afschrijvingen	-23.524	-21.116
Boekwaarde per 31 december	**8.738**	**10.549**

10.2 Financiële vaste activa

10.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand per 1-1-2016	Resultaat deelneming	Overige mutaties	Stand per 31-12-2016
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	31	0	31
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	18	0	-18	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	17	0	-17	0
Totaal waardering deelnemingen	**35**	**31**	**-35**	**31**

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde (zie ook 5.5.1). Woonzorg Nederland Vastgoed B.V. en Woonzorg Nederland Monumenten B.V. zijn in het verslagjaar geliquideerd. De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

Deelneming	Balanstotaal per 31-12-2016	Eigen vermogen per 31-12-2016	Resultaat 2016
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	4.501	31	16

Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. heeft op de balans ultimo 2016 onder andere een vordering staan van 2.750. Dit betreft het nog niet ontvangen deel van de verkoopprijs voor een in 2015 verkochte en geleverde bouwlocatie. Dit in verband met een juridisch geschil bij de financiële afwikkeling van deze verkooptransactie. Een derde partij heeft hier een claim gelegd op een deel van de verkoopprijs. Deze derde partij is namelijk van mening dat zij recht heeft op een substantieel deel van de verkoopprijs. Over deze claim liep een bodemprocedure bij de rechtbank te Amsterdam.

Inmiddels heeft de rechtbank medio maart 2017 uitspraak gedaan waarbij Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. in het gelijk is gesteld, waarmee het bij de notaris in depot staande bedrag ad 2.750 toekomt aan Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. Wel heeft de tegenpartij inmiddels hoger beroep aangetekend tegen deze uitspraak.

10.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Stand per 1-1-2016	Naar kortlopend	Stand per 31-12-2016
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	6.376	-6.376	0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	**6.376**	**-6.376**	**0**
Af: voorziening leningen aan groepsmaatschappijen	-3.400	3.400	0
Waardering leningen u/g groepsmaatschappijen	**2.976**	**-2.976**	0

Zie voor een nadere toelichting 10.4.2.

10.2.3 Andere deelnemingen

	Stand per 1-1-2016	Mutatie 2016	Stand per 31-12-2016
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	**1.290**	0	**1.290**

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 7,04 % in het kapitaal van de vennootschap. De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1,18%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties.

10.2.4 Leningen u/g

	Stand per 01-01-2016	toevoeging/aflossing	Stand per 31-12-2016
Lease depot	911	-145	766
Lening WoonBench	121	-121	0
Totaal leningen u/g	**1.032**	**-266**	**766**
Af: voorziening leningen u/g	-121	121	0
Waardering leningen u/g	**911**	**-145**	**766**

Lease depot (766): Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa 204. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

Lening WoonBench (121): Dit betreft drie renteloze leningen ter financiering van het initiatief van een aantal corporaties om te komen tot een integrale benchmark voor de sector. Twee leningen zijn in 2012 vervallen (78), de andere is in 2014 vervallen (43). Op 9 december 2016 heeft de Autoriteit Woningcorporaties goedkeuring verleend aan het kwijtschelden van de vordering op Stichting Woonbench voor alle leningen onder voorwaarde dat Stichting Woonbench wordt ontbonden. Op basis hiervan is de vordering van 121 van de voorziening 121 afgeboekt.

10.2.5 Overige financiële vaste activa

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/ rente	Totaal
Stand 1 januari 2016	**2.718**	**412**	**3.130**
Waardemutatie	-729	0	-729
Overige mutatie	0	-49	-49
Stand 31 december 2016	**1.989**	**363**	**2.352**

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven per ultimo 2016.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt 175.708 (zie ook de tabel bij 10.8.1). De gemiddelde einddatum van deze Caps is augustus 2038. In 2016 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.
De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,14%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt 1.989 ultimo 2016 (ultimo 2015: 2.718)

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteverschil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

10.3 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	5.493	3.878
Overige voorraden - voorraad grondposities	7.133	7.687
Totaal	**12.626**	**11.565**

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft bestaand vastgoed. De voorraad bestaat met name uit een aantal leegstaande intramurale complexen bestemd voor de verkoop. De balanswaardering is inclusief een afwaardering ultimo 2016 van nihil (ultimo 2015: 546).

Overige voorraden – voorraad grondposities

De overige voorraden bestaan uit grondposities en betreft een aantal locaties bestemd voor de verkoop. De balanswaardering is inclusief een afwaardering ultimo 2016 van 7.108 (ultimo 2015: 7.106).

Toelichting woningen in exploitatie bestemd voor de verkoop

De omvang van de woningen in exploitatie bestemd voor de verkoop op basis van geformaliseerde verkoopplannen is ultimo 2016 zeer beperkt cq van te verwaarlozen betekenis. De omvang in aantallen en boekwaarde is derhalve niet nader toegelicht.

10.4 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

10.4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren	6.962	7.987
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-3.549	-6.368
Totaal	**3.413**	**1.619**

10.4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2016	31-12-2015
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	6.543	167
Af: Voorziening vordering HBS	-3.400	0
	3.143	167
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	4.176	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	0	651
Totaal	**7.319**	**818**

Stichting Woonzorg Nederland heeft een vordering op HBS van 6.543. Op deze vordering wordt vanaf 2016 geen rente berekend, aangezien de eerdere verstrekte leningen niet zijn verlengd en daarmee in beginsel direct opeisbaar zijn geworden.
HBS is geen deelneming van Stichting Woonzorg Nederland maar kwalificeert wel als groepsmaatschappij gezien de bestuurlijke verbinding. HBS heeft daarnaast een 100% kapitaalbelang in Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam), welke vennootschap op haar beurt een 100% kapitaalbelang heeft in Altus Advies en Ontwikkeling B.V. (eveneens statutair gevestigd te Amsterdam).

De belangrijkste financiële getallen van HBS en haar deelnemingen kunnen op totaalniveau als volgt worden weergegeven:

Groepsmaatschappij	Balanstotaal per 31-12-2016	Eigen vermogen per 31-12-2016	Resultaat 2016
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	3.542	-3.041	-18

Mede vanwege het negatief eigen vermogen bij HBS en haar deelnemingen is voor de vordering op HBS een voorziening getroffen, namelijk 3.400 ultimo 2016 (ultimo 2015: eveneens 3.400).

De belangrijkste activa van HBS en haar deelnemingen is een grondlocatiete Heeten. Deze grondlocatie is per 31-12-2016 gewaardeerd op eenbedrag van circa 3.000. Deze locatie is verkocht aan een externe partij (getekende koopovereenkomst) met een overeengekomen levering (afname) van circa 40% uiterlijk 31 december 2017 en het restant uiterlijk 31 december 2019.

10.4.3 Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren - niet zijnde huur	1.020	1.245
BWS-subsidie	0	7
Door te belasten kosten	246	889
Overige vorderingen	408	1.886
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-66	-76
Totaal	**1.607**	**3.950**

10.5 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Direct opvraagbaar (kas/bank)	116	892
Totaal	**116**	**892**

De liquide middelen, inclusief kredietfaciliteit, staan tot een bedrag van 130 niet ter vrije beschikking in verband met bankgaranties.

10.6 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2016	2015
Herwaarderingsreserve	1.480.573	1.466.974
Overige reserve	825.586	737.939
Stand per 31 december	**2.306.159**	**2.204.913**

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen over 2016 is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	518.640	476.917
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	1.686.273	1.696.711
Herrekende stand per 1 januari	2.204.913	2.173.628
Resultaat boekjaar	101.245	31.285
Stand per 31 december	**2.306.159**	**2.204.913**

10.6.1 Herwaarderingsreserve

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserve over 2016 is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	0	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	1.466.974	1.525.151
Herrekende stand per 1 januari	**1.466.974**	**1.525.151**
Mutatie/realisatie door verkoop	-927	-184
Mutatie door overboeking naar voorraad	0	0
Voorgestelde resultaatbestemming	14.526	-57.993
Stand per 31 december	**1.480.573**	**1.466.974**

10.6.2 Overige reserve

Het mutatieoverzicht van de overige reserve over 2016 is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	518.640	476.917
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	219.300	171.560
Herrekende stand per 1 januari	**737.940**	**648.477**
Mutatie/realisatie uit herwaarderingsreserve	927	184
Voorgestelde resultaatbestemming	86.719	89.278
Stand per 31 december	**825.586**	**737.939**

10.6.3 Bestemming van het resultaat 2016

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2016
Mutatie herwaarderingsreserve	14.526
Toevoeging overige reserves	86.719
Totaal	**101.245**

10.7 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Voorziening onrendabele investeringen	8.820	5.061
Voorziening latente belastingverplichtingen	76.265	75.373
Voorziening deelnemingen	0	2.282
Overige voorzieningen	4.153	6.382
Totaal	**89.238**	**89.098**

De voorzieningen hebben een kortlopend karakter, tenzij hierna anders genoemd.

10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:

	2016	2015
Saldo voorziening 1 januari	20.543	36.543
In mindering op activa in ontwikkeling	-17.621	-14.721
Stand per 1 januari	**2.921**	**21.822**
Effect stelselwijziging	2.140	2.887
Herrekende stand per 1 januari	**5.061**	**24.709**
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	15.778	8.412
Vrijval in verband met oplevering boekjaar	-13.086	-35.313
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	1.067	7.253
Stand voorziening 31 december	**8.820**	**5.061**
Saldo voorziening per 31 december	17.975	15.283
In mindering op activa in ontwikkeling	-9.155	-10.222
Stand per 31 december	**8.820**	**5.061**

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

De mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen zijn samengevat in het navolgende schema:

	Latentie Leningen	Latentie Onderhoud	Latentie Vastgoed	Totaal 2016	Totaal 2015
Stand per 1 januari	10.108	21.265	0	31.373	11.036
Effect stelselwijziging	0	0	44.000	44.000	43.100
Herrekende stand per 1 januari	**10.108**	**21.265**	**44.000**	**75.373**	**54.136**
Dotatie	0	505	3.500	4.005	24.043
Vrijval	-1.077	-2.036	0	-3.113	-2.806
Onttrekkingen/overboekingen	0	0	0	0	0
Stand per 31 december	**9.031**	**19.734**	**47.500**	**76.265**	**75.373**

Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van 9,0 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,63% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 75%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 0,9 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 3,7 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2016 11,4 miljoen (ultimo 2015: 12,8 miljoen).

Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhouds voorziening is een latentie opgenomen. De latentie van 19,7 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,63%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 2,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 9,2 miljoen binnen vijf jaar. De nominale

waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2016 bedraagt ongeveer 23,2 miljoen (ultimo 2015: 25,3 miljoen).
In de loop van 2016 heeft de Belastingdienst haar beleid ten aanzien van het kunnen opbouwen van een fiscale onderhoudsvoorziening gewijzigd. Dit heeft Woonzorg Nederland ertoe doen besluiten bij het bepalen van de fiscale positie in de jaarrekening over het jaar 2016 te stoppen met het opbouwen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Dit heeft over het jaar 2016 tot een vrijval geleid van 2,0 miljoen. De dotatie van de voorziening in 2016 van 0,5 miljoen betreft de mutatie van de voorziening vanwege het één jaar korter contant maken van de toekomstige jaarbedragen.

Voorziening latentie vastgoed

Voor het verschil tussen de commerciele en fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is een latentie opgenomen. De latentie van 47,5 miljoen ultimo 2016 is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van het vastgoed afgezet tegen de gemiddelde looptijd, zijnde de gemiddelde verwachte restant levensduur van de totale portefeuille. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,63%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 1,5 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 6,5 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2016 bedraagt ongeveer 83 miljoen (ultimo 2015: 77 miljoen).

Met de Belastingdienst is nog geen volledige overeenstemming over de waardering van het vastgoed op de fiscale openingsbalans. De Belastingdienst is van mening dat bij de waardering van de zogenoemde ongesplitste woningen een afslag moet worden gehanteerd. Woonzorg Nederland en betreffende collega-zorgcorporaties zijn van mening dat deze afslag niet hoeft te worden toegepast. In het meest negatieve scenario zou dit betekenen dat de waardering op de fiscale openingsbalans circa 300 miljoen lager wordt vastgesteld. In dat geval zou de voorziening latentie vastgoed ultimo 2016, gebaseerd op contante waarde, circa 43 miljoen hoger uitkomen (nominaal circa 75 miljoen hoger), met een navenant (negatief) effect op het eigen vermogen ultimo 2016.

10.7.3 Voorziening deelnemingen

Het verloop van de voorziening deelnemingen is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	2.282	2.382
Vrijval	-2.282	-100
Stand per 31 december	**0**	**2.282**

10.7.4 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2016	Totaal 2015
Stand per 1 januari	6.600	882	7.482	14.191
Effect stelselwijziging	-1.100	0	-1.100	-2.300
Herrekende stand per 1 januari	**5.500**	**882**	**6.382**	**11.891**
Dotatie	0	162	162	83
Vrijval	-2.250	-55	-2.305	-5.347
Onttrekkingen/overboekingen	0	-86	-86	-245
Stand per 31 december	**3.250**	**903**	**4.153**	**6.382**

Voorziening claims en geschillen

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen.

Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de CAO bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.

10.8 Langlopende schulden

10.8.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De stand van de leningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Leningen overheid	3.004	3.521
Leningen kredietinstellingen	1.606.436	1.707.586
Totaal	**1.609.440**	**1.711.107**

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

Schuldrest per vervaldatum	1.836.562
Aflossingsverplichting 2016 afgelost in 2015	-566
Aflossing komend boekjaar	-124.889
Saldo 1 januari 2016 langlopend	**1.711.107**
Mutaties 2016	
Opgenomen geldleningen	40.798
Contractaflossingen boekjaar	-124.889
Totaal	**-84.091**
Schuldrest per vervaldatum	1.752.471
Aflossingsverplichting 2017 afgelost in 2016	-413
Aflossing komend boekjaar	-142.619
Saldo 31 december 2016 langlopend	**1.609.440**

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 2.413.609 (ultimo 2015: 2.425.952). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2016.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 12,0 jaar (2015: 11,8 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve. De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,50% (2015: 3,54%).

Het onroerend goed is voor circa 98,71% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij 10.1.2.

Het (dis)agio op de leningen ultimo 2016 bedraagt 0 (ultimo 2015: idem).

Geldleningen

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	63.065	23.687	2.720	5.459	94.931
< 5 jaar	117.429	67.221	14.295	7.851	206.796
< 10 jaar	178.480	73.232	20.517	3.113	275.343
< 15 jaar	104.741	49.136	4.749	1.127	159.752
< 20 jaar	90.986	74.358	29.389	598	195.330
Overig	218.682	364.555	61.278	96	644.612
Subtotaal	**773.382**	**652.189**	**132.947**	**18.245**	**1.576.763**

Restant Looptijd / Percentage rolloverleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	48.101	-	-	-	48.101
< 5 jaar	90.394	-	-	-	90.394
< 10 jaar	9.356	-	-	-	9.356
Overig	27.858	-	-	-	27.858
Subtotaal	**175.708**	**-**	**-**	**-**	**175.708**

Totaal bruto-Treasury positie	**949.090**	**652.189**	**132.947**	**18.245**	**1.752.471**

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	=< 4,00 %	=< 5,00 %	=< 6,00 %	=< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar		1.057	8.846	-	9.903
< 5 jaar		4.227	32.749	-	36.976
< 10 jaar		5.284	33.482	-	38.766
< 15 jaar		5.284	28.906	-	34.190
< 20 jaar		5.284	26.778	-	32.062
Overig		6.341	17.470	-	23.811
Subtotaal	**-**	**27.476**	**148.232**	**-**	**175.708**

Rentefluctuaties met betrekking tot rolloverleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende rolloverleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

10.8.2 Overige schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Embedded derivaten (Put Receiver Swaptions)	11.045	8.944
Waarborgsommen	249	226
Totaal	**11.293**	**9.170**

Onder de leningen is voor een bedrag van 25 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per balansdatum 11.045 negatief (2015: 8.944 negatief).

10.9 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

10.9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar	142.619	124.889
Rekening-courantschuld bank	24.839	0
Totaal	**167.458**	**124.889**

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot 65.000. Voor deze kredietfaciliteiten zijn er geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

10.9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2016	31-12-2015
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	1.399
Stichting Woonzorgdiensten	0	651
Totaal	**0**	**2.050**

10.9.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2016	31-12-2015
Omzetbelasting	2.174	4.681
Vennootschapsbelasting	7.626	15.934
Loonheffing	811	651
Overig	10	-19
Totaal	**10.621**	**21.248**

10.9.4 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Nog te betalen rente geldleningen	24.347	25.841
Overige	3.844	4.150
Totaal	**28.191**	**29.991**

10.10 Niet uit de balans blijkende informatie

Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijkse leasebedrag beloopt circa 39 per maand. De totale verplichting bedraagt 1.284, waarvan 472 korter dan één jaar en 811 van één tot vijf jaar.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van 835 per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

RVG woningen

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2003 en 2004 het economisch eigendom van een 766-tal woningen overgedragen aan RVG woningen B.V, die deze woningen voor eigen rekening en risico is gaan exploiteren. Juridisch eigenaar is Stichting Woonzorg Nederland gebleven. RVG heeft ten behoeve van haar exploitatie een beheerovereenkomst met de Stichting Woonzorg Nederland gesloten. De Stichting Woonzorg Nederland voert aldus het beheer over de in economisch eigendom overgedragen huurwoningen namens RVG woningen B.V. Per eind 2016 zijn er 244 woningen in beheer (ultimo 2015: 257 woningen).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van 6.490. Deze verplichtingen lopen af gedurende 2017.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad 7.873 (ultimo 2015: 6.094).

Obligo WSW

Dit betreft de verplichting van de Stichting Woonzorg Nederland, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Dit obligo zal door het Waarborgfonds worden aangesproken indien het risicovermogen van

het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo per 31 december 2016 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag, inclusief te storten leningen, ad 1.729.228 ofwel 66.575.

Afgesloten leningen en renteafspraken
In 2016 zijn er geen langlopende leningen afgesloten en renteafspraken gemaakt ingaande 2017.

Bankgaranties
Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van 130. Dit bedrag is samengesteld uit de volgende bedragen en bankrelaties met afloopdatum:

Bankrelatie	Afloopdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31-dec-20	Gemeente Renkum	75
BNG	31-dec-18	Gemeente Epe	55
Totaal			**130**

Aansprakelijkheid fiscale eenheid
Stichting Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Tot aan het moment van liquidatie behoorde Woonzorg Nederland Monumenten B.V. ook tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2016	2015
Intramuraal	98.914	109.068
Zelfstandige woningen	187.836	179.936
Overig onroerend bezit	9.281	7.963
	296.032	296.967
Huurderving wegens leegstand	-9.369	-6.854
Huurderving wegens oninbaarheid	2.060	-1.453
Totaal	**288.723**	**288.660**

11.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2016	2015
Doorbelaste servicekosten	30.030	28.119
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-779	-727
Totaal	**29.252**	**27.392**

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	2016	2015
Opbrengsten servicecontracten	29.252	27.392
Lasten servicecontracten	-30.528	-29.333
Saldo	**-1.276**	**-1.941**

11.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Personeelskosten	11.846	12.119
Verhuurderheffing	15.101	14.334
Overige bedrijfslasten	6.150	7.269
Totaal	**33.097**	**33.722**

11.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig onderhoud	27.184	25.133
Contractonderhoud	8.749	7.791
Klachtenonderhoud	13.659	11.024
Mutatieonderhoud	7.336	1.679
Overig onderhoud	4.056	4.211
Subtotaal	**60.984**	**49.838**
Personeelskosten	4.774	4.337
Overige bedrijfslasten	2.285	2.388
Totaal	**68.043**	**56.563**

In het mutatieonderhoud 2016 zijn onder andere opgenomen kosten van de vervanging van keukens en badkamers. Deze waren in 2015 onderdeel van het planmatig onderhoudsproces.

11.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen en verzekeringen	10.500	10.478
Erfpacht	867	860
Overige exploitatiekosten	2.197	2.745
Subtotaal	**13.564**	**14.083**
Vrijval overige voorzieningen	-2.250	-2.600
Totaal	**11.314**	**11.483**

11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Opbrengst verkoop bestaand voorraad vastgoed	3.051	1.379
Opbrengst verkoop voorraad grondposities	450	1.453
Subtotaal opbrengst verkoop voorraad	**3.501**	**2.832**
Boekwaarde verkoop voorraad	-3.284	-2.832
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat	**217**	**0**

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016	2015
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	7.704	701
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	1.451	62
Subtotaal verkoop bestaand bezit	**9.155**	**763**
Verkoopkosten bestaand bezit	-90	-82
Totaal	**9.065**	**681**

In 2016 zijn 2 intramurale complexen met 9 aanleunwoningen verkocht (2015: 0). Daarnaast zijn er in 2016 24 woningen verkocht (2015: 3), waarvan 15 aan een collega-corporatie (2015: 0).

11.3.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015
Personeelskosten	298	314
Overige bedrijfslasten	136	208
Totaal	**434**	**521**

11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	7.296	310
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	1.353	47
Totaal	**8.649**	**357**

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-15.778	-8.412
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-126	-190
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	2.522
Totaal	**-15.904**	**-6.081**

11.4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	-16.394	-69.286
Mutatie actuele waarde niet- DAEB vastgoed in exploitatie	9.775	-844
Subtotaal	**-6.619**	**-70.130**
Ontvangen boekwaarden intramurale complexen	20.857	0
Overige ontvangen bedragen	3.296	701
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	13.086	35.313
Totaal	**30.620**	**-34.116**

11.4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2016	2015
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	51	73
Afwaardering voorraad grondposities	-179	-1.546
Totaal	**-128**	**-1.473**

11.5 Netto resultaat overige activiteiten

11.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.081	538
Opbrengst VvE beheer	281	296
Opbrengst zendmasten	656	720
Overige opbrengsten	330	403
Totaal	**2.348**	**1.957**

11.5.2 Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Personeelskosten	1.841	1.586
Overige bedrijfslasten	912	991
Totaal	**2.753**	**2.577**

11.6 Overige organisatiekosten

	2016	2015
Personeelskosten	1.672	2.560
Overige bedrijfslasten	1.281	2.396
Totaal	**2.953**	**4.956**

De overige organisatiekosten bestaan naast de algemene overhead uit incidentele kosten welke niet zijn toe te rekenen aan de activiteiten. In 2015 zijn in de overige organisatiekosten onder andere opgenomen de kosten van reorganisatie en daarmee samenhangende incidentele advieskosten, alsmede lasten uit voorgaande jaren.

11.7 Financiële baten en lasten

11.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2016	2015
Waardeverandering derivaten	-2.829	-314
Waardeverandering vordering Woonzorgdiensten B.V.	18	522
Totaal	**-2.812**	**208**

11.7.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2016	2015
Ontvangen dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V	31	37
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	71	115
Totaal	**102**	**152**

11.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Geactiveerde rente	691	769
Toegerekende rente te vorderen subsidie BWS	0	10
Correctie toegerekende rente voorgaande jaren BWS	0	-630
Rente vordering groepsmaatschappijen	0	204
Overige rentebaten	29	255
Totaal	**721**	**608**

11.7.4 Rentelasten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	62.356	66.319
Provisiekosten	0	16
Disagio WSW	389	387
Geamortiseerde rente embedded derivaten	49	49
Overige rentelasten	376	485
Totaal	**63.170**	**67.255**

11.8 Belastingen

	2016	2015
Vennootschapsbelasting 2012	96	-3.583
Vennootschapsbelasting 2013	1.012	815
Vennootschapsbelasting 2014	291	-2.736
Vennootschapsbelasting 2015	-669	-12.803
Vennootschapsbelasting 2016	-24.349	0
Subtotaal	**-23.619**	**-18.307**
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-892	-21.237
Totaal	**-24.511**	**-39.544**

De acute belastinglast is als volgt bepaald: zie volgende pagina

		2016		2015
Resultaat boekjaar		101.245		31.285
Vennootschapsbelasting		24.511		39.544
Resultaat voor belastingen		125.757		70.829
Fiscaal andere behandeling van:				
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-1.708		-833	
Afschrijvingen	-26.009		-30.105	
Overige waardeveranderingen	126		-2.332	
Bijzondere waardeverminderingen	128		1.473	
Onderhoudsinvesteringen	-6.930		-11.586	
Dotatie onderhoudsvoorziening	8.358		-26.085	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-14.842		42.528	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	2.533		14	
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	4.440		6.491	
Ontvangen boekwaarden	5.720		2.013	
Overige	-177		-1.195	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-28.361		-19.617
Belastbaar bedrag		97.396		51.212
Verschuldigde winstbelasting (25%)		**24.349**		**12.803**
Aanpassing voorgaande jaren	-2.923		22.016	
Belastbaar bedrag		-730		5.504
Verschuldigde winstbelasting		**23.619**		**18.307**

Voor de berekening van de verschuldigde winstbelasting en de latenties is uitgegaan van een belastingtarief van 25%. Het resultaat voor belasting bedraagt 125.757. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt 24.349. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt daarmee 19,4 procent (nominaal 25 procent). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingdruk wordt met name veroorzaakt doordat de waardeverandering van het vastgoed fiscaal niet wordt gevolgd.

11.9 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	16	-392
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V. voorgaand jaar	4.477	0
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	**4.493**	**-392**

11.10 Gebeurtenissen na balansdatum

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

11.11 Overige toelichtingen

11.11.1 Personeelskosten

	2016	2015
Lonen en salarissen	11.987	13.238
Sociale lasten	2.190	2.257
Pensioenlasten	2.105	2.637
Subtotaal	16.282	18.132
Inleenkrachten	2.962	1.978
Overige personeelskosten	1.187	806
Totaal	**20.431**	**20.916**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2016	2015
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	11.846	12.119
Lasten onderhoudskosten	4.774	4.337
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	298	314
Lasten overige activiteiten	1.841	1.586
Overige organisatiekosten	1.672	2.560
Totaal	**20.431**	**20.916**

11.11.2 Overige bedrijfslasten

	2016	2015
Afschrijving activa ten dienste van	2.437	3.271
Overige huisvestingskosten	1.800	1.852
Bureaukosten	1.194	1.188
Automatiseringskosten	2.721	2.800
Algemene kosten	1.814	1.924
Advieskosten	1.707	2.456
Incidentele kosten	179	948
Subtotaal	**11.851**	**14.439**
Opbrengst kosten verhuur	-969	-1.056
Totaal	**10.882**	**13.383**

De overige bedrijfskosten zijn als volgt toegerekend:

	2016	2015
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.150	7.269
Lasten onderhoudskosten	2.285	2.388
Overige exploitatiekosten	117	131
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	136	208
Lasten overige activiteiten	912	991
Overige organisatiekosten	1.281	2.396
Totaal	**10.882**	**13.383**

11.11.3 Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben (“toegerekend aan het boekjaar”). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening). De vergelijkende cijfers zijn aangepast als gevolg van nagekomen kosten met betrekking tot dat boekjaar.

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	182	145
Andere controlewerkzaamheden	22	34
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	0	21
Totaal	**204**	**200**

12. Overige Informatie

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 255 werknemers in dienst (2015: 283). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2016	2015
Klant en verhuur	144	143
Onderhoud en vastgoed	44	44
Staf en financiën	61	60
Directie en management	6	6
Overig (mobiliteitscentrum)	0	30
Totaal aantal fte	**255**	**283**

De onderverdeling van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2016	2015
Klant en verhuur	158	159
Onderhoud en vastgoed	45	45
Staf en financiën	68	68
Directie en management	7	7
Overig (mobiliteitscentrum)	0	31
Totaal aantal medewerkers	**278**	**310**

12.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders en gewezen bestuurders van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2016 is als volgt:

bedragen x € 1	C.B. Boven 2016	A.C. Pureveen 2016
Functie(s)	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/8 - 31/12	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	100%	100%
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	nvt
Bezoldiging		
Beloning	65.340	65.340
Belastbare onkostenvergoedingen	1)	1)
Beloningen betaalbaar op termijn	8.779	8.779
Totaal bezoldiging conform WNT	74.119	74.119
Toepasselijk WNT-maximum	74.583	74.583
Totaal bezoldiging conform WNT	**74.119**	**74.119**
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	1.375	1.375
Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	4.261	4.261
Totale bezoldiging conform BW 2 Titel 9 (art. 383)	**79.755**	**79.755**

1) Er is sprake van een onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

Gewezen topbestuurder:

bedragen x € 1	J.L. Kauffeld		A.Th.J.M. Zuure		
	2016	2015	2016	2015	2015
Functie(s)	Lid RvB 1)		Lid RvB 2)		
Duur dienstverband	1/1 - 31/07	1/1 - 31/12	1/1-31/08	1/11-31/12	1/1 - 31/10
Omvang dienstverband (in fte)	77%	55%	100%	100%	70%
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	ja	ja	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	ja	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja	nvt	nvt	nvt
Bezoldiging					
Beloning	82.883	144.877	109.982	68.808	127.132
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	3)	3)	3)
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	10.181	4.597	16.088
Totaal bezoldiging conform WNT	**82.883**	**144.877**	**120.163**	**73.405**	**143.220**
Toepasselijk WNT-maximum	80.401	111.870	74.583	33.900	142.380
Motivering indien overschrijding: zie	4)	4)	4)	4)	4)
Totaal bezoldiging conform WNT	**82.883**	**144.877**	**120.163**	**73.405**	**143.220**
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0	1.375	550	1.925
Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	0	0	4.575	1.533	5.364
Totale bezoldiging conform BW 2 Titel 9 (art. 383)	82.883	144.877	126.113	75.488	150.509
Uitkering wegens beeindiging dienstverband			65.601		
Toepasselijk WNT-maximum ontslaguitkering			75.000		

1. Met ingang van 17 december 2014 tot en met 31 juli 2016 was bestuurder Kauffeld ad interim voorzitter van de RvB. De bedragen van de heer Kauffeld zijn verantwoord op basis van geen directe dienstbetrekking bij Woonzorg Nederland. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn overeenkomstig aangepast.

2. Met ingang van 1 november 2015 maakt bestuurder Zuure geen deel meer uit van de RvB. Het dienstverband met de heer Zuure eindigde per 31 augustus 2016. Per 1 juni 2016 was hij vrijgesteld van werkzaamheden, waardoor de bezoldiging vanaf die datum kwalificeert als ontslagvergoeding en ook als zodanig is verantwoord.

3. Er is sprake van een onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

4. Bij de bestuurders Kauffeld en Zuure is er sprake van een overschrijding van de maximum WNT bezoldigingsnorm. Betreffende bestuurders vallen onder het overgangsrecht WNT. De bezoldingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2016 is als volgt:

bedragen x € 1	R. Steenbeek		L. Geut		W.M.G. Allertz	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Functie(s)	Lid RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	15/4-31/12
Bezoldiging						
Beloning	20.835	17.363	13.890	12.660	13.890	8.874
Belastbare onkostenvergoedingen		-		-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-		-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	**20.835**	**17.363**	**13.890**	**12.660**	**13.890**	**8.874**
Toepasselijk WNT-maximum	26.850	30.510	17.900	20.340	17.900	14.408

bedragen x € 1	K. Bisschop		Z. Guernina	
	2016	2015	2016	2015
Functie(s)	Lid RvC		Lid RvC	
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/12-31/12	1/1-31/12	1/12-31/12
Bezoldiging				
Beloning	13.890	1.158	13.890	1.158
Belastbare onkostenvergoedingen		-		-
Beloningen betaalbaar op termijn		-		-
Totaal bezoldiging conform WNT	**13.890**	**1.158**	**13.890**	**1.158**
Toepasselijk WNT-maximum	17.900	1.695	17.900	1.695

De bovengenoemde bedragen met betrekking tot de bezoldiging leden Raad van Commissarissen zijn de bedragen exclusief BTW (21%) conform de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT). De werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning ontvangen zijn volgens de fiscale wet- en regelgeving BTW-plichtig. In de exploitatie van Stichting Woonzorg Nederland is derhalve de bezoldiging commissarissen inclusief BTW verantwoord.

Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen, 27 juni 2017

Raad van Bestuur

De heer C.B. van Boven
Bestuurder, CEO

De heer A.Chr. Pureveen RA
Bestuurder, CFO

Raad van Commissarissen

De heer R. Steenbeek
Voorzitter RvC

De heer L. Geut
Lid RvC

De heer W.M.G. Allertz
Lid RvC

Mevrouw K. Bisschop
Lid RvC

Mevrouw Z. Guernina
Lid RvC

13. Overige gegevens

Resultaatbestemming boekjaar

Voor de resultaatbestemming 2016 wordt verwezen naar paragraaf 10.6.3 van de jaarrekening.

Opmaak en vaststelling jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2016 opgemaakt in de vergadering van 9 juni 2017. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2016 vastgesteld in de vergadering van 27 juni 2017.

Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De originele jaarrekening is getekend namens de raad van bestuur door de heer C.B. van Boven (directeur) en A.C. Pureveen (directeur). Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heren R. Steenbeek (voorzitter), L. Geut, W.M.G. Allertz en de dames K. Bisschop en Z. Guernina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de volgende pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen 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 Woonzorg Nederland op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op hoofdstuk 4 'Algemene toelichting', paragraaf 4.1 'Algemeen' in de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonzorg Nederland een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonzorg Nederland, 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17117209.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een Britse besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" opereren.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt voor dat BDO-netwerk en voor elk van de BDO Member Firms.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag.
- Het verslag van de Raad van Commissarissen.
- het volkshuisvestingsverslag.
- De overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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

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

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

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

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

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

Utrecht, 27 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

2016 Jaarrekening

Woonzorg Nederland
Professor E.M Meijerlaan 3
1183 AV Amstelveen

020 666 26 66
info@woonzorg.nl
www.woonzorg.nl

Uitgave
Woonzorg Nederland, april 2017

Tekst en beeld
Woonzorg Nederland

Vormgeving
Sixtyseven Communicatie BV