

Jaarverslag 2015



Inhoudsopgave

Inhoud

1. Bestuursverslag	6
2. Interne organisatie en externe samenwerking	10
2.1. Bestuurlijke organisatie.....	10
2.2. De werkorganisatie	10
2.3. Integriteitsbeleid	12
2.4. Externe samenwerking	12
3. De kwaliteit en transformatie van het woningbezit	14
3.1. De veranderende samenstelling van het woningbezit.....	14
3.2. Aan- en verkoop van woningen.....	16
3.2.1. Koopgarant.....	16
3.2.2. Gewone verkoop.....	16
3.2.3. Verzilverd Wonen.....	16
3.2.4. Grondpositie De Swaan.....	17
3.3. Nieuwbouw	17
3.3.1. Opgeleverde nieuwe woningen.....	17
3.3.2. Nieuwbouw in initiatieffase.....	17
3.3.3. Nieuwbouw in haalbaarheidsfase.....	17
3.4. Bouwtechnische woningkwaliteit en -onderhoud.....	17
3.5. Woontechnische kwaliteit.....	18
3.6. Energetische kwaliteit	19
3.7. Uitvoering opplussen bestaande woningen	20
3.8. ZAV-beleid, individuele woningverbetering en keuzemogelijkheden	20
4. Woningverhuur en betaalbaarheid	21
4.1. Het woningbestand, de bestemming en de betaalbaarheid.....	21
4.2. Huurniveau en huurbeleid	21
4.3. Woningtoewijzing	23
4.4. Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	26
4.5. Huurachterstanden en incassobeleid.....	26
5. Dienstverlening, participatie en leefbaarheid	28
5.1. KWH-huurlabel	28
5.2. Bereikbaarheid en communicatie.....	28
5.3. Keuzevrijheid	29
5.4. Huurdersraad en andere vormen van participatie.....	29

<i>5.5. Klachtencommissie</i>	29
<i>5.6. Leefbaarheid en sociaal beheer</i>	29
<i>5.7. Wonen plus Welzijn</i>	31
6. Financieel beheer	32
<i>6.1. Jaarresultaat</i>	32
<i>6.2. Vermogenspositie en balans totaal</i>	33
<i>6.3. Liquiditeit en treasury activiteiten</i>	34
<i>6.4. Financiële meerjarenprognose</i>	35
Verslag van de raad van toezicht	38
Verklaringen	45

ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woningbouwvereniging Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Postadres	:	Postbus 152 1723 ZK Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226-331470
Fax	:	0226-331499
E-mailadres	:	info@wbvlangedijk.nl
Homepage	:	www.wbvlangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Regio Noord-Kennemerland
Aantal woningen per 31 december 2015 in exploitatie	:	1.401
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Nummer van inschrijving in het verenigingsregister K.v.K. Alkmaar	:	V634249
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	7 juni 2005
Datum laatste statuten- wijziging	:	24 juni 2005

2015 in cijfers

1375

woningen in eigendom;
93 garageboxen en 3 zorg-
complexen

152

verhuringen in 2015;
gemiddeld 125 reacties en
wachtijd 5 jaar

253

Koopgarant woningen;
33 Koopgarant verkopen;
15 terugkopen

€520

gemiddelde huurprijs van
woningen

8,1

Rapportcijfer
klanttevredenheid

62

Nieuwbouwwoningen
opgeleverd aan het
Broekerplein, waarvan de
helft voor Het Grootslag

Ab

score in de Aedes
Benchmark, een plek achter
de koplopers

1087

Zonnepanelen op 259
woningen wekken jaarlijks
250 MWH energie op

€1,5 mln

aan onderhoud en
verbetering, €1.090 per
verhuureenheid

1,45

ICR; verhouding exploitatie
resultaat van € 3,56 mln en
rentebetaling van € 2,45 mln

13

Enthousiaste medewerkers op
10 formatieplaatsen

476

Leden van de vereniging,
ongeveer 1 op de 3 huurders

1. Een bijzonder jaar

2015 is in vele opzichten een bijzonder jaar geweest. Op 1 juli is de Woningwet van kracht geworden. Daarmee is een langjarige discussie over de ordening van de sociale volkshuisvesting afgerond. Woningcorporaties richten zich op hun kerntaak, het huisvesten van mensen met een laag inkomen. De Woningwet versterkt de positie van huurders en hun organisaties en de gemeente bij het bepalen van het beleid van woningcorporaties. Woningbouwvereniging Langedijk heeft zich altijd gericht op de kerntaak en ziet in de Woningwet een bevestiging van die keuze.

Ook het komend jaar zullen we nog volop bezig zijn de Woningwet in de organisatie door te voeren. Een goede aanleiding om weer eens kritisch te kijken naar de eigen werkwijze.

Het huurakkoord tussen de Nederlandse Woonbond en Aedes zorgt voor de broodnodige matiging van het huurbeleid de komende jaren. Woningbouwvereniging Langedijk heeft het huurakkoord van harte onderschreven en er in 2015 al een voorschot op genomen door te kiezen voor een inflatievolgende huurverhoging. Nu het huurakkoord ook in wetgeving is verankerd is het ook mogelijk om huurders meer zekerheid te bieden over de huurstijgingen in de komende jaren.

Ook voor Woningbouwvereniging Langedijk is 2015 een bijzonder jaar geweest. Kees Kwadijk heeft in mei 2015 na 12 jaar afscheid genomen als directeur. In zijn laatste column in 'Wonen in Langedijk' gaf hij deze typering van de leidraad voor Woningbouwvereniging Langedijk.

"Onze vaste leidraad is dat we mensen in de sociale woningsector mogelijkheden willen bieden. We willen dat ze kunnen kiezen uit meer huizen, betaalbare huizen in soorten en maten, huur, koop of iets daar tussenin en dat ze die woning zelf kunnen veranderen als ze daar lol in hebben. We zijn geen idealisten. We hebben wel veel ideeën, maar niet om over te dromen, maar om ze uit te voeren. Want we hebben het geluk dat we bij een club werken die daarvoor de middelen heeft. We zijn gewoon sociaal en zakelijk tegelijk.

Tenslotte ook nog iets over al het andere dat ons drijft. Dat is niet in een paar woorden te vatten. Hou het er maar op dat we ons best doen om de goede houding in het werk te vinden. Zodat bewoners kunnen zeggen dat wij van Woningbouwvereniging Langedijk leuke mensen zijn. Want het is wat waard en het werkt licht als corporatiemensen en bewoners elkaar leuk vinden. Dat lijkt minder zakelijk, maar is minstens zo belangrijk."
Een kernachtige typering die wij in de toekomst ook waar willen maken.

Ook de jaarcijfers 2015 kunnen als bijzonder gedeut worden. Dit is het laatste jaar dat wij onze jaarcijfers baseren op een waardering van het sociaal vastgoed op bedrijfswaarde. Vanaf volgend jaar schrijft de Woningwet voor dat we gaan waarderen op marktwaarde. Ogenschijnlijk resulteert dat in een forse toename van het Eigen Vermogen. In feite verandert er niets aan de financiële slagkracht van de organisatie. Ook in 2015 is het jaarresultaat sterk beïnvloed door de waardering van het vastgoed.

Prestaties in 2015

In het jaarverslag gaan wij uitgebreid in op onze prestaties in het afgelopen jaar. Op deze plek wil ik de belangrijkste kort noemen:

- oplevering van het appartementencomplex aan het Broekerplein met 62 sociale huurwoningen, 15 koopwoningen en 1.200 m² bedrijfsmatig onroerend goed; 31 sociale woningen zijn overgenomen door Woningstichting het Grootslag;
- op 1 juli is de huur gemiddeld met 1,25% verhoogd; eind 2015 is de gemiddelde huur prijs € 520,- per maand;
- bij 147 woningen zijn in 2015 bijna 600 zonnepanelen geplaatst. Eind 2015 hebben 259 woningen in totaal 1.087 zonnepanelen, die ongeveer 250 MWH per jaar opwekken;
- eind 2015 hebben we 253 Koopgarantwoningen in portefeuille; in de tweede helft van 2015 hebben we ons verkoopprogramma grotendeels stopgezet;
- per woning hebben we € 1.090 besteed aan onderhoud in 2015;
- aan 152 huishoudens hebben we in 2015 een nieuwe woning verhuurd. We hebben 48 vergunninghouders huisvesting geboden in 15 woningen;
- het rapportcijfer van onze klanten is een 8,1;
- in de Aedes Benchmark zijn we met een Ab score vlak achter de kopgroep geëindigd.

Visie en missie

In het beleidsplan 2012 – 2015 zijn de visie en missie van Woningbouwvereniging Langedijk geduid:

- **Het bieden van mogelijkheden** vormt de kern van ons doen en laten. Mogelijkheden qua wonen voor mensen voor wie die niet voor het oprapen liggen. Kunnen kiezen uit meer huizen, betaalbare huizen in soorten en maten, huur, koop of iets daar tussenin. De woning zelf kunnen veranderen, een nieuwe keukeninrichting laten plaatsen of een bijkeuken laten bouwen als het jou uitkomt. Dat willen we bewoners blijven bieden.
- **Het vermijden van tweedeling** betrekken we op ons terrein met name op de kloof tussen huur en koop. Die willen we kleiner maken door te werken aan een vitale sociale woningsector van huur- en betaalbare koopwoningen. We bouwen ze graag zo door elkaar mogelijk in buurten met andere, duurdere woningen.
- **Sociaal ondernemend** betekent dat we herkenbaar willen zijn als een actieve, zakelijk handelende club waar zowel maatschappelijke als commerciële partijen wat mee kunnen. Ons doen en laten staat steeds in het teken van de te vervullen maatschappelijke opgave. Ook in de samenwerking met commerciële partners.
- **Duurzaamheid** kan in het beleidsplan van een maatschappelijke onderneming niet ontbreken. De kunst is dan ook niet om het op te schrijven, maar om er consequent naar te handelen. We betrekken het vooral op de bouwtechnische en energetische kwaliteit van onze woningen en op de aanpasbaarheid ervan.
- **Lokale kleur** We willen een woningbouwvereniging zijn met kleur, niet bang om dingen wat anders te doen, eigennuttig en hier en daar vooroplopend. Maar we doen dat op klompen, herkenbaar voor de bewoners en plaatselijke organisaties. We zijn niet zomaar dé woningbouwvereniging van Langedijk.

Het is een goed moment om terug te kijken op de doelstellingen en voornemens uit het beleidsplan.

- Woningbouwvereniging Langedijk is er in geslaagd de voorgenomen nieuwbouw daadwerkelijk te realiseren. Projecten Kerklaan, Westerdel en Broekerplein zijn de afgelopen jaren opgeleverd. Door een deel van de woningen aan het Broekerplein over te doen aan Woningstichting Het Grootslag zijn we er in geslaagd ondanks de introductie van de verhuurderheffing de nieuwbouwinvesteringen op peil te houden.
- Een verdere groei van de Koopgarantportefeuille was voorzien naar 255 Koopgarantwoningen begin 2016. Eind 2015 is die doelstelling bereikt en heeft Woningbouwvereniging Langedijk 253 woningen onder koopgarant voorwaarden verkocht.
- De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is in de afgelopen jaren verder onder druk komen te staan. De introductie van de verhuurdersheffing heeft geresulteerd in een aantal jaren met forse huurverhogingen. Ook Woningbouwvereniging Langedijk is genoodzaakt geweest om een aantal jaren de huren met een opslag van 1,5% boven de inflatie te verhogen om de investeringsplannen te realiseren. In lijn met het beleidsplan is er voor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Wij zijn er gelukkig in geslaagd de huurverhoging in 2015 te matigen.
- In de bestaande voorraad zijn wij blijven investeren in woonkwaliteit, energetische kwaliteit en voorzieningen voor ouderen. Op energetisch gebied is gekozen voor een praktische aanpak om met relatief simpele maatregelen bij een groot aantal woningen een verbetering door te voeren. Zo heeft ruim een kwart van de eengezinswoningen eind 2015 zonnepanelen op het dak.
- De kwaliteit van onze dienstverlening willen we op hoog niveau houden. We laten die om de twee jaar meten door het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). De doelstelling om aan het KWH Huurlabel te blijven voldoen is waargemaakt. De laatste meting van het KWH uit 2015 heeft wederom geresulteerd in een nieuw Huurlabel.
- Ondanks het forse nieuwbouwprogramma, de verdere groei van de Koopgarantportefeuille en de verhuurdersheffing is de financiële positie van Woningbouwvereniging Langedijk op orde gebleven. Zowel ten aanzien van de kasstromen als de solvabiliteit voldoen we aan de criteria van de externe toezichthouders.

Conclusie is dat ondanks het steeds wisselende speelveld als gevolg van maatregelen van het Rijk, Woningbouwvereniging Langedijk er in geslaagd is de beleidsvoornemens uit 2012 te realiseren.

Een blik vooruit

In 2016 zullen we met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties prestatieafspraken maken voor de komende jaren. Onze inzet is om te komen tot concrete meetbare en afrekenbare prestaties. Wij hebben onze meerjarenbegroting als activiteitenplan voor de periode 2016-2020 opgesteld en als bod neergelegd bij huurdersraad en gemeente. Kernpunten uit het activiteitenplan zijn:

- beschikbaarheid van voldoende woningen staat voorop. Jaarlijks willen wij minimaal 100 woningen verhuren. Negen van de tien woningen die we aanbieden zijn bereikbaar voor mensen die een beroep kunnen doen op huurtoeslag.
- De betaalbaarheid willen we verbeteren door een gematigd inflatievolgend huurbeleid, maar ook pakken we de energielasten aan door te blijven investeren in duurzaamheid. Bewoners kunnen er op rekenen dat voor iedere euro extra huur die betaald moet worden een besparing op de energierekening van anderhalve euro mogelijk is.
- Wij blijven nieuwe woningen bouwen. De komende vijf jaar willen we meer dan 100 woningen realiseren. Eén op de drie nieuwbouwwoningen moet een huur hebben onder de € 500,-.
- Ons verkoopprogramma richten we vooral op onze huurders. Wij willen meer huurders in de gelegenheid stellen de eigen woning te komen. Onze portefeuille Koopgarantwoningen willen we de komende jaren afbouwen naar 200 woningen eind 2020. Bij terugkoop van Koopgarantwoningen zullen we er veelal voor kiezen de woning opnieuw te verhuren.
- De totale portefeuille zal de komende vijf jaar met ruim 120 woningen groeien.
- Wij willen voldoen aan de afspraken uit het energieakkoord en zorgen dat we in 2021 voor onze woningen gemiddeld een B-label hebben. Daar trekken we de komende jaren € 1,5 miljoen voor uit.
- De dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden willen we verder verbeteren. Wij willen de invloed van huurders bij het onderhoud en beheer vergroten.

De risico's

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

Politieke risico's centraal en lokaal

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

Het afgelopen jaar is het wet- en regelgevingstraject voor de sector afgerond. De vraag is echter of hiermee de sector kan vertrouwen op meer stabiliteit. Voor de nabije toekomst is met name de ontwikkeling rond de verhuurderheffing van belang. In 2016 is de evaluatie van de heffing. Als deze resulteert in een verdere stijging van de heffing om de ontwikkelingen van de huurtoeslaguitgaven te dekken zal dat directe gevolgen hebben voor huurontwikkeling en/of investeringsmogelijkheden.

Lokaal is de ontwikkeling rond de zelfstandigheid van de Gemeente Langedijk voor Woningbouwvereniging Langedijk van belang. Nu zijn wij de grootste beleidsbepalende woningcorporatie in de gemeente. Bij een gemeentelijke herindeling zal die rol wijzigen.

Algemene economische risico's

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

Markt- en vastgoedrisico's

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

De afzet in de koopmarkt laat een gevarieerd beeld zien. De vraag naar Koopgarantwoningen is het afgelopen jaar stabiel goed gebleven, en de markt voor nieuwbouwkooptwoningen trekt voorzichtig aan. Bij de vrije verkoop van bestaande woningen is er nog steeds sprake van een ruim aanbod, en is nog sprake van een lage verkoopsnelheid.

De vastgoedrisico's rond projectontwikkeling voor Woningbouwvereniging Langedijk zijn op het ogenblik beperkt. Met de oplevering van Broekerplein is het laatste project in uitvoering afgerond, en het merendeel van de risico's die daaruit voortvloeien verdwenen. Nieuwe projecten bevinden zich allemaal nog in een initiatieffase, waarbij nog alle ruimte is om de risicobeheersing in te richten.

In het afgelopen jaar heeft zich bij het complex Kerklaan een calamiteit rond de constructie van de galerij voorgedaan. Deze calamiteit is onder controle, waarbij de constructeur het financieel risico draagt.

De aanzienlijke omvang van de Koopgarantportefeuille vormt een risico dat om voortdurende aandacht vraagt. De terugkoopverplichting heeft een onvoorspelbaar karakter. Door een gestructureerd aan- en verkoopproces hebben we tijdig in beeld wat de effecten zijn op de liquiditeitspositie en kunnen daarop bijsturen. De komende jaren bouwen we de portefeuille geleidelijk af naar rond 200 woningen in 2020.

Demografische risico's

In 2016 stellen we ons nieuwe beleidsplan op. Daarin leggen we vast wat de invloed van de demografische ontwikkelingen is op ons beleid. Het beleidsplan moet ook een antwoord geven op de groeiende mismatch tussen onze woningvoorraad van overwegend eengezinswoningen en onze doelgroep van overwegend één- en tweepersoonshuishoudens.

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

De interne risico's

Woningcorporaties moeten in een steeds complexere omgeving opereren. Met de nieuwe Woningwet zijn de verantwoordings-eisen en de eisen ten aanzien van de Governance verder aangescherpt. De balans tussen de schaalvoordelen en de schaalnadelen van een kleine organisatie slaat mogelijk door naar de schaalnadelen. De vraag is of binnen de schaal van de organisatie de aanwezigheid van noodzakelijke kennis en kwaliteit geborgd kan worden. Dit noodzaakt ons om creatieve oplossingen te zoeken, waarbij we nadrukkelijk ook naar samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties kijken.

2. Interne organisatie en externe samenwerking

2.1. Bestuurlijke organisatie

Woningbouwvereniging Langedijk is ook in 2015 een vereniging gebleven. De vraag of de verenigingsstructuur nog voldoende aansluit bij de tijdgeest duikt geregeld op. Het ledental – nu 476 tegen 497 vorig jaar – daalt doordat nieuwe huurders geen reden meer zien om lid te worden van de vereniging. Met de invoering van de Woningwet per 1 juli van 2015 heeft de vereniging als rechtsvorm voor een woningcorporatie verder aan betekenis verloren. Daar staat tegenover dat de positie van de huurdersorganisatie in de Woningwet versterkt is. In 2016 zullen de statuten van de vereniging aangepast worden aan de Woningwet. Dat is ook het moment om met de leden over de rechtsvorm in gesprek te gaan.

Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder. Eind mei heeft de heer C.J.P. Kwadijk na ruim 12 jaar afscheid genomen. Per 1 juni is de heer T.I.M. van Ruiten tot directeur-bestuurder benoemd. De uit vijf personen bestaande Raad van Toezicht (RvT) oefent het intern toezicht uit. Voor de samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvT verwijzen we naar hoofdstuk 7 van dit jaarverslag.

2.2. De werkorganisatie

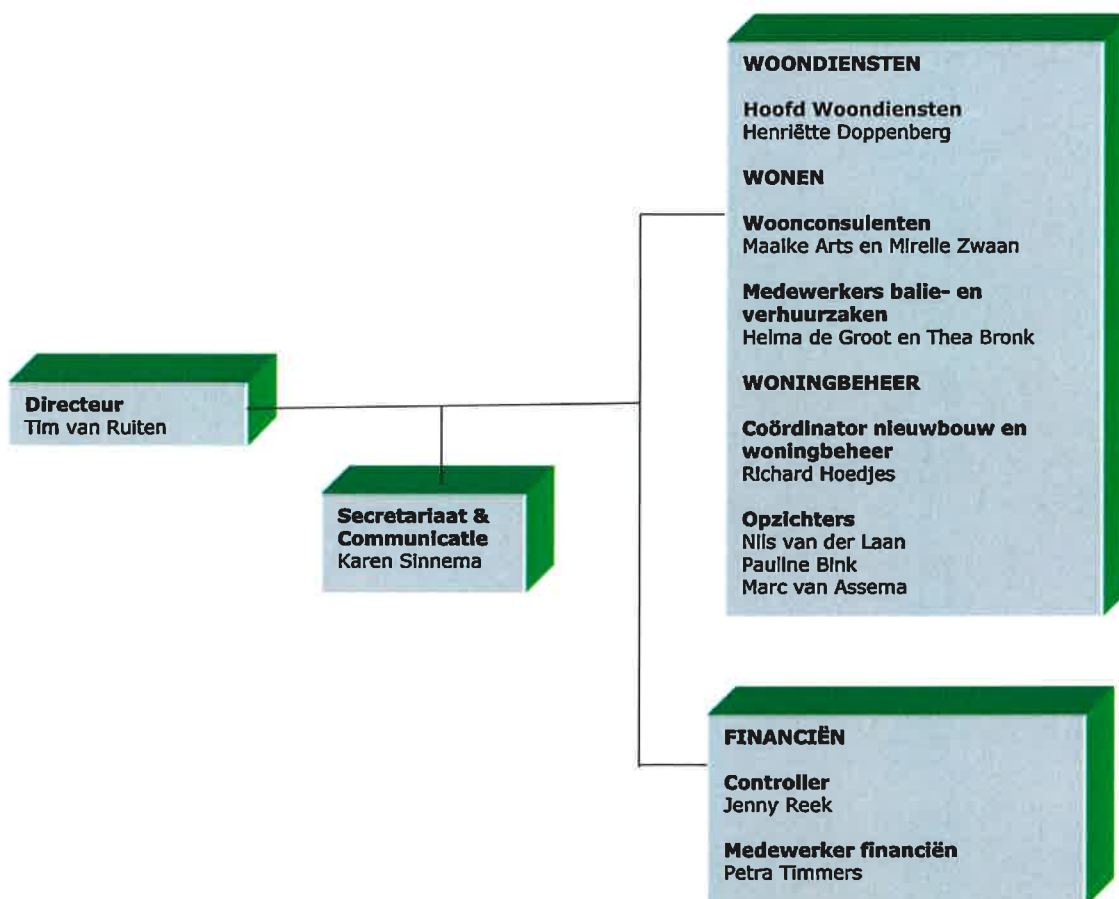
De werkorganisatie telde eind 2015 inclusief de directeur-bestuurder 13 medewerkers in vaste dienst. Van de 13 personeelsleden werken er 2 fulltime. De vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen, komt uit op 10,08 fte (2014 9,05 fte).

De formatie is in 2015 met ongeveer 1 formatieplaats toegenomen. Er is voor gekozen om in 2015 de financieel administratieve ondersteuning, die voorheen extern werd ingehuurd, in de formatie op te nemen. Bij de werving van een nieuwe opzichter vastgoed is het aantal uren uitgebreid van 20 naar 32 uur. De nieuwe directeur heeft een fulltime aanstelling.

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd – ook over de werkzaamheden van collega's. Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud besteden we helemaal uit.

De opbouw van de organisatie ziet er als volgt uit:

Organogram Wbv Langedijk



Gedurende het verslagjaar werd op de afdeling woondiensten een stageplaats vervuld door een HBO-studente sociaal-juridische dienstverlening.

Personeelsbeleid

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

In verband met het ontbreken van een ondernemingsraad vindt jaarlijks een plenair overleg tussen medewerkers en bestuurder plaats waarin de arbeidsvoorwaarden centraal staan. Daar gaat een overleg van de medewerkers onderling aan vooraf.

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

Na een *incompany* cursus 'omgaan met agressie' in 2013 was er ook in het verslagjaar praktische aanleiding om dit onderwerp de nodige aandacht te geven.

Het ziekteverzuim was in totaal 2,03%. Er was geen sprake van langdurig verzuim.

Werkzaamheden voor derden

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

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

2.3. Integriteitsbeleid

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

Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Toezicht behandeld. In de reglementen voor de Raad van Toezicht en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de bestuurder kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht. In 2015 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.

2.4. Externe samenwerking

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

Collega-corporaties

Met Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en de Wooncompagnie vormt Woningbouwvereniging Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). Ymere heeft zich teruggetrokken uit het SVNK omdat zij het sociaal bezit in de regio aan Woonwaard verkocht heeft.

Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar. Het Transferpunt van SVNK speelt van oudsher een rol bij de bemiddeling van mensen die vanuit een zorgomgeving zelfstandig gaan wonen. In het afgelopen jaar heeft het Transferpunt ook als schakelpunt gefunctioneerd bij de huisvesting van vergunninghouders in een aantal gemeenten in de regio.

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

Met Woningstichting Het Grootslag is samengewerkt bij het project Broekerplein. Het Grootslag heeft door aankoop van 31 woningen in dit project de realisatie mede mogelijk gemaakt. De woningen zijn in 2015 opgeleverd.

De samenwerking met Woonwaard bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de nieuwbouwwijk Westerdel in Broek op Langedijk is in 2012 uitgelopen op een conflict over de afname van woningen door Woonwaard. Het geschil is afgelopen jaar na een gerechtelijke uitspraak in een bodemprocedure in de fase van het hoger beroep geschikt.

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

Gemeente

De Woningwet geeft een impuls aan de relatie met de Gemeente. Gemeente en huurdersbelangenorganisatie zijn de partners waarmee we ieder jaar prestatieafspraken maken. In november hebben we ons activiteitenplan 2016-2020 als onze voorzet voor de prestatieafspraken aangeboden. De Gemeente heeft in 2014 de woonvisie vastgesteld. Afsproken is om in 2016 te komen tot nieuwe prestatieafspraken samen met de andere corporaties, Woonwaard en Habion, die actief zijn in Langedijk.

Visitatie

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

Verenigingen van eigenaars (VVE)

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

Vereniging van eigenaars	Aandeel Wbvl	Vermogen v.v.e.
Westervenne	73/93	26.552
De Kloet	06/14	3.553
Mayerslot	12/100	PM
Lisdodde	915/1218	32.722
Meander	773/3240	80.398
Gevel Verburg	291/1669	53.966
Wending	88/1678	4.281
Broekerplein	3875/8479	1.821
Tijmensgroet	1/36	PM

3. De kwaliteit en transformatie van het woningbezit

De technische kwaliteit van onze woningen is goed tot zeer goed. Aan onderhoud en woningverbetering samen is in 2015 ruim € 1,5 miljoen besteed, ongeveer € 1.070 per woning. Het geplande gevelonderhoud van 51 woningen in de bloemenbuurt in Noord-Scharwoude hebben we niet uitgevoerd. Dit werk is aangehouden in verband met een integrale aanpak voor de oude complexen in Noord-Scharwoude.

Het betonherstel aan de funderingen aan 23 woningen in de Oranjebuurt in Broek op Langedijk was € 18.000 duurder dan begroot.

Alle overige planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd binnen het budget. De uitgaven aan het dagelijks- en mutatieonderhoud lagen op € 390.000, € 278 per woning. Daarmee zijn we binnen de begroting gebleven.

Ook in 2015 hebben we veel bestaande woningen energetisch verbeterd. 135 Bewoners hebben zonnepanelen op hun woning laten plaatsen, dit was bijna 50% meer dan gepland.

Op verzoek en bij mutatie is in 45 woningen voor € 44.000 aan dak- en vloerisolatie aangebracht. De energetische kwaliteit van ons woningbezit is – mede door het relatief grote aandeel nieuwe woningen – ruim boven gemiddeld.

In het afgelopen jaar hebben we 21 huurwoningen verkocht, 20 Koopgarant en één gewone verkoop. 15 Koopgarantwoningen hebben we teruggekocht. Daarvan zijn er 11 weer Koopgarant verkocht, twee woningen in Twuyverhoek zijn gewoon verkocht en twee woningen hebben we weer in verhuur genomen.

In de tweede helft van het jaar zijn de verkopen grotendeels stop gezet.

In november is de nieuwbouw aan het Broekerplein in Broek op Langedijk opgeleverd. In dit complex zijn 62 sociale huurappartementen, 15 koopappartementen en 1.200 m² winkelruimte gerealiseerd. De helft van de sociale huurwoningen is eigendom van Woningstichting Het Grootslag. In Noord-Scharwoude hebben we één woning aangekocht.

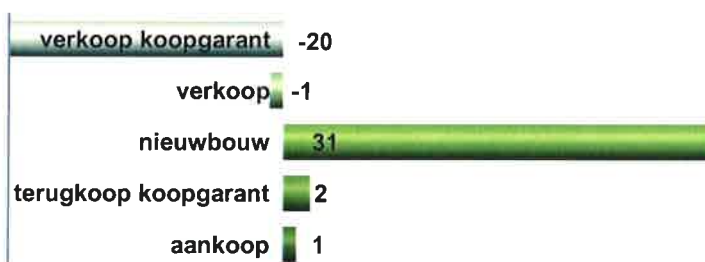
3.1. De veranderende samenstelling van het woningbezit

Eind 2015 bestaat de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Langedijk uit 1.375 woningen, 94 garages en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Vijf woningen worden in de vrije sector verhuurd. Zes woningen zijn 'verzilverd wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen. 67 Garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen en maken deel uit van onze sociale voorraad. De overige garages worden commercieel verhuurd.

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

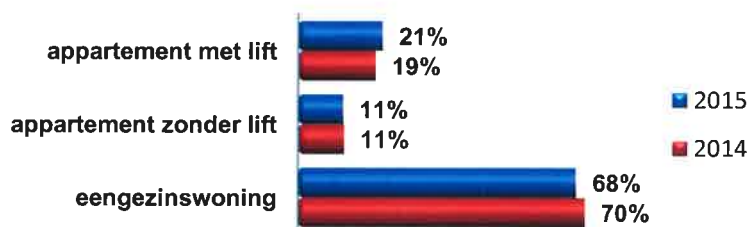
De woningvoorraad is in 2015 met 13 woningen toegenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2015.

wijziging aantal woningen 2015



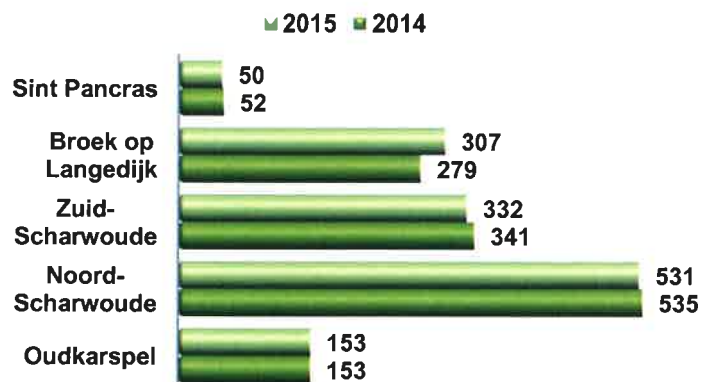
Het aantal eengezinswoningen is in 2015 met 20 gedaald naar 957. De 34 woningen die in 2015 zijn opgeleverd en aangekocht zijn allemaal appartementen met lift geweest. We hebben 438 appartementen, waarvan 285 met een lift bereikbaar zijn. De verdeling naar woningtype is als volgt

verdeling woningtype



Nog steeds is 2/3^e deel van het woningbezit een eengezinswoning. Met de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren en het verkoopprogramma is het aandeel appartementen wel toegenomen. De verwachting is dat deze ontwikkeling ook de komende jaren zich door zal zetten.

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



Ruim 40% van de woningen ligt in Noord-Scharwoude. Met de oplevering van de woningen aan het Broekerplein is het aantal woningen in Broek op Langedijk gestegen naar 307.

3.2. Aan- en verkoop van woningen

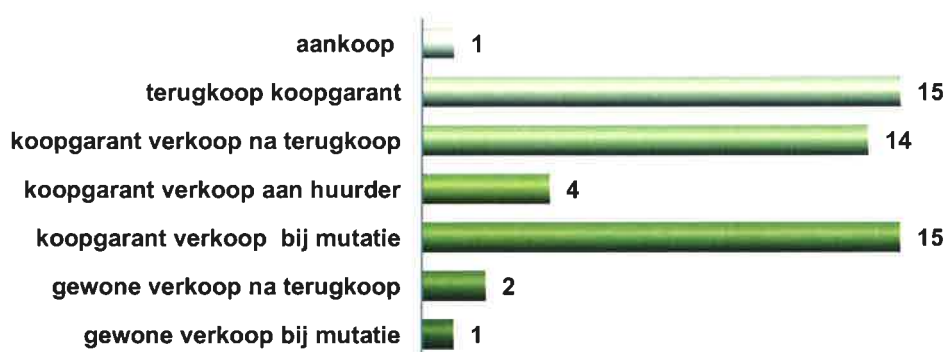
3.2.1. Koopgarant

Vanaf 2004 hebben we in een aantal etappes al 659 bestaande huurwoningen voor verkoop aangewezen. Daarvan zijn in totaal 277 woningen verkocht: 194 Koopgarant en 83 gewoon. Ook zijn 10 woningen aangekocht, waarvan er 8 zijn doorverkocht als Koopgarantwoningen en twee woningen in verhuur zijn genomen.

In de Twuyverhoek in Sint Pancras, de Gevel Verburg en de Kerklaan in Noord-Scharwoude zijn in het verleden in totaal 53 nieuwbouw Koopgarantwoningen gebouwd.

Bij de Koopgarantwoningen zijn de woningen met een korting van 25% of 33 1/3^e % verkocht met een terugkoopverplichting. De terugkoopverplichting houdt in dat een koper de verplichting heeft de woning weer terug te verkopen aan de woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging heeft de verplichting de woning terug te kopen.

In 2015 zijn 52 aan- en verkooptransacties geweest.



De belangstelling voor de aangeboden Koopgarantwoningen is onveranderd goed gebleven. Ook in 2015 zijn vrijwel alle woningen via loting toegewezen en waren er gemiddeld 10 inschrijvingen per woning.

Eind 2015 hebben we voor 253 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. De Koopgarantwoningen die nieuw gebouwd zijn of zijn aangekocht, in totaal 59 woningen, zijn een commerciële activiteit. In de toekomst zullen we bij terugkoop deze woningen óf als sociale huurwoning verhuren óf aanbieden als gewone koopwoningen. De overige 194 Koopgarantwoningen zijn in het verleden verhuurd als sociale huurwoningen en zijn een sociale activiteit.

Rond de zomer is besloten om de verkoopactiviteiten grotendeels te beperken. Nog slechts een enkele woning, die niet past in onze sociale woningportefeuille, zullen we bij mutatie te koop aanbieden. Woningen die we terugkopen nemen we weer in verhuur als ze binnen onze portefeuille passen. In 2015 zijn twee teruggekochte Koopgarantwoningen in de verhuur gegaan, aan de Tijmensgroet in Zuid-Scharwoude en aan de Lisdodde in Oudkarspel

Zittende huurders blijven de mogelijkheid houden om de eigen woning te kopen. Dat kan ook als Koopgarantwoning.

Met de 253 Koopgarantwoningen komen we dicht in de buurt van het maximum aantal Koopgarantwoningen, waar we in 2014 afspraken over hebben gemaakt met de externe toezichthouders. Voor de komende jaren sturen we op een geleidelijke daling van deze portefeuille naar 200 woningen eind 2020.

3.2.2. Gewone verkoop

In 2015 hebben we drie woningen in de gewone verkoop gedaan, twee woningen in de Twuyverhoek die zijn teruggekocht en een vrije sector huurwoning aan de Krab (Gevel Verburg) in Noord-Scharwoude. Alle drie de woningen zijn verkocht voor een prijs onder de getaxeerde waarde. Een teken dat het herstel van de koopwoningmarkt in Langedijk nog zeer broos is en bestaande woningen veel concurrentie ondervinden van het ruime nieuwbouwaanbod in de gemeente en de regio.

3.2.3. Verzilverd Wonen

Vanaf 2005 hebben we met Torenstad bv samengewerkt aan Verzilverd Wonen. De constructie houdt in dat de corporatie de woning van een oudere eigenaar-bewoner koopt onder de door Torenstad bepaalde condities.

De (oudere) bewoner ontvangt een deel van de marktwaarde en woont in beginsel gratis verder terwijl de corporatie de zorg voor het onderhoud overneemt. In verband met de situatie op de woningmarkt doen we vanaf 2010 geen aankopen meer onder Verzilverd Wonen. In 2015 hebben we onveranderd nog zes verzilverde woningen in bezit.

3.2.4. Grondpositie De Swaan

Samen met Woonwaard hebben we een grondpositie aan de Swaan in Noord-Scharwoude in onverdeeld eigendom. De grondpositie omvat ruim 11 ha en ons aandeel is 25%. De grondpositie is in 2008 verworven met het oog op toekomstige ontwikkeling als woningbouwlocatie. In 2015 is een bestemmingsplan voor het gebied in procedure gebracht, dat geen mogelijkheden biedt voor woningbouw op de locatie. Met Woonwaard is besloten de locatie af te stoten. Naar verwachting zal dat in 2016 zijn beslag krijgen.

3.3. Nieuwbouw

3.3.1. Opgeleverde nieuwe woningen

Aan het nieuwe marktplein bij winkelcentrum Broekerveiling hebben we in oktober totaal 62 huurappartementen (59 drie- en 3 tweekamer) opgeleverd. Het gebouw bestaat verder uit 15 koopappartementen en een commerciële plint. Beide zijn afgenomen door commerciële partijen. De ontwikkeling en realisatie van dit complex in binnen planning en binnen budget afgerond.

3.3.2. Nieuwbouw in initiatieffase

Voor een aantal locaties zijn wij met ontwikkelaars in overleg over de afname van sociale huurwoningen.

- Voormalig Mavo terrein; planontwikkeling door Bouw Combinatie Langedijk (BCL), afname van 16 stuks driekamer appartementen.
- Voormalige bibliotheek, VOMAR locatie; planontwikkeling door Van Hoorne Vastgoed, afname van 12 stuks twee- en driekamer appartementen.
- Veilingterrein; planontwikkeling door BPD, mogelijke afname van appartementen en eengezinswoningen.

Met de Gemeente Langedijk is een inventarisatie gestart van locaties waar op korte termijn sociale woningbouw gerealiseerd kan worden.

3.3.3 Nieuwbouw in haalbaarheidsfase

Samen met Smit's Bouwbedrijf (SBB) uit Beverwijk zijn wij bezig met een planontwikkeling voor 23 stuks twee- en driekamer appartementen. Het schetsontwerp van FARO Architecten is afgerond. Planning is om eind 2016 te starten met de bouw.

3.4. *Bouwtechnische woningkwaliteit en -onderhoud*

De bouwtechnische kwaliteit van onze woningen is goed op orde.

Voor het planmatig onderhoud hebben we een meerjarenplanning onderhoud. We hebben geen onderhoudsvoorziening: de jaarlijkse onderhoudsuitgaven komen rechtstreeks tot uitdrukking in de winst- en verliesrekening. De uitvoering van zowel het dagelijks als het planmatig onderhoud en woningverbetering besteden we geheel uit aan externe marktpartijen.

Het geplande onderhoud is in 2015 geheel uitgevoerd, met uitzondering van het planmatig gevelonderhoud aan 51 woningen in de bloemenbuurt in Noord-Scharwoude en de schoorstenen van 94 woningen in de bloemenbuurt in Noord-Scharwoude en de bomenbuurt in Zuid-Scharwoude. De aanpak hiervan hebben we aangehouden in verband met een toekomstige integrale en energetische aanpak van de oude complexen in Noord- en Zuid-Scharwoude.

Ingrijpende projectmatige woningverbeteringen stonden in 2015 niet op het programma. Wel zijn in complex 13 (62 woningen in de Kloosterstraat, Kleiakker en de Voorburggracht in Noord-Scharwoude) de badkamers en de toiletten vernieuwd. De deelname, met vooral veel oude bewoners, was bijna 70%, dit mede dankzij de flexibele aanpak van de betrokken partijen. In de Frederik Hendrikstraat en de Mauritsstraat zijn 14 keukens vervangen.

De warmtepomp van het complex Beekpunge in Oudkarspel heeft vanaf de oplevering van het complex in 2010 voor problemen gezorgd. In 2015 hebben we voor € 18.000 aan aanpassingen laten uitvoeren. We verwachten daarmee de problemen te hebben opgelost.

Bij 31 woningen is de Cv-ketel vervangen en in 10 complexen is een reguliere schilderbeurt uitgevoerd. De totale uitgaven aan onderhoud en woningverbetering in 2015 bedragen € 1.526.440. De kosten van het reguliere planmatig onderhoud bleven met € 960.500 ruim binnen de begroting vooral door het uitstellen van gevel- en schoorsteenonderhoud bij een aantal complexen. Ook was in 2015 nog steeds sprake van een gunstig aanbestedingsklimaat en hebben we de meeste werken onder de raming aanbesteed.

Bij de Fonteinkruid in Oudkarspel hebben we als leefbaarheidsmaatregel nieuwe beschoeiing aangebracht voor € 27.500.

De kosten van het dagelijks onderhoud (mutatieonderhoud en reparatieverzoeken) vielen ook mee: € 390.000 ten opzichte van € 430.250 begroot. De kosten per woning zijn € 278.

Ook in 2015 hanteren wij bij de uitvoering van planmatig onderhoud nog steeds de gedefinieerde basiskwaliteit. Tijdens het onderhoud worden er verbeteringen aangebracht die geen consequenties hebben voor de huurprijs. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het verplaatsen van te kleine badkamers naar een slaapkamer, het aanbrengen van tegelwerk in toiletten en het vervangen van zachtboardplafonds. Het zijn (onderhouds)maatregelen die wij treffen om de technische kwaliteit en het woongerief van onze woningen te laten aansluiten bij de eisen van deze tijd. De uitvoering is deels opgenomen in het cyclisch en dagelijks onderhoud maar vindt voor sommige onderdelen ook plaats op verzoek van de individuele bewoner.

Om de betaalbaarheid van woningen ook in de komende jaren te blijven waarborgen hebben we begin 2016 ons beleid rond geriefverbeteringen met huurverhoging aangepast. In de toekomst willen we de nadruk leggen op verbeteringen van de energetische kwaliteit van de woningen. Verbetering van het comfort, zoals het plaatsen van een dakkapel, een vaste trap of tuindeuren kunnen huurders voor eigen rekening laten uitvoeren.

Asbestsanering

In ons bezit komt nog mondjesmaat asbest voor, veelal is dit door bewoners aangebracht zeil. Bij mutatie of planmatig onderhoud wordt dit alsnog gesaneerd.

Onderzoek naar verbeterbaarheid woningen uit de jaren '50

Eind 2014 is gestart met onderzoek naar de wenselijkheid van meer of minder ingrijpende verbetering van ons oudste woningbezit in Noord-Scharwoude. In het onderzoek zijn 172 woningen betrokken. In 2015 hebben wij met de bewonerscommissie en de bewoners van 54 woningen aan de Anna van Burenstraat, Louise de Colignystraat en de Oranjestraat geparticipeerd hoe wij deze woningen op een beter energetisch niveau kunnen brengen. De planvorming hiervoor is inmiddels in volle gang. Het uitgangspunt om voor dit complex uit te komen op minimaal een Energielabel B leeft nog steeds echter wij willen d.m.v. een prestatie-uitvraag aan de marktpartijen proberen of deze ambitie niet hoger kan worden bijgesteld. De uitvoering staat gepland voor de 2^e helft van 2016.

3.5. Woontechnische kwaliteit

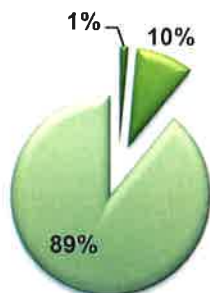
De woontechnische kwaliteit van de woningen kan worden uitgedrukt in het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Op basis van deze punten wordt de netto huur van een woning bepaald. Tot en met 2015 heeft Woningbouwvereniging Langedijk bij het bepalen van de streefhuur een 'eigen' waarderingssysteem gebruikt. Kenmerk van het 'eigen' systeem was dat hierin de WOZ-waarde was opgenomen. Nu vanaf oktober 2015 de WOZ-waarde onderdeel geworden is van het landelijke Woningwaarderingssysteem is het belangrijkste motief voor het gebruik van een 'eigen' waarderingssysteem komen te vervallen. Met ingang van 2016 zal Woningbouwvereniging Langedijk daarom de streefhuur bepalen op basis van het Woningwaarderingssysteem.

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

Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 167. De verdeling van het bezit naar punten klasse is als volgt

verdeling punten WWS

■ tot 121 punten ■ 121-145 punten ■ boven 145 punten



Op basis van het WWS is het mogelijk om 89% van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 1% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens van € 586.

Om er voor te zorgen dat we 90% van de woningen onder de hoge aftoppingsgrens van € 628 en 75% onder de lage aftoppingsgrens aan te bieden is de streefhuur eind 2015 bepaald op 65,6% van de maximale huur op basis van het WWS.

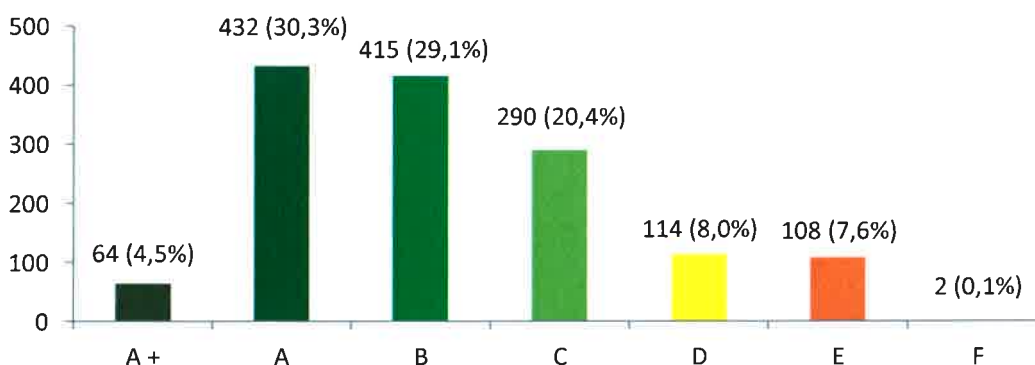
3.6. Energetische kwaliteit

In 2015 hebben 135 bewoners gekozen om op hun woning zonnepanelen te laten plaatsen of bij te laten plaatsen. In 2013 hebben we al bij 163 woningen zonnepanelen geplaatst. Eén op de vijf woningen heeft nu zonnepanelen op het dak liggen. De 1.087 panelen zijn goed voor een opbrengst van 250 MWH per jaar, voldoende om circa 85 huishoudens een heel jaar lang van stroom te voorzien.

De energiezuinigheid van woningen is een onderdeel van het WWS. Tot aan 2015 is daarvoor het energielabel of het bouwjaar aangehouden. Vanaf 2015 moet gebruik gemaakt worden van de Energie Index als het huidige energielabel komt te vervallen. De steeds wijzigende regels rond het meten van de energieprestatie van een woning maakt het vrijwel onmogelijk om huurders een duidelijk beeld te geven van hun eigen woning.

We hebben een eerste analyse uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwe methodiek. Daarbij alleen gebruik gemaakt van de gegevens uit ons informatiesysteem. De komende jaren zullen we met ook opnames in woningen geleidelijk de nieuwe methodiek invoeren. De eerste aanpassingen zijn in 2015 doorgevoerd bij mutatiwoningen en woningen waar wij energetisch verbeterd hebben. Per eind 2015 is het beeld als volgt:

Aantal E-labels 2015



In deze grafiek zijn de E-labels weergegeven die zijn gegenereerd vanuit de huidig vastgestelde Energie Indexen inclusief alle energetische verbeteringen die in 2015 zijn aangebracht. Helaas is door deze nieuwe rekenmethodiek vergelijk met de voorgaande jaarresultaten niet mogelijk.

Bijna 2/3^e deel van de woningen heeft een A of een B label. De woningen met een C label of lager willen we de komende jaren minimaal op een B label brengen.

In 2015 zijn we verder gegaan met het energetisch verbeteren van woningen bij mutatie (althans, woningen met een C-label of slechter) en op individueel verzoek van bewoners. Het gaat daarbij in hoofdzaak om het isoleren van:

- schuine daken aan de binnenzijde waarvoor een huurverhoging van € 6,60 in rekening wordt gebracht;
- vloeren dan wel kruipruimtes dat gratis is, voor zover technisch uitvoerbaar.

In 2015 hebben we bij 45 woningen energetisch verbeterd voor een bedrag van € 44.000.

Zoals al eerder genoemd ligt de grootste uitdaging om vooral de oude complexen uit de jaren '50 en '60 goed en duurzaam energetisch te verbeteren. In 2016 starten we met de aanpak van 54 woningen in de Anna van Burenstraat, Louise de Colignystraat en Oranjestraat in Noord-Scharwoude.

De complexen uit de jaren '70 en '80 zijn veelal voorzien van betonpannen. De kwaliteit van deze pannen is in 2014 onderzocht met als conclusie dat de pannen de komende 10 jaar niet aan vervanging toe zijn. Echter om toch ook deze complexen een goede energiesprong te kunnen geven hebben we in 2015 besloten om vanaf 2019 de vervanging in de meerjaren onderhoudsraming op te nemen.

3.7. Uitvoering opplussen bestaande woningen

Het opplussen van bestaande woningen heeft als doel om die gemakkelijker bewoonbaar te maken voor ouderen. Vanaf 2012 doen we dat op individueel verzoek van de bewoner. De bewoner kan kiezen uit 19 - voor het merendeel gratis - maatregelen. In 2015 gaven we er € 11.000 aan uit bij 44 woningen. Daaronder vallen ook de aanpassingen in de nieuw opgeleverde woningen aan het Broekerplein.

3.8. ZAV-beleid, individuele woningverbetering en keuzemogelijkheden

We stimuleren huurders om zelf in de woning te investeren door zelfwerkzaamheid of door het laten uitvoeren van individuele vormen van woningverbetering. Naast veranderingen door zelfwerkzaamheid (die slechts voor een deel gemeld worden) hebben we in 2015 onder meer de volgende duurzame verbeteringen aangebracht:

<i>Verdiepingsvloer in woonkamer</i>		<i>1x</i>
<i>radiator plaatsen zolder</i>	<i>1x</i>	
<i>2e toilet in de badkamer</i>	<i>2x</i>	
<i>plaatsen fontein in toilet</i>	<i>2x</i>	
<i>badkamer verplaatst naar kleine slaapkamer</i>	<i>5x</i>	
<i>vaste trap naar zolder</i>		<i>2x</i>
<i>keukenblok afkoop</i>		<i>4x</i>
<i>aanbrengen CV installatie</i>	<i>1x</i>	
<i>dakraam</i>		<i>9x</i>
<i>dakkapel</i>		<i>1x</i>
<i>diversen</i>		<i>6x</i>

Eind 2015 hebben we het beleid voor het (laten) aanbrengen van individuele woningverbetering aangepast. Betaalbaarheid van de woningen is hierin een van de speerpunten. Door de keuzevrijheid om aanpassingen met een huurverhoging aan te bieden blijkt dat veel woningen op een te hoge streefhuur uitkomen. De vrijheid om de woning aan te passen in de toekomst blijft bestaan echter dit zal door de bewoners zelf moeten worden betaald.

Het treffen van 'WMO voorzieningen' (traplift, douchestoel, stalling booster) door de gemeente komt nog maar zeer sporadisch voor.

4. Woningverhuur en betaalbaarheid

In 2015 is de vraag naar sociale huurwoningen verder toegenomen, onder meer door de stroom vluchtelingen. Ook is de betaalbaarheid na jaren van forse huurverhogingen nadrukkelijk op de agenda gezet. Kortom, de druk op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen is fors.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in 2015 de gemiddelde verhoging van de huren beperkt tot het niveau van de inflatie, 1,25%. We hebben het huurakkoord tussen de Nederlandse Woonbond en Aedes van harte ondersteund. De grens van de huurontwikkeling van sociale huurwoningen lijkt bereikt. Het is van belang dat huurders de komende jaren de zekerheid krijgen van een gematigde huurstijging rond het niveau van de inflatie.

In ons woningbezit steeg de mutatiegraad inclusief woningruil naar 7,9% (was 6%). Van de 109 gemuteerde woningen zijn er 19 verkocht. In het verslagjaar konden we 62 mensen blij maken met een nieuwbouw huurwoning op het Broekerplein. Daarmee is het totaal aantal verhuurde woningen in 2015 op 152 uitgekomen (inclusief de 31 nieuwbouwwoningen van Woningstichting Het Grootslag aan het Broekerplein).

Van alle nieuwe verhuringen in 2015 kwam 96% terecht bij huishoudens met een inkomen lager dan € 34.911. Over de gewildheid van onze woningen in de bestaande voorraad hoeven we ons in het algemeen geen zorgen te maken: ongeveer de helft ervan wordt bij toewijzing hooguit 2x geweigerd. Ook in de nieuwbouw bleek de vraag vele malen groter dan het aanbod.

De belangstelling voor Koopgarantwoningen blijft. Onze voorraad Koopgarant is in het verslagjaar gestegen naar 253 woningen. Medio 2015 zijn we gestopt met verkoop Koopgarant bij mutatie om het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten.

Het intensieve incassobeheer werpt zijn vruchten af. Ondanks het feit dat veel bewoners het financieel moeilijk hebben zijn de huurachterstanden en het aantal deurwaarderszaken in jaren niet zo laag geweest.

4.1. Het woningbestand, de bestemming en de betaalbaarheid

Van onze 1.402 huurwoningen worden er 27 bijzonder verhuurd: 26 woningen aan Esdégé-Reigersdaal en 1 als woonhuis met 5 onzelfstandige wooneenheden voor gehandicapten aan zorginstelling De Kleine Ark.

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

Overigens blijkt in de praktijk dat niet alle beschikbare nultredenwoningen bij senioren terecht komen. Voor senioren is de nabijheid van voorzieningen als winkels en openbaar vervoer misschien nog wel van groter belang. Dat laatste bleek ook bij de verhuur van de nieuwbouw Broekerplein: appartementen van het type nultreden direct naast een winkelcentrum blijken zeer aantrekkelijk voor ouderen.

Jongeren zijn veel actiever op de woningmarkt. Met name voor de jongste groep - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van 150 'voor jongeren geschikte' woningen. Voor zover de huur daarvan hoger is dan de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar wordt die tijdelijk verlaagd wanneer de kandidaat huurder inderdaad nog geen 23 jaar is en een laag inkomen heeft. Eind 2015 hadden twee jongeren zo'n contract.

Het overgrote deel van onze woningen is betaalbaar. 90,25% heeft een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag van € 628. Bijna 8,6% geldt als goedkoop met een huur lager dan € 409. Dat zijn de cijfers die gelden voor de zittende huurders.

Voor woningzoekenden is het streefhuurniveau van belang. Immers, wanneer een woning vrij komt wordt de huur tot dat streefhuurniveau geharmoniseerd. Daarmee daalt/stijgt het aandeel woningen met een huur tot € 628 naar 93,5%. We vermijden overigens dat huren boven de liberalisatiegrens van € 711 komen.

4.2. Huurniveau en huurbeleid

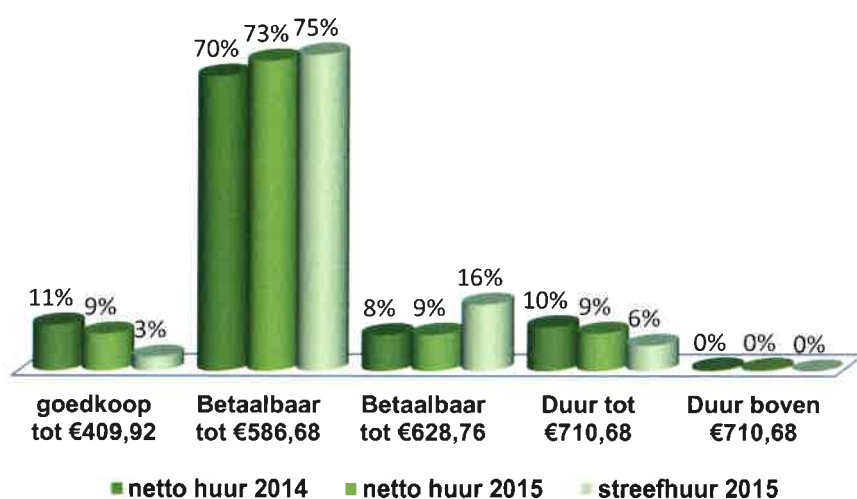
De gemiddelde huurprijs van woningen is in 2015 met 2% gestegen van € 509 naar € 520 per maand. De helft van deze stijging is het gevolg van de huurverhoging per 1 juli.

We hebben de gemiddelde huurverhoging toen beperkt tot het inflatieniveau van 1% en geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huren tot maximaal 1,5% boven de inflatie te verhogen. Net als in voorgaande jaren hebben we ook de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegepast.

De stijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij (energetische) verbetering en het effect van verkopen, aankopen en nieuwbouwopleveringen is ook 1% geweest.

Het huurniveau ligt gemiddeld op 63% van de maximale huur op basis van het WWS. Tot eind 2015 hebben we voor het bepalen van de streefhuren gebruik gemaakt van ons eigen waarderingssysteem, waarin naast elementen uit het WWS ook de WOZ-waarde was meegenomen. Met het opnemen van de WOZ-waarde in het WWS per 1 oktober 2015 is de noodzaak voor een eigen waarderingssysteem komen te vervallen. Eind 2015 hebben we de streefhuren opnieuw bepaald op basis van het WWS. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat de streefhuursom niet mocht stijgen en dat 90% van de woningen een streefhuur heeft onder de hoge aftoppingsgrens van € 628 (prijsspeil 1 januari 2016) en 75% een streefhuur onder de lage aftoppingsgrens van € 586. De streefhuur is bepaald op 65,6% van de maximale huur.

verdeling in huurklasse



Bovenstaande tabel laat zien dat de voorraad goedkope en dure woningen afneemt. Eind 2015 heeft nog maar 9% van de woningen een goedkope huur onder de € 409,92, en heeft ook 9% een dure huur boven de € 628,76. Het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68 is eind 2015 letterlijk op de vingers van één hand te tellen, namelijk 5.

De streefhuren bevinden zich vrijwel allemaal binnen de categorie van betaalbare woningen. Minder dan 10% van de woningen heeft een streefhuur in de goedkope (3%) of dure (6%) categorie.

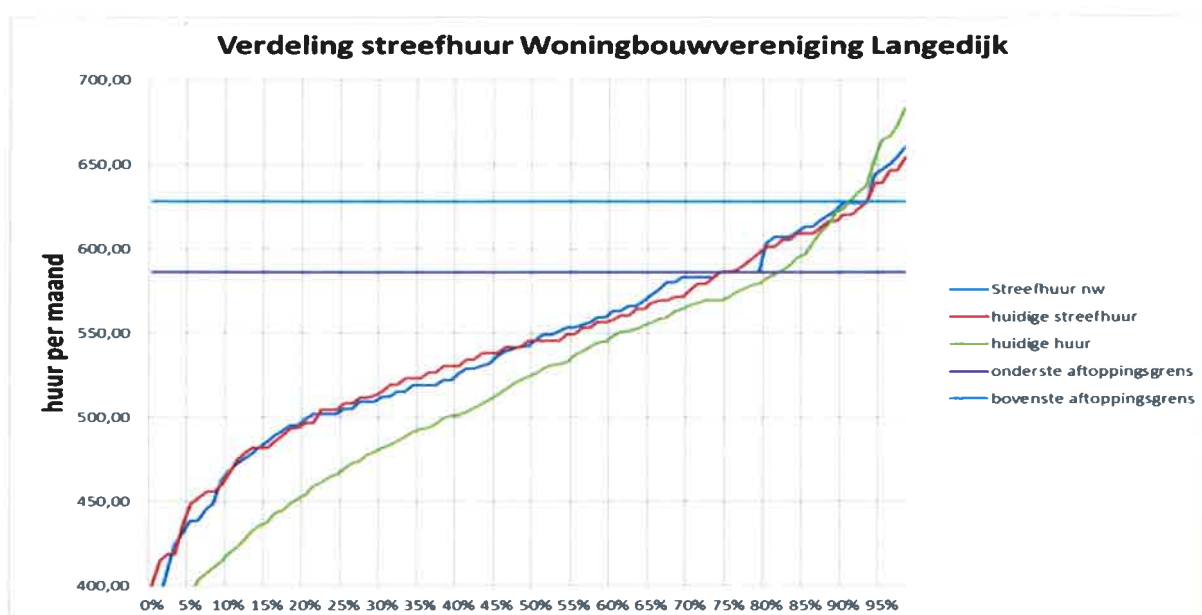
De streefhuren lijken zich in een steeds smallere bandbreedte te bevinden. Aan de bovenkant ontstaat druk omdat het wenselijk is het aanbod zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen te houden. Aan de onderkant zien we dat vooral de gewenste energetische verbetering van woningen met een slecht label de streefhuur omhoog duwt. Als we uitgaan van de maximale huurprijs op basis van het WWS kunnen we 89% van onze woningen liberaliseren en behoort slechts 1% tot de categorie betaalbare woningen.

verdeling punten WWS

■ tot 121 punten ■ 121-145 punten ■ boven 145 punten



Onderstaande grafiek laat de verdeling van de oude en de nieuwe streefhuur zien in relatie tot de huidige huur. Nog maar 20% van onze woningen heeft een streefhuur onder de € 500 per maand.



Bezwaren tegen huurverhoging

Tegen de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015 hebben er geen huurders bezwaar gemaakt.

4.3. Woningtoewijzing

Per 1 juli 2015 is een nieuwe huisvestingsverordening van kracht als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet uit 2014. De Huisvestingswet stelt regels voor gemeenten hoe ze (sociale) huisvesting regelt. Dit is iets anders dan de Woningwet. De Woningwet schrijft regels voor aan (sociale) verhuurders.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging. Alleen daar waar nodig mogen gemeenten bijsturen.

In de nieuwe huisvestingsverordening blijft inschrijfduur bepalend voor de volgorde van toewijzing bij sociale huurwoningen. Nieuw is dat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen woningzoekenden binnen of buiten de regio. Daarnaast waren en zijn er bepaalde groepen die voorrang krijgen: mensen met een zorgvraag, grote gezinnen en mensen die door de gemeente als urgent worden geïndiceerd en nu nog op basis van de Huisvestingswet vergunninghouders. Daarbinnen zijn er veranderingen: mensen met een zorgvraag krijgen een huisvestingsindicatie (voorheen zorgindicatie) en deze indicatie geeft voorrang op alle nultredenwoningen (voor 1 juli betrof dit alleen een beperkt aantal zorgwoningen). Nieuw is ook dat noodzaak tot verhuizen vanwege verlenen/ontvangen van mantelzorg en het verblijf in een blijf-van-mijn-lijf huis recht geeft op urgentie vanuit de wet.

De woningen worden aangeboden op de website SVNK.nl van de regionale corporaties. SVNK staat voor Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland. De verhuurder adverteert elke sociale huurwoning een week op de SVNK site. Woningzoekenden kunnen een zoekprofiel invullen bij hun inschrijving waardoor ze automatisch een e-mail krijgen als er een woning naar hun wens wordt geadverteerd.

Volgens de Europese regelgeving moest in de eerste helft van het verslagjaar 90% van de woningen met een huur lager dan € 710,- worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 34.911. In de eerste helft van 2015 heeft 94% van de verhuringen plaatsgevonden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.911.

Met ingang van de nieuwe Woningwet is er de 80-10-10 regel:

- min. 80% toewijzen aan de primaire doelgroep, d.w.z. inkomen max € 34.911;
- max. 10% toewijzen aan de middeninkomens: van € 34.911 tot max. € 38.950;
- max. 10% vrije toewijzingsruimte.

I.o.m. de Huurdersraad is besloten van deze laatste 10% minimaal gebruik te maken, alleen voor urgente en schrijnende gevallen of in gevallen waarbij wij een belang hebben (bijv. bij overlastzaken e.d.).

In de tweede helft van 2015 heeft 97% van de verhuringen plaatsgevonden aan de primaire doelgroep, 2% aan middeninkomens en is er 1% aan huishoudens met een hoger inkomen toegewezen.

Verhuringen tot 1 juli naar inkomen

	Totaal	In %	Norm
< € 34.911	32	94%	> 90%
> € 34.911	2	6%	< 10%

Verhuringen na 1 juli naar inkomen

	Totaal	In %	Norm
< € 34.911	87	97%	> 80%
€ 34.911 tot € 38.950	2	2%	< 10%
> € 34.911	1	1%	< 10%

Passend toewijzen

In 2016 moeten corporaties passend gaan toewijzen. Dit betekent concreet:

- 1 en 2 pers. met recht op Huurtoeslag : mogen alleen huren tot € 586,68 netto;
- 3 en meer pers. met inkomen <HT-grens: mogen alleen huren tot € 628,76 netto.

In 2015 is er qua passendheid als volgt toegewezen:

Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens		huur < €586,68	Huur > 586,68	huur < 628,76	huur > 628,76
1 persoon	< €22.100	45	36%	43	2		
2 personen	< €30.000	31	25%	22	9		
3 of meer personen	< €30.000	19	15%			13	6
1 persoon	> €22.100	11	9%	8	3		
2 personen	> €30.000	16	13%	11	5		
3 of meer personen	> €30.000	2	2%			1	1
124				84	19	14	7
				68%	15%	11%	6%

rood = niet passend

17 van de 124 woningen niet passend toegewezen (14%)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat we (exclusief woningen Het Grootslag) in 2015 in totaal 124 woningen hebben verhuurd, waarvan 97 aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Van die huishoudens hebben er 17 (18%) een niet passende (te dure) woning toegewezen gekregen. Opvallend dat het bij ouderen populaire nieuwbouwcomplex Broekerplein de meeste niet passende toewijzingen plaatsvonden (14 van de 17 over het gehele jaar). Overigens liggen in dat complex een aantal huurprijzen vlak boven de aftoppingsgrenzen. Dat geldt ook voor de woningen die we daar verhuurden voor Het Grootslag.

De oplevering van het Broekerplein heeft wel gezorgd voor doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen. Dat is ook een van de factoren waardoor de mutatiegraad in 2015 met bijna 2% gestegen is.

Een paar cijfers uit de rapportage van de woonruimteverdeling in Noord-Kennemerland

- er waren in 2015 in onze regio 13.317 actief woningzoekenden die gereageerd hebben op minimaal één aangeboden woning; ruim 900 meer dan een jaar eerder;
- het aantal verhuringen bleef met een aantal van 2004 nagenoeg gelijk. De slaagkans daalde naar 15,1% tegenover 16,2% een jaar eerder, dat wil zeggen dat van de 100 actief woningzoekenden 15 daadwerkelijk een woning hebben toegewezen gekregen;
- in 2015 is in de nieuwe huisvestingsverordening het verschil tussen woningzoekenden uit de regio en vestigers afgeschaft. Hierdoor is er een stijging van 13% in het aantal actief woningzoekenden van buiten

de regio, en een stijging in het aantal verhuringen aan vestigers van 151 in 2014 naar 278 verhuringen in 2015;

- bijna de helft (48%) van de actief woningzoekenden heeft een minimuminkomen (alleenstaanden tot € 15.000 en max. € 22.000 voor een meerpersoonshuishouden ouder dan 55 jaar) en nog eens een kwart (26%) heeft een inkomen tussen het minimum en de inkomensgrens voor de huurtoeslag (uiteenlopend van bijna € 21.900 voor alleenstaanden tot € 29.800 voor meerpersoonshuishoudens);
- slechts 4% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen hoger dan € 34.911;
- in 2015 heeft 74% van de actief woningzoekenden een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. In 2011 was dat nog 70%;
- in dezelfde vier jaar daalde het aandeel verhuurde woningen onder de 1^e aftoppings-grens van 70% naar 55%. Deze grens ligt in 2015 op € 576. Om voor de woningzoekenden, die een beroep kunnen doen op huurtoeslag, vanaf 2016 de slaagkans niet te verslechteren is het noodzakelijk om meer dan 3/4^e van de woningen onder de aftoppingsgrenzen aan te bieden;
- ruim 4% van de aangeboden woningen werd toegewezen aan urgenten;
- het effect van de nieuwe huisvestingsverordening op de positie van mensen met een zorgindicatie blijkt zoals verwacht gunstig: omdat de voorrang nu geldt voor alle nultredenwoningen blijkt voor 1 juli 8,7% en na 1 juli 11,7% van alle verhuringen aan mensen met een zorgindicatie plaats te vinden. In 2014 was dit 8%;
- de slaagkans van woningzoekenden tot 23 jaar is klein en zelfs verder gedaald: van 10% in 2014 naar nog geen 6% in 2015;
- in 2015 komt 55% van de woningvraag van éénpersoonshuishoudens en 27% van tweepersoonshuishoudens net als in 2014.

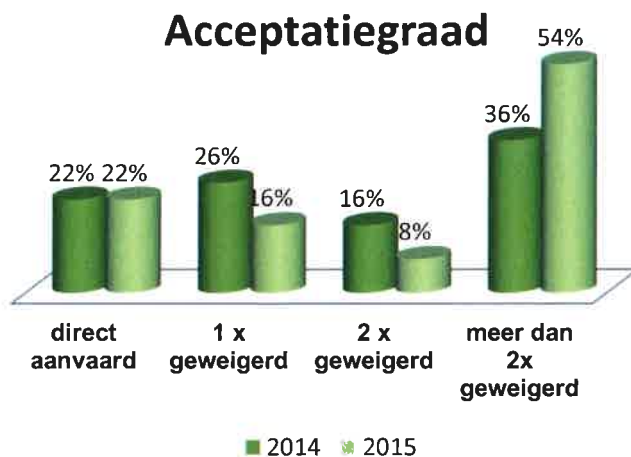
Toewijzing in de bestaande bouw

Bij Woningbouwvereniging Langedijk kwamen in het verslagjaar 109 bestaande huurwoningen leeg tegenover 79 in 2014. Het mutatiepercentage was daarmee 7,9% tegenover 5,9% in 2014. Deze cijfers zijn inclusief 5 gevallen van woningruil. Van de leegkomende woningen gingen er 19 in de Koopgarant-verkoop. Er werden 15 woningen toegewezen aan vergunninghouders tegenover 4 in 2014. Er waren 4 gevallen van bijzondere toewijzing/bemiddeling. Van de 109 woningen die leegkwamen werden er daardoor 50 bestaande huurwoningen op de SVNK site aangeboden. Daarbovenop kwam de toewijzing en verhuur van 62 nieuwbouwappartementen op het Broekerplein, waarvan 31 van Het Grootslag.

Alle woningen zijn toegewezen volgens de regels van de huisvestingsverordening.

Acceptatiegraad bestaande woningen

Onderstaand een overzicht van de mate waarin woningen werden geaccepteerd:



Het aandeel woningen dat direct aanvaard is door de eerste kandidaat is gelijk gebleven op 22%. Echter het percentage woningen dat meer dan 2x geweigerd is, is in 2015 met 18% toegenomen tot 54%. Dat er in meer dan de helft van de gevallen door meer dan 2 kandidaten een aangeboden huurwoning geweigerd wordt, lijkt er op te duiden dat veel woningzoekenden het zich kunnen permitteren om langer te wachten. Woningzoekenden zijn voor een appartement tussen de 3 en 4 jaar ingeschreven en voor een eengezinswoning 5 tot 6 jaar, dus men wil wel de woning die precies bij hen past.

We volgen nauwkeurig waarom woningen worden geweigerd. Veel afwijzingen vloeien voort uit onzorgvuldig reageren.

Een enkele keer ligt de reden in een duidelijk gebrek aan kwaliteit van de woning. Kleine woningen worden het meest afgewezen. Dat is niet erg. Ze vervullen voor een groep mensen met een kleine portemonnee wel degelijk een functie.

Toewijzing nieuwbouw

In het verslagjaar hebben we 62 nieuwe huurwoningen op het Broekerplein kunnen toewijzen, waarvan 31 van Het Grootslag.

Er was grote belangstelling (505 inschrijvers), en het heeft geleid tot de doorstroming van 10 huurders van Wbvl (allen 60+): zij verlaten hun eengezinswoning om een senioren geschikt appartement te gaan huren. Senioren reageren vnl. op de 3-kamerwoningen. Het blijkt dat 50% van de huurders een leeftijd heeft van 60+.

In de praktijk bij verhuur nieuwbouw zijn er altijd toch veel afzeggers; bij dit project is er aan ruim 100 kandidaten aangeboden voordat alle 62 woningen verhuurd waren.

Om in aanmerking te komen hadden kandidaten minimaal 5,5 jaar inschrijftijd nodig.

4.4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voor de huisvesting van cliënten van zorginstellingen die zelfstandig kunnen gaan wonen en de huisvesting van statushouders hebben de SVNK-corporaties een gezamenlijk Transferpunt ingericht. Sinds 2007 is dit een werkorganisatie voor en door de SVNK-corporaties die zorgt voor de *matching* van de vraag (vanuit zorginstellingen en COA) en het aanbod van woningen vanuit de corporaties. De praktijk is dat het Transferpunt een kandidaat-huurder heeft en dat de corporatie een passende woning aanbiedt.

Voor de huisvesting van vluchtelingen die de status hebben van 'vergunninghouder', krijgt de gemeente een taakstelling opgelegd door het Rijk. Wij nemen in Langedijk daarvan 68% voor onze rekening. Aan het begin van 2015 had de gemeente een achterstand door interne organisatorische problemen. Daardoor startten wij ook met een achterstand van 8 personen.

In 2015 is de samenwerking met de gemeente zeer goed verlopen en dit heeft geleid tot het huisvesten van 48 personen, meer dan het noodzakelijk aantal vergunninghouders.

Een deel betrof gezinshereniging; we hebben 15 woningen toegewezen aan 41 vergunninghouders.

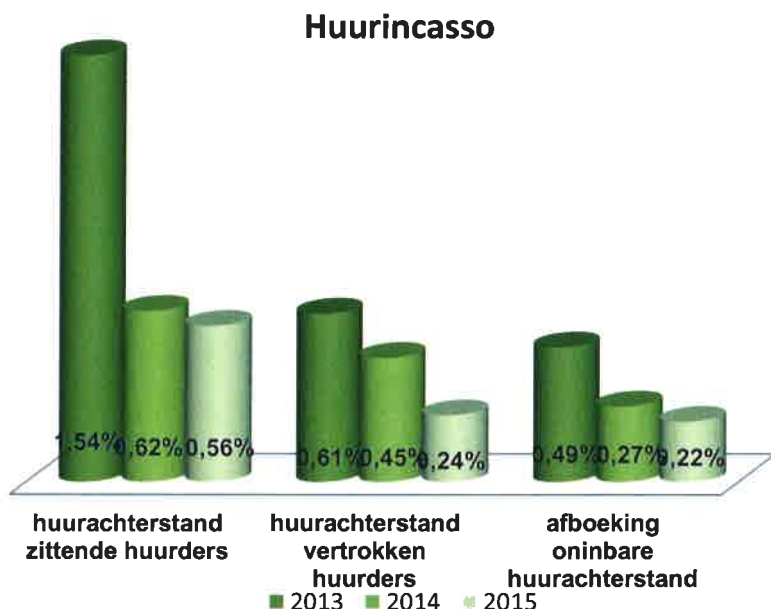
Enkele jaren geleden bouwden we voor cliënten van Esdégé-Reigersdaal twee woonzorgclusters met in totaal 26 wooneenheden voor mensen met fysieke en/of verstandelijke beperkingen. Aan de Elzenlaan 14 verhuren we een woonhuis met 5 onzelfstandige wooneenheden voor gehandicapten aan zorginstelling De Kleine Ark. Sinds 1 januari 2009 doen we de toewijzing en voeren we het technisch en financieel beheer van 73 zorgwoningen rondom het verzorgingshuis Horizon in Broek op Langedijk voor de P.C. Stichting voor woningen voor ouderen. Met de invoering van de Woningwet is het voor corporaties niet meer toegestaan om voor derden woningen te verhuren en te beheren. Om die reden hebben wij de overeenkomst met 'Horizon' per 31 december 2016 beëindigd.

4.5. Huurachterstanden en incassobeleid

Ons incassobeleid is er op gericht om achterstanden zo vroeg mogelijk te signaleren. Als er betalingsproblemen ontstaan kunnen huurders gebruik maken van een betalingsregeling. Naast de gebruikelijke herinneringen en aanmaningen krijgen wanbetalers een oproep om contact op te nemen en worden er huisbezoeken gedaan om te voorkomen dat de deurwaarder in actie moet komen. Dat werkt goed. Er worden veel betalingsregelingen getroffen.

Zo nodig verwijzen wij huurders door naar de schuldhulpverlening van de gemeente Langedijk of naar het maatschappelijk werk van De Wering. De gemeente Langedijk heeft de schuldhulpverlening ondergebracht bij 'HALte Werk': de gecombineerde sociale dienst voor de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

De cijfers inzake huurachterstanden zijn over de hele linie verbeterd ten opzichte van 2013 en 2014 zoals uit de grafiek huurincasso blijkt.



Dit is toe te schrijven aan de extra inspanningen die ook dit jaar hier aan zijn gewijd.

Het niveau van de huurachterstanden van zittende huurders is gedaald van 1,5% in 2013 naar 0,56% van de jaarhuur eind 2015, ofwel € 49.000.

Het aantal deurwaarderszaken onder met name zittende huurders liep terug van gemiddeld 18 naar 14 aan het eind van het jaar. Het aantal vonnissen tot ontruiming geeft hetzelfde beeld: van 13 in 2014 naar 9 in 2015. Heel vaak kan ontruiming op het laatste moment voorkomen worden.

In de twee gevallen waarin dit jaar wel is ontruimd voerde overlast de boventoon.

Van zittende en vertrokken huurders samen liepen aan het eind van het jaar 22 zaken bij de deurwaarder waarmee een bedrag van € 25.647 gemoeid was. Een jaar eerder ging het om 28 zaken en € 30.670. Er moest € 19.000 als oninbaar worden afgeboekt. In 2014 was dat € 23.000.

De huurderving als gevolg van frictieeegstand bij mutatiewoningen is met € 5.000 beperkt. Het komt erop neer dat er tussen de beëindiging van het oude en het tekenen van het nieuwe huurcontract gemiddeld 2 dagen verstrijken. Regelmatig ook doordat de leegstaande woning energetisch verbeterd wordt. Mutatiewoningen die verkocht worden staan gemiddeld twee á drie maanden leeg. Dat scheelde € 27.000 aan huuropbrengst. Het totaalbedrag aan huurderving (oninbaar + derving door frictieeegstand) is € 51.000.

5. Dienstverlening, participatie en leefbaarheid

Sinds 2010 leggen we de kwaliteit van onze dienstverlening langs de meetlat van het KWH-huurlabel. Daarop scoren we steeds bovengemiddeld goed. Tegen die achtergrond is besloten om het aantal metingen te halveren. In 2015 was er na 2 jaar weer een meting door het KWH. Bij de dienstverlening aan bewoners blijven we welbewust dicht bij huis: we bieden diensten aan en keuzemogelijkheden die direct met de woning en het wonen samenhangen. Het stimuleren van zelfwerkzaamheid, individuele vormen van woningverbetering en keuzemogelijkheden in contractvormen - huur, koop en Koopgarant – staan daarin centraal. De belangenbehartiging van huurders heeft in 2015 een nieuwe start gekregen in de vorm van een Huurdersraad.

In het kader van de leefbaarheid nemen we desgevraagd deel aan bijeenkomsten en activiteiten met ketenpartners, treffen waar nodig maatregelen ter verbetering van de omgeving van onze woningen, maar besteden we veruit de meeste tijd aan sociaal beheer. Dat zijn zaken als burenoverlast, illegale bewoning, verrommeling en andere vormen van sociaal onvermogen.

5.1. KWH-huurlabel

Sinds 2010 werken we aan de kwaliteit van de woondienstverlening volgens de KWH-methodiek. Tot 2013 hebben we onze dienstverlening jaarlijks gemeten, vanaf 2014 tweejaarlijks. In 2015 heeft er een meting plaatsgevonden. De uitkomst, gemiddeld 8,1, was zoals steeds goed, ruim boven gemiddeld. In de Aedes Benchmark zijn we daarmee net achter de koplopers beland met een A-score.

Onderdeel dienstverlening	rapportcijfer	Landelijk gem.
contact	8,1	7,7
woning zoeken	8,2	7,8
nieuwe woning	8,0	7,8
huur opzeggen	8,4	8,1
reparatieverzoeken	8,1	8,0
onderhoud	8,3	8,0
klachten behandelen	7,0	6,2

Woorden die huurders te binnen schieten als ze aan Wbv Langedijk denken



5.2. Bereikbaarheid en communicatie

Ons kantoor is op werkdagen open en telefonisch bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur en van 13.00 uur tot 16.30 uur. Alleen vrijdagmiddag zijn wij gesloten. Buiten de openingstijden kunnen telefonisch boodschappen worden ingesproken op een antwoordapparaat. Voor reparatieverzoeken staat een speciaal telefoonnummer open.

Ook kunnen spoedeisende reparatieverzoeken 's avonds en in het weekend worden gemeld aan de Boodschappendienst die vervolgens actie onderneemt.

Bewoners en anderen kunnen hun reparatie- en andere verzoeken ook per e-mail doen. Ons kantoor heeft een ontvangstruimte voor bewoners. Die fungeert ook als etalage en als showroom om huurders keuzes te laten maken uit onder meer de verscheidenheid aan keukens en sanitair die wij bieden.

Het bewonersblad verscheen in 2015 drie maal en over alle relevante onderwerpen zijn folders beschikbaar. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van de schriftelijke communicatie. Het belang en de functionaliteit van onze website www.wbvlangedijk.nl neemt voortdurend toe.

In mei 2015 hebben we gewoontegetrouw in het Langedijker Nieuwsblad een samenvatting van ons jaarverslag uitgegeven.

Aan het eind van 2015 zijn we gestart met de ontwikkeling van een nieuw communicatieplan. Dat zal in 2016 leiden tot nieuwe of aangepaste communicatiemiddelen.

5.3. Keuzevrijheid

Meer vrijheid voor bewoners, keuzemogelijkheden, extra woningkwaliteit en een ruimer dienstenpakket zijn de afgelopen vier jaar de steekwoorden geweest van ons beleid.

In 2015 is gestart met een heroriëntatie van het beleid waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid een hogere prioriteit krijgen.

Dit heeft zich vertaald in een aangepast beleid voor het (zelf) aanbrengen van woningverbeteringen.

5.4. Huurdersraad en andere vormen van participatie

De huurdersvereniging 'Van Noord tot Zuid' behartigde van oudsher de belangen van de huurders. De vereniging functioneerde echter al een aantal jaren zeer matig en heeft zichzelf begin 2014 opgeheven.

Wij hebben ons als woningbouwvereniging verplicht om de functie van de huurdersvereniging, voor zover dat kan, waar te nemen met de vorming van een Huurdersraad. De Huurdersraad is in 2015 van start gegaan en drie keer bijeen gekomen. Twintig enthousiaste huurders en woningzoekenden vormen de Huurdersraad. Voor de begeleiding van de Huurdersraad hebben we de Nederlandse Woonbond ingeschakeld.

In de Huurdersraad is het huurbeleid 2015 en de aanpassing van woningtoewijzingsregels aan de orde geweest.

In september is met behulp van het spel 'Het Stratenplan van Woningbouwvereniging Langedijk' in de Huurdersraad gediscussieerd over de beleidskeuzen. De Huurdersraad vindt de thema's betaalbaarheid, en wonen voor jongeren en ouderen de belangrijkste. In de laatste bijeenkomst in november is stil gestaan bij ons activiteitenplan 2016-2020.

Doel voor 2016 is dat de Huurdersraad zich verder ontwikkelt tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie van Woningbouwvereniging Langedijk.

Twee leden van de raad van toezicht – mevrouw Van Grinsven en de heer Van Lingen - zijn op voordracht van de huurders benoemd.

Ter voorbereiding van de onderhoudsaanpak van 54 woningen in Noord-Scharwoude is een bewonersavond georganiseerd en een bewonerscommissie opgericht. Met deze commissie is verder overleg gevoerd over de aanpak, die voor 2016 gepland staat.

In een VVE worden de woonregels veelal in het huishoudelijk reglement verankerd. Dit is bij het nieuwbouwcomplex Broekerplein ook het geval. We vinden het van groot belang dat ook huurders zich 'eigenaar' van de woonregels voelen. Daarom is met alle bewoners, huurders en kopers, een bijeenkomst georganiseerd over de woonregels in het complex.

5.5. Klachtencommissie

De woningbouwvereniging beschikt over een klachtencommissie, met bijbehorend reglement. Huurders kunnen zich met een klacht over het handelen of het nalaten daarvan door (medewerkers van) de woningbouwvereniging wenden tot deze onafhankelijke klachtencommissie. De commissie bestond in 2015 uit de heer P. van Kuilenburg (op voordracht van de woningbouwvereniging) en mevrouw A.A. Manschot als voorzitter.

De commissie leidt al jaren een slapend bestaan; ook in 2015 werden geen klachten ingediend.

5.6. Leefbaarheid en sociaal beheer

Leefbaarheid is een breed begrip; wij houden het echter dicht bij huis. Wij trekken ons de zaken aan die spelen rondom het wonen. Voor typische zaken die een taak van de gemeente zijn - zoals parkeren, algemene groenvoorzieningen en overlast door hangjongeren - laten we de verantwoordelijkheid daar.

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden door het in stand houden en zo nodig verbeteren van de leefkwaliteit van buurten en wijken: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven.

In 2015 hebben we de volgende acties ondernomen om dit te bereiken:

- o bestrijden overlast: bemiddeling en handhaving bij zaken zoals burenoverlast, maar ook zaken als een boom die te dicht op de erfgrans staat;
- o bestrijden woonfraude: voorkomen en opsporen daarvan;
- o schuldhulpverlening: huurders met huurschuld doorverwijzen naar schuldhulpverlening om huisuitzetting te voorkomen;
- o bewonersparticipatie : in 2015 betrof dit een bewonerscommissie van huurders van het complex Anna van Burenstraat en omgeving, waar in 2016 gerenoveerd gaat worden;
- o beheer directe woonomgeving: bewoners die hun tuin niet onderhouden werden hierop aangesproken.

Samenwerking rond leefbaarheid

Het verbeteren van de leefbaarheid kunnen we niet alleen; samenwerking met andere partijen is vaak noodzakelijk voor succes.

Voor ons is het zogenaamde "Casuïstiek overleg" samen met vertegenwoordigers van de gemeente, politie, meldpunt Vangnet & Advies, verslavingszorg, maatschappelijk werk een effectieve samenwerking. Naast dit overleg namen we in 2015 ook deel aan het zogenaamde "Gemeentelijk Overleg Buitenruimte Overlast" met gemeente, jongerenwerk en politie; een overleg dat gericht is op buurten waar (sociale) veiligheid in het geding is.

Samenwerking Stichting Present

Sinds 2010 ondersteunen we de Stichting Present met een jaarlijkse bijdrage van € 2.500.

Vrijwilligers van Present schakelen we onder andere in bij acties om de buurt en individuele woningen en tuinen op te schonen.

Sociaal beheer

Sinds 2010 begroten we een bedrag van € 2.500 te besteden aan sociaal beheer op initiatief van de woonconsulenten. Dit voor zaken als leveren van materiaal voor opknappen verwaarloosde tuinen, verf voor woningen die extreem vervuild zijn, of het huren van een tent voor een straatactiviteit.

Als sociaal beheerder zijn wij veelvuldig betrokken bij verstoringen van het woongenot en vormen van overlast als gevolg van sociaal en ander onvermogen.

We meten dat niet, maar wij ramen dat 25% van de werktijd van de woonconsulenten wordt besteed aan werkzaamheden die onder de noemer leefbaarheid en sociaal beheer vallen. Dat komt neer op ongeveer 0,4 formatieplaats.

We registreren overlastzaken systematisch. In 2015 zijn 94 gevallen van overlast afgehandeld. Ondergenoemde overlastzaken zijn exclusief de contacten die er zijn bij huurders met een huurachterstand, waaronder de huisbezoeken.

Afgehandelde overlastzaken in 2015:

	In behandeling op 1/1/2015	Nieuwe zaken	Voltooid	In behandeling op 31/12/2015
Geluidsoverlast	5	+22	-23	4
Woonfraude/onderhuur	0	+ 2	-1	1
Tuinonderhoud	5	+26	-26	5
Overige overlast	1	+23	-22	2
Burenruzie	3	+ 6	-9	0
Huisdieren	0	0	0	0
Stankoverlast	0	0	0	0
Geweld/bedreiging	0	0	0	0
Asociaal gedrag	1	+ 7	-8	0
Hennep/Wietplantage	1	+ 1	-1	1
Problematische zorgsituatie/vervuiling	0	+ 7	-7	0
Totaal	16	94	97	13

Uitgaven aan leefbaarheid

In totaal besteedden we in 2015 onder de noemer leefbaarheid € 36.000. Dat betrof het opnieuw bestraten van stegen en het vernieuwen van een oever bij een wooncomplex. Daarvoor was € 30.000 begroot.

Verklaringen voor de bescheiden uitgave voor leefbaarheid zijn:

- veel kleinere werkzaamheden in de sfeer van grijs en groen (herbestratingen, bomenkap e.d. en herstel van tuinen en schuttingen) zijn opgenomen in het dagelijks en mutatieonderhoud;
- alle interne kosten en de tijdbesteding in de sfeer van participatie en met name sociaal beheer (zie hieronder) rekenen we niet door;
- en het belangrijkste: de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving zijn in Langedijk relatief goed.

Sponsoring

We voeren van oudsher een terughoudend sponsorbeleid. Uitgangspunt was dat we ook met het financieel ondersteunen van maatschappelijke activiteiten dicht bij huis willen blijven: wonen, leefbaarheid en de cultuurhistorie van Langedijk zijn de gebieden waar we ons op richten.

Met de Woningwet zijn sponsoractiviteiten van woningcorporaties niet meer toegestaan vanaf 1 juli 2015. Dat betekent dat we in de tweede helft van 2015 onze sponsoractiviteiten volledig hebben afgebouwd. Uitzondering vormen de ondersteuning van de Kinderboerderij en het Museum de Broekerveiling, met respectievelijk €1.000 en €2.500 per jaar. Hier is sprake van langjarige toezeggingen die nog doorlopen tot en met 2017.

5.7. Wonen plus Welzijn

Om het ouderen mogelijk te maken langer zelfstandig te wonen draagt Woningbouwvereniging Langedijk € 2 per maand bij aan het abonnementsgeld voor huurders die op Wonen plus Welzijn geabonneerd zijn. Daardoor betaalden onze huurders in 2015 slechts €1,50 per maand. Abonnees van Wonen plus Welzijn kunnen voor lichte werkzaamheden een beroep doen op vrijwilligers. Deze dienstverlening wordt georganiseerd door de Stichting Wonen plus Welzijn. In 2015 was daarmee voor ons een bedrag van € 6.576 gemoeid. Dat komt het aantal abonnees ten goede, de waardering van de functie Wonen plus Welzijn en ook onze relatie met de huurders.

6. Financieel beheer

De jaarrekening 2015 is de laatste jaarrekening waarbij het sociaal vastgoed gewaardeerd is op bedrijfswaarde. Het eigen vermogen is met € 7,8 miljoen gedaald tot € 47,5 miljoen. Een daling die volledig is toe te schrijven aan de waardering van het sociaal vastgoed. In de jaarrekening 2015 hebben we een correctie op waardering van het sociaal vastgoed eind 2014 van € 12,3 miljoen moeten doorvoeren. Bij nader inzien bleek de waardering van het sociaal vastgoed in de jaarrekening 2014 niet in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten. Overigens bepaalt de gekozen waarderingsgrondslag voor het vastgoed in belangrijke mate de omvang van het eigen vermogen. De Woningwet schrijft voor dat corporaties vanaf 2016 hun vastgoed waarden op marktwaarde verhuurde staat. De uitgangspunten en parameters voor die waardering worden voorgeschreven door de Minister. Hadden we deze grondslag bij deze jaarrekening al toegepast dan zou het eigen vermogen ongeveer € 60 miljoen hoger zijn uitgekomen.

6.1. Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2015 is uit gekomen op een winst van € 1.415.000 tegenover een winst van € 8.258.000 in 2014. De ontwikkeling van het resultaat is in belangrijke mate toe te schrijven aan de verwerking van de vennootschapsbelasting en de waardering van het vastgoed.

In 2014 was sprake van een positieve bijdrage van € 2.085.000 aan het resultaat als gevolg van het ontstaan van een latente belasting vordering. Deze vordering was het gevolg van het afwaarderen van de fiscale boekwaarde. In 2015 is besloten om de mogelijkheid om af te waarden op de fiscale boekwaarde voort te zetten, de latente belasting vordering is verhoogd met 1.093.000

De waarderingseffecten in de winst- en verliesrekening 2014 kwamen per saldo uit op een bate van € 5.832.000. In 2015 resulteren de waarderingseffecten van het vastgoed in een bate van € 247.000, waarvan € 1.179.000 is toe te schrijven aan de correctie op de bedrijfswaarde per eind 2014 die in de jaarrekening 2015 is opgenomen. In 2015 is de grondpositie De Swaan verder afgewaardeerd naar directe opbrengstwaarde, een last van € 93.000. Deze positie wordt in 2016 afgestoten..

De bedrijfsopbrengsten zijn met € 315.000 gestegen tot € 8.920.000. De huuropbrengsten zijn met ruim 3% toegenomen, vooral het gevolg van de groei van de woningportefeuille. De jaarlijkse huurverhoging is beperkt gehouden tot het niveau van de inflatie. In de begroting was nog rekening gehouden met een huurverhoging boven inflatie. Dat is één van de redenen dat de huuropbrengsten € 73.000 onder de begroting zijn uitgekomen. Ook de latere oplevering van de woningen aan het Broekerplein hebben daaraan bijgedragen.

Het verkoopresultaat in 2015 is uitgekomen op € 159.000. In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn de verkoopkosten in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten. De gewone verkoop van drie woningen heeft geresulteerd in een bate van € 122.000. Op de terugkoop en weder verkoop van 14 koopgarantwoningen is een verlies geleden van € 129.000. Het verlies bestaat voor 2/3^e deel uit aan- en verkoopkosten. Het restant komt voor rekening van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopprijs ligt in het merendeel van de gevallen onder de oorspronkelijke verkoopprijs.

De verkoop van delen van het nieuwbouwcomplex Broekerplein heeft geresulteerd in een verkoopwinst van € 459.000. Uit de schikking met Woonwaard volgt een last € 293.000 op het project Westerdal.

De personeelslasten zijn met 8,6% gedaald naar € 737.000, het gevolg van wijzigingen in de personeelsbezetting en een verlaging van de pensioenpremies. De personeelslasten liggen op het niveau van de begroting.

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 1.284.000 naar € 1.482.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn nagenoeg gelijk gebleven, het mutatieonderhoud is met € 33.000 gestegen. De stijging van het planmatig onderhoud met € 277.000 is conform de verwachting, ten opzichte van de begroting zijn deze lager uitgekomen doordat een aantal werken is doorgeschoven en met name het schilderwerk onder de raming is aanbesteed. In 2014 zijn de kosten voor woningverbetering en duurzaamheid als last genomen. In 2015 zijn deze kosten geactiveerd.

De overige bedrijfskosten zijn met € 198.000 gedaald naar € 2.058.000. De belastingen en heffingen maken een steeds groter deel uit van deze kosten. De lokale heffingen zijn met 9% gestegen in 2015. De verhuurderheffing is met € 148.000 opgelopen tot € 920.000 in 2015. Daar staat tegenover dat in 2015 de heffing bijzondere projectsteun en saneringsheffing van het CFV achterwege zijn gebleven. Ook voor de komende jaren zullen de lasten voor heffingen en belastingen het sterkst stijgen.

De beheerkosten zijn gedaald met € 106.000, vooral doordat de verkoopkosten nu zijn opgenomen in het verkoopresultaat.

Het saldo financiële baten en lasten is gestegen van € 2.125.000 negatief naar € 2.414.000 negatief. Door de dalende rente zijn de renteopbrengsten lager uitgekomen. De rentebetalingen op langlopende leningen zijn gestegen, het gevolg van het aantrekken van leningen in 2014.

In 2015 hebben we meegedaan aan de Aedes Benchmark. Op de bedrijfslasten over 2014 scoren we rond het sectorgemiddelde met € 926 per verhuureenheid.

De operationele kasstroom inclusief rente uitgaven bedraagt in 2015 € 1.154.000, en exclusief rente uitgaven € 3.609.000. De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente uitgaven en de rente uitgaven, die ICR, is 1,45. De operationele kasstroom is negatief beïnvloed door het feit dat in 2015 vennootschapsbelasting is afgedragen over twee jaarschijven.

6.2. Vermogenspositie en balanstotaal

In de jaarrekening 2015 is het vastgoed nog gewaardeerd op bedrijfswaarde. Met ingang van 2016 schrijft de Woningwet voor dat het vastgoed op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd moet gaan worden.

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed ligt eind 2015 op € 91.326.000 tegen € 100.607.000 in de jaarrekening 2014. Bij nader inzien is gebleken dat de berekende bedrijfswaarde 2014 niet in overeenstemming was met de geformuleerde uitgangspunten. In de jaarrekening 2015 is een correctie op de bedrijfswaarde 2014 opgenomen van € 12.997.000 tot € 87.610.000. In 2015 is de bedrijfswaarde met € 3.726.000 gestegen. De bedrijfswaarde per verhuureenheid ligt nu op € 64.815, ongeveer 10 keer de gemiddelde jaarhuur. Factoren die de bedrijfswaarde positief beïnvloed hebben zijn:

- oplevering 31 nieuwbouwwoningen en aankoop 3 woningen;
- aanpassing disconteringsvoet van 5,25% naar 5,00%;
- inrekenen verkoopprogramma komende vijf jaar, totaal 65 woningen;
- stijging van de huren in 2015;
- herclassificatie van 64 garageboxen als sociaal vastgoed;
- aanpassing van de indexering onderhoudskosten van 3% naar 2,5%.

Factoren die op de bedrijfswaarde een negatieve invloed hebben gehad:

- verkoop van 19 woningen in 2015;
- indexeren van de verhuurderheffing na 2018 met jaarlijks 2%;
- aanpassing van de indexering beheerkosten van 2% naar 2,5%;
- aanpassing van de restwaarde aan de actuele sociale grondprijs;
- beperking van de jaarlijkse huurverhoging tot niveau inflatie;
- lagere inflatieverwachting in 2016 en 2017;
- stijging lokale belastingen tot 2020.

Eind 2015 is er geen sociaal vastgoed in ontwikkeling. Nieuwbouwplannen bevinden zich allemaal in de initiatiefase. De beperkte aanloopkosten zijn ten laste van het resultaat gebracht. Ook is er geen voorziening voor onrendabele investeringen. Deze worden getroffen als sprake is van een investering die extern verplicht is en intern geformaliseerd is. Daar was eind 2015 geen sprake van.

De voorraad Koopgarantwoningen is in 2015 gegroeid tot 253. In de balans zijn deze als vastgoedbelegging opgenomen. De waarde van deze portefeuille is met € 2.047.000 gestegen tot € 30.587.000. De Koopgarantwoningen zijn gewaardeerd tegen 75% van de taxatiewaarde.

Tegenover de waarde als vastgoedbelegging staat onder schulden de terugkoopverplichting opgenomen. De terugkoopverplichting is in 2015 gestegen met € 2.379.000 tot € 31.094.000. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting € 507.000 hoger dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Dit betekent dat de huidige taxatiewaarde lager is dan de taxatiewaarde op het moment van verkoop van de woningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woningbouwvereniging Langedijk.

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 1.506.000 gedaald als gevolg van annuïtaire aflossingen en aflossingen aan het einde van de looptijd. In 2015 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

Het eigen vermogen is gedaald tot € 47.535. Belangrijkste reden daarvoor is de correctie die op de bedrijfswaarde 2014 is doorgevoerd.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2015 35,3%. De verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed, de loan to value, ligt eind van het jaar op 59%. Daarbij is de Koopgarantportefeuille buiten beschouwing gelaten.

In 2016 zal de marktwaarde verhuurde staat de waarderingsgrondslag zijn voor het sociaal vastgoed. Toepassing van deze nieuw voorgeschreven waarderingsgrondslag zal van grote invloed zijn op balanstotaal en eigen vermogen. Eind 2015 hebben wij de marktwaarde van onze portefeuille bepaald met toepassing van waarderingsparameters die zijn vastgelegd in het Reglement Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De marktwaarde van de portefeuille ligt op € 153 miljoen, ongeveer € 60 miljoen hoger dan de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en de marktwaarde van het commercieel vastgoed. De hogere waarde resulteert ook in een toename van het eigen vermogen met € 60 miljoen. Bij toepassing van de marktwaarde in de jaarrekening 2015 zouden de solvabiliteit en de Loan to Value zijn uitgekomen op respectievelijk 54% en 35%.

6.3. Liquiditeit en treasury-activiteiten

Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. Vanaf 2013 is het WSW strengere normen gaan hanteren voor met name de ICR en de DSCR. Daar is ons financiële beleidskader op geënt en we blijven volgens deze jaarrekening ruim boven de daarvoor gestelde normen met een ICR van 1,45 (norm > 1,4) en een DSCR van 1,06 (norm > 1,0).

Na de aankondiging van de verhuurdersheffing hebben we begin 2013 besloten om de investering in 62 sociale huurappartementen aan het Broekerplein te delen met Woningstichting Het Grootslag. Mede daardoor bracht dit plan geen nieuwe financieringsbehoefte met zich mee en is nu zelfs sprake van overliquiditeit. In 2015 is er niet voor gekozen om de overliquiditeit aan te wenden voor het vervroegd aflossen van financieringen. Dit i.v.m. de ongunstige condities daarvoor. In de meerjarenbegroting voorzien we dat de ongeveer € 5,7 miljoen aan beschikbare middelen wordt geïnvesteerd in diverse nieuwbouwprojecten.

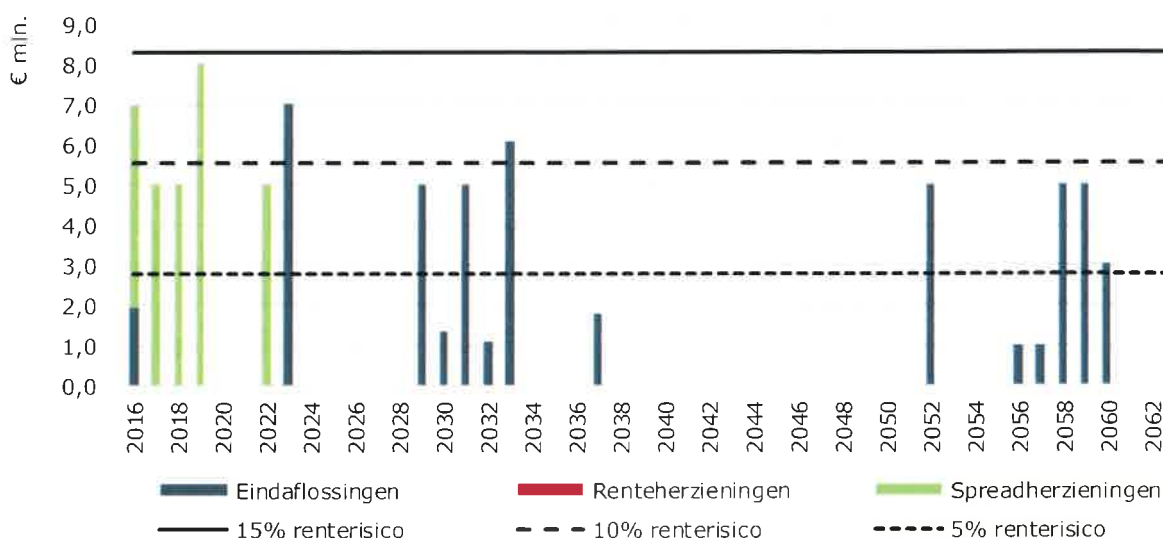
Mede op verzoek van het WSW hebben we begin 2014 het risico van de Koopgarantportefeuille voor onze liquiditeit in beeld gebracht. Daarop is door het WSW positief gereageerd.

De liquiditeit van Woningbouwvereniging Langedijk is de komende jaren verzekerd, de operationele kasstroom blijft de komende jaren positief, en ook volgens de nieuwe normen van het WSW blijven we kredietwaardig.

Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur. Begin 2015 is het treasuryjaarplan vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Toezicht.

De omvang van de leningportefeuille is eind 2015 € 54,1 miljoen. Het komend jaar lossen we daar € 2,1 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 23,8 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 4,24%.

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



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

In 2015 is vooruitlopend op de Woningwet het treasury statuut geactualiseerd. Het treasury statuut zal onderdeel zijn van het financieel reglement dat in 2016 moet worden opgesteld.

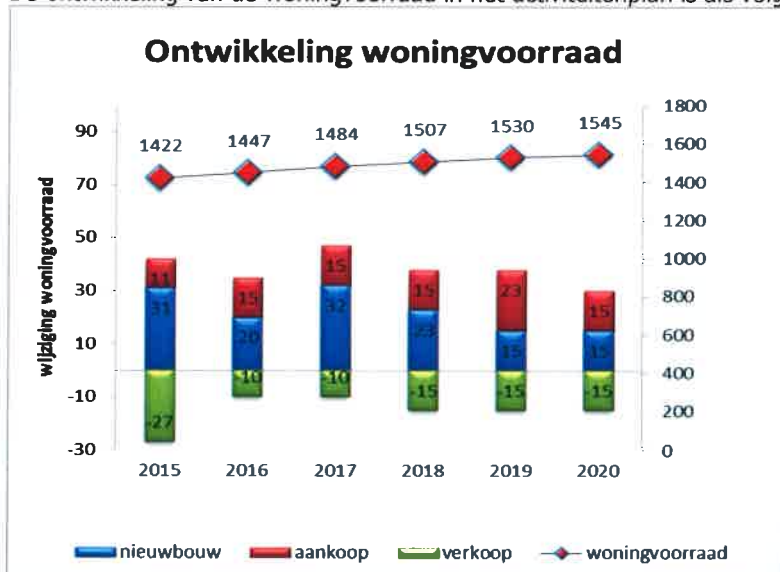
6.4. Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose voor Woningbouwvereniging Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2016-2021, dat is goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering in december 2015.

Het activiteitenplan is aan de Gemeente Langedijk en het Huurdersplatform gepresenteerd als aanbod. Wij hebben er voor gekozen om in het activiteitenplan concrete, meetbare en controleerbare prestaties op te nemen. De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan zijn:

1. Woningbouwvereniging Langedijk sluit jaarlijks minimaal 100 nieuwe huurcontracten af;
2. Woningbouwvereniging Langedijk verhuurt 75% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens van € 577 en 90% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens van € 618. Zo zorgen we ervoor dat voor woningzoekenden met de laagste inkomens de kans op een woning niet achteruit gaat;
3. Woningbouwvereniging Langedijk zorgt er voor dat minimaal 50% van de beschikbare woningen wordt aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden;
4. de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli houden we gemiddeld gelijk aan de inflatie;
5. we blijven investeren in een duurzame woningvoorraad. Jaarlijks investeren we € 300.000 om bij minimaal 75 woningen de energieprestatie te verbeteren;
6. tot en met 2020 bouwen we 105 nieuwe woningen. 30% Van de nieuwbouwproductie verhuren we met een huurprijs onder de € 500;
7. bewoners bieden we meer keuze bij het onderhoud in en aan de woning;
8. we beperken de verkoop van woningen. Huidige bewoners kunnen hun woning kopen en we verkopen alleen nog een enkele woning die niet in onze portefeuille past;
9. we bouwen de voorraad Koopgarantwoningen af van 250 naar 200 woningen. We zorgen er wel voor dat we Koopgarantwoningen blijven aanbieden;
10. we kiezen voor een 'vroeg-erop-af' aanpak om te voorkomen dat bewoners met problematische betalingsachterstanden te maken krijgen.

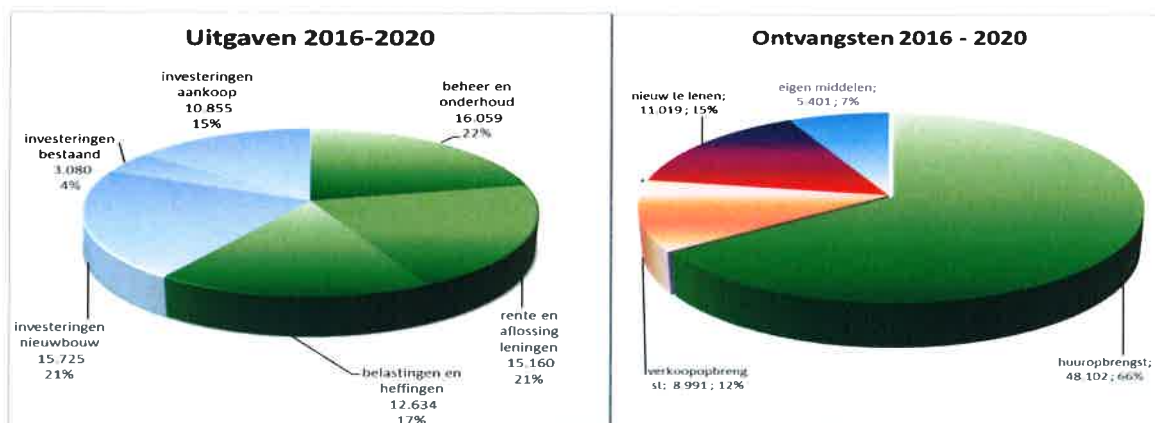
De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt:



De woningvoorraad groeit van 1.422 eind 2015 naar 1.545 in 2020. De groei als gevolg van terugkoop en nieuwbouw is groter dan de afname als gevolg van verkopen.

Kasstromen

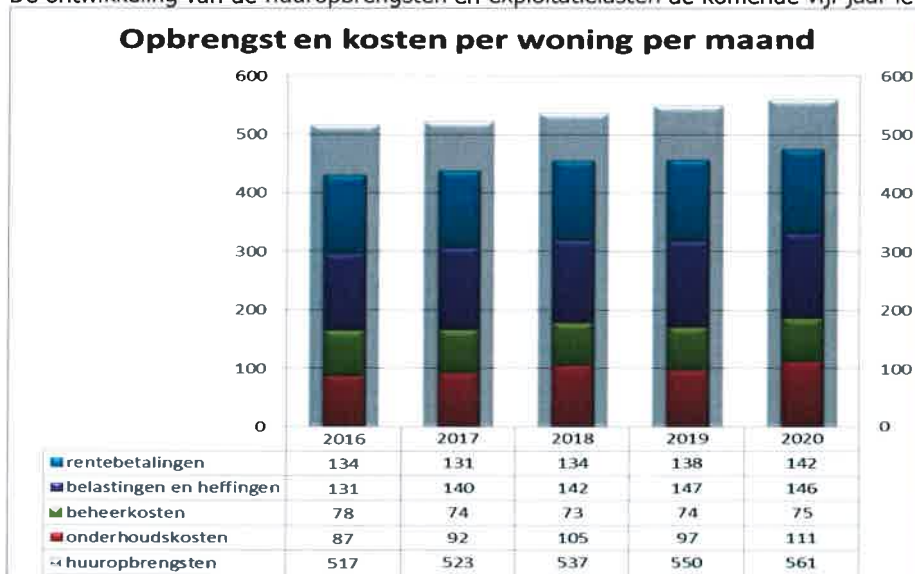
Om de prestaties uit het activiteitenplan waar te maken moeten we de komende jaren voor € 11 miljoen aan nieuwe financiering aantrekken.



Het totaal aan uitgaven en ontvangsten voor de komende 5 jaar komt uit op € 73 miljoen. Ongeveer 60% van de uitgaven hebben betrekking op uitgaven voor de exploitatie van het woningbezit. 40% Van de uitgaven zijn investeringsuitgaven.

De huuropbrengst is met 66% de belangrijkste inkomstenbron. De verkoopopbrengst dekt 12% van de uitgaven.

De ontwikkeling van de huuropbrengsten en exploitatielasten de komende vijf jaar levert het volgende beeld op:

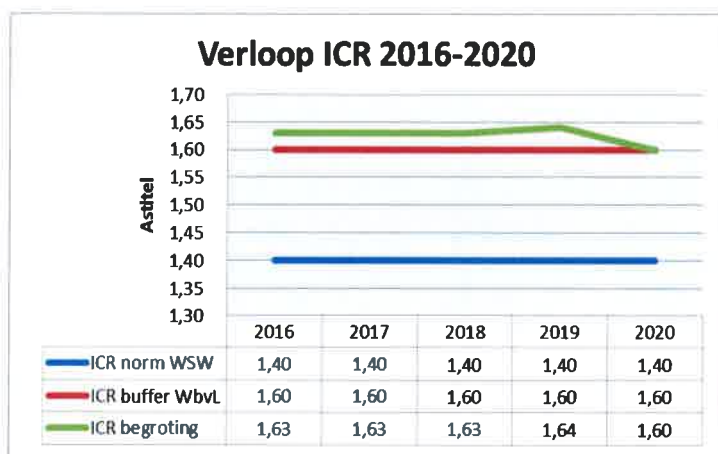


- De huuropbrengst stijgt tot en met 2020 met 8% van € 517 per woning per maand naar € 561.
- De beheerkosten dalen in dezelfde periode van € 78 naar € 75 per woning per maand.
- De onderhoudskosten verschillen van jaar tot jaar, omdat het periodieke en planmatige onderhoud jaarlijks anders is. De onderhoudskosten liggen rond de € 100 per woning per maand.
- De rentekosten lopen op met 6% van € 134 naar € 142 per woning per maand.
- De kosten voor belastingen en heffingen stijgen het sterkst met ruim 11% de komende jaren. Deze post is niet of nauwelijks te beïnvloeden.

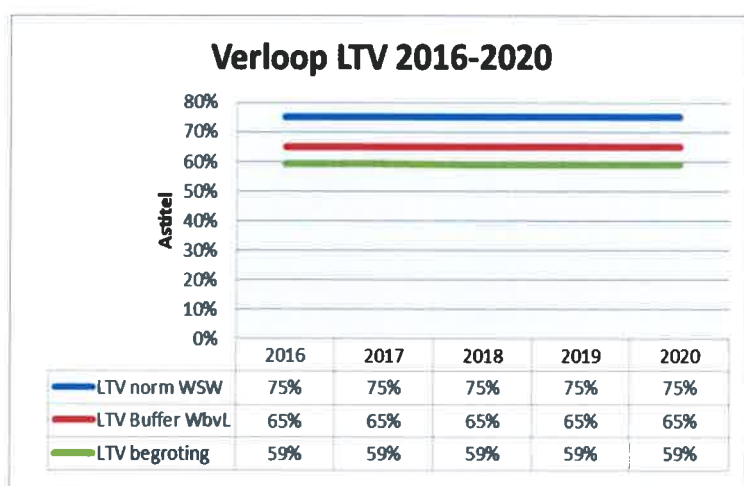
Toetsingsnormen

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

De ICR geeft de verhouding weer tussen de rentekosten en het saldo van huuropbrengst en exploitatielasten. Het WSW hanteert als norm dat deze minimaal 1,4 moet zijn. Woningbouwvereniging Langedijk streeft op een ICR van minimaal 1,6 om een marge te hebben ten opzichte van de norm van het WSW. Onderstaand is het verloop van de ICR weergegeven.



De LTV is de verhouding tussen de waarde van de woningen en de leningen. De norm is maximaal 75%. Woningbouwvereniging Langedijk hanteert ook hier een buffer en stuurt op maximaal 65%.



Verslag van de raad van toezicht

Algemeen

In dit verslag legt de raad van toezicht (hierna: de raad), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het jaar 2015.

De raad is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern. Ook realiseert de raad zich dat de eisen die gesteld kunnen en mogen worden aan het intern toezicht alleen maar toenemen. De raad handelt daarnaar onder andere door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de raad en door het zo nodig extra inroepen van externe advisering en deskundigheid. De politieke ontwikkelingen worden op de voet gevolgd.

De raad houdt toezicht op de algemene gang van zaken betreffende Woningbouwvereniging Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de raad toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van toepasselijke wet- en regelgeving. De raad beoordeelt daarbij primair of Woningbouwvereniging Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De raad laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de raad de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De raad geeft tevens invulling aan haar functie van werkgever van de directeur-bestuurder. In 2015 was deze rol, meer dan andere jaren, actueel, vanwege het feit dat Kees Kwadijk na 15 jaar afscheid nam als directeur-bestuurder en Tim van Ruiten als nieuwe directeur-bestuurder werd aangezocht.

Naast deze voornoemde functies staat de raad het bestuur met raad en advies ter zijde. De raad is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid in de raad aanwezig is.

Samenstelling van de raad

De raad bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de Raad is gebaseerd op de in het reglement van de Raad omschreven profielschets. (Her)benoeming vindt plaats door de algemene ledenvergadering.

De samenstelling van de raad is in het verslagjaar 2015 niet gewijzigd. De voorzitter van de raad heeft in 2015 zijn maximale zittingsduur van 8 jaar bereikt. Vanwege het feit dat de directeur-bestuurder in 2015 met pensioen ging en om die reden vervangen moest worden, en teneinde de continuïteit van de organisatie in die fase zo veel mogelijk te waarborgen, is aan de algemene ledenvergadering voorgesteld om de maximale zittingstermijn van de voorzitter van de raad met één extra jaar te verlengen. Daarmee heeft de ledenvergadering ingestemd.

De samenstelling van de raad is eind 2015 als volgt:

Naam	: H. van Lingen
Geslacht	: man
Hoofdfunctie	: voorzitter, huurders-zetel
Beroep	: advocaat , partner Knuwer advocaten
Relevante (neven)functie(s)	: -
Expertise	: aansprakelijkheidsrecht en contractenrecht
Geboortjaar	: 1968
Jaar 1 ^e benoeming	: 2007
Jaar 2 ^e /laatste herbenoeming	: 2011
Jaar definitief aftreden	: 2016
Woonplaats	: Langedijk
PE-punten:	: 0 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen - te behalen punten

Naam : **W.M.J. Hink-Wever**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid
 Beroep : veranderkundige, vrij gevestigd management consultant
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : Organisatieontwikkeling, bouwen en wonen bijzondere doelgroepen, projectmanagement personeelszaken, organisatieontwikkeling, verandermanagement
 Geboortejaar : 1969
 Jaar 1^e benoeming : 2012
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
 Jaar definitief aftreden : 2020
 Woonplaats : Langedijk
 PE-punten: : 0 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen - te behalen punten

Naam : **M.J. Kuipers**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : vice-voorzitter
 Beroep : secretaris-directeur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
 Relevante (neven)functie(s) : lid raad van toezicht Heliomare
 Expertise : Projectorganisaties, bouwen en wonen, openbaar bestuur
 Geboortejaar : 1958
 Jaar 1^e benoeming : 2012
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
 Jaar definitief aftreden : 2020
 Woonplaats : Langedijk
 PE-punten: : 0 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen - te behalen punten

Naam : **O.M. van Denzen**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : lid
 Beroep : coördinator acquisitie grond en vastgoed bij Eigen Haard
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomangement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en waarderingen vastgoed
 Geboortejaar : 1977
 Jaar 1^e benoeming : 2013
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
 Jaar definitief aftreden : 2021
 Woonplaats : Alkmaar
 PE-punten: : 3 punten behaald in 2015 van de 10 - over 2015 en 2016 samen - te behalen punten

Naam : **A.M. van Grinsven**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, huurders-zetel
 Beroep : strateeg / bestuursadviseur bij Staedion Den Haag
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : volkshuisvesting, wonen en zorg, huurdersparticipatie, governance, openbaar bestuur
 Geboortejaar : 1972
 Jaar 1^e benoeming : 2013
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
 Jaar definitief aftreden : 2021
 Woonplaats : Amsterdam
 PE-punten: : 0 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen - te behalen punten

Er is een rooster van aftreden vastgesteld. De samenstelling van de raad is in overeenstemming met de statuten van de vereniging. Gelet op de relatief kleinschalige omvang van de corporatie heeft de raad ervoor gekozen om

geen specifieke commissies (zoals bijvoorbeeld een auditcommissie of een remuneratiecommissie) in te stellen. Er zijn profielschetsen opgesteld, waaraan de leden van de Raad van Toezicht moeten voldoen. Er is voldoende kennis aanwezig op de verschillende voor de woningbouwvereniging belangrijke gebieden, waarmee de deskundigheid van de raad is gewaarborgd. Daar waar de raad constateert dat er mogelijk onvoldoende kennis aanwezig is binnen de raad, laat de raad zich nader adviseren door externe deskundigen, waaronder de accountant.

Alle relevante nevenfuncties van de leden van de raad zijn bij de raad en de woningbouwvereniging bekend en zijn hierboven genoemd. Tegenstrijdige belangen hebben zich in het verslagjaar niet voorgedaan.

Bezoldiging van de raad in 2015

De leden van de raad ontvangen voor hun werkzaamheden een vergoeding, zoals vermeld in art 15 lid 3 van de statuten. De vergoeding is overeenkomstig de adviesrichtlijn van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en blijft binnen de grenzen van de (uitwerking die de minister van BZK geeft van de) Wet Normering Topinkomens.

In de jaarrekening 2015 is verantwoord dat de bezoldiging voor een lid € 3.000,- excl. BTW en voor de voorzitter € 4.500,- excl. BTW heeft bedragen. De vergoeding voor in- en uittreeders is tijdsevenredig toegerekend.

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

Formeel toetsingskader

De taken en werkwijze van de raad zijn vastgelegd in de statuten en het Reglement Raad van Toezicht. In het Reglement Raad van Toezicht zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad nader omschreven. De raad onderschrijft bovendien de Governance Code en de Aedes Bedrijfstakcode. Woningbouwvereniging Langedijk, en dus ook de raad, hanteert een Gedragscode ethisch handelen, die op de site is gepubliceerd. Ook dit verslag is aldaar gepubliceerd.

Wat betreft de corporate governance hebben diverse onderwerpen de aandacht van de raad, zoals de governance-structuur en de veranderingen daarin, de evaluatie van het eigen functioneren, het functioneren van het bestuur, de onafhankelijkheid van de raad, de interne procedures binnen Woningbouwvereniging Langedijk, de evaluatie en benoeming van de externe accountant en het overleg met de belanghebbenden over de maatschappelijke positie en het presteren van Woningbouwvereniging Langedijk.

De missie van Woningbouwvereniging Langedijk is:

- het bieden van mogelijkheden, keuzevrijheid en kwaliteit in wonen, met name aan mensen die daar zelfstandig niet goed in kunnen voorzien;
- het realiseren van een vitale sociale woningsector bestaande uit duurzaam betaalbare huur- en koopwoningen;
- herkenbaar zijn voor bewoners en plaatselijke organisaties, voorop lopen en lokaal kleur geven.

Op basis van de missie zijn de strategische doelstellingen als volgt te verwoorden:

- in Langedijk bijdragen aan het realiseren van een vitale sociale woningsector bestaande uit huur- en koopwoningen in diverse kwaliteiten;
- het verhogen van de kwaliteit van de woningen;
- verbeteren kwaliteit van onze dienstverlening;
- het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.

De raad houdt bij alle beslissingen die genomen moeten worden deze missie en deze strategische doelstellingen als kader.

De raad heeft, naast haar rol van werkgever van de bestuurder en het geven van gevraagde en ongevraagde adviezen, vooral een toezichthoudende taak.

Als kader voor die toezichthoudende taak hanteert de raad in 2015 het Beleidsplan 2012-2015. Leidraad daarin zijn primair de BBSH-prestatievelden. Het Beleidsplan is vertaald in een jaarwerkplan.

Dat jaarwerkplan is onderdeel van de begroting die door de raad is goedgekeurd en die voor de raad geldt als toetsingskader voor de beoordeling van, onder meer, de performance van de organisatie, het uitvoeren van de

maatschappelijke taak, het maatschappelijke rendement, de kwaliteit van het vastgoed, de nieuwbouwproductie en de financiële continuïteit.

Verder zijn het bestuursreglement, het treasurystatuut, het voorraadbeheerplan en de relevante passages uit de statuten, het toetsingskader voor de raad.

De raad laat zich door de directie uitvoerig voorlichten en wel in die zin dat de directie de genomen besluiten en voornemens toelicht en er aandacht wordt besteed aan de geboekte resultaten op de diverse prestatievelden. De voortgang van de projecten wordt regelmatig besproken en ontwikkelingen betreffende de organisatie en (politieke) actualiteiten in de sector worden gevolgd en besproken. Dit gebeurt onder meer aan de hand van kwartaalrapportages.

De raad heeft het jaarverslag en de jaarrekening van de corporatie goedgekeurd.

De jaarlijkse risicoanalyse is in februari 2015 gedaan aan de hand van het toetsingsmodel dat in de afgelopen jaren specifiek binnen Woningbouwvereniging Langedijk is ontwikkeld.

Investeringsvoorstellen ten aanzien van onderhoud, woningverbetering en nieuwbouw zijn getoetst aan het voorraadbeheerplan, met als toetsingscriterium het beoogd maatschappelijk rendement dat wordt bereikt. Verder heeft toetsing plaatsgevonden aan de hand van de financiële meer-jarenprognose.

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

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

- conform de WSW-norm wordt maximaal 7,5% van de kredietfaciliteiten kort aangehouden;
- het renterisico is minimaal 5%, maximaal 15% en optimaal 10%;
- er wordt gestuurd op een positieve kasstroom en een ICR en LTV conform de normen van het WSW;
- belegging van overliquiditeiten gebeurt risicomijdend en met hoofdsomgarantie;
- jaarlijks wordt een treasuryjaarplan ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd;
- bij nieuwbouwprojecten wordt ontwikkeld en gerekend op basis van een door de Raad van Toezicht goedgekeurde investeringsopzet.

De maatschappelijke prestaties zijn door de raad getoetst aan de gestelde doelen in het Beleidsplan en aan de afspraken die Woningbouwvereniging Langedijk op dit gebied heeft gemaakt met de gemeente en andere samenwerkingspartners.

Het vorenstaande toezichtkader is door de raad gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Besluitvormingsproces

De bevoegdheden van de raad en de directeur-bestuurder liggen vast in de statuten van Woningbouwvereniging Langedijk en zijn verder uitgewerkt in een reglement Raad van Toezicht en in het Bestuursreglement. Deze zijn bij de woningbouwvereniging te verkrijgen. De statuten en de reglementen zijn de basis voor de besluitvorming binnen de werkorganisatie, het bestuur en de raad van toezicht.

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

De leden die een huurderszetel bezetten binnen de raad volgen de samenwerking van de corporatie met de huurders met extra interesse. In het verslagjaar betrof dat met name de verdere institutionalisering van een Huurdersraad nieuwe stijl.

De raad toetst de aan haar ter goedkeuring voorgelegde stukken, afkomstig van de directeur-bestuurder, aan het vastgestelde strategisch beleid en de daarvan afgeleide maatschappelijke en financiële doelstellingen. De raad bekijkt daarvoor documenten en wint niet alleen advies in bij het bestuur van de corporatie, maar ook bij het

managementteam dan wel (incidenteel) bij individuele medewerkers van de woningbouwvereniging en zo nodig ook bij externe adviseurs zoals de accountant.

De leden van de raad volgen de algemene politieke-, de plaatselijke politieke- en de algemeen maatschappelijke ontwikkelingen voor zover die relevant zijn voor de volkshuisvesting in het algemeen en voor Woningbouwvereniging Langedijk in het bijzonder. De aanwezige kennis wordt ingebracht in de vergadering van de raad en besproken met de directeur-bestuurder.

De raad wordt over het algemeen tijdig voorzien van informatie en krijgt ondersteuning van de directie en medewerkers van de woningbouwvereniging, zodat de raad de haar toegewezen interne toezichtfunctie goed kan uitoefenen.

Het is een taak van de raad om toe te zien op het onderhouden van de contacten met de diverse stakeholders. In 2015 voerde Woningbouwvereniging Langedijk op directieniveau regelmatig overleg met het gemeentebestuur van Langedijk. De relatie met het gemeentebestuur is met de komst van de nieuwe Woningwet des te belangrijker geworden en het contact is geïntensiveerd.

Er is een Huurdersvereniging nieuwe stijl in opbouw en er zijn andere vormen van huurdersparticipatie in ontwikkeling.

Met andere stakeholders, waarvan collega-corporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen de belangrijkste zijn, wordt samengewerkt op projectniveau, wordt op strategisch niveau informatie uitgewisseld en wordt soms, bij gelegenheid, gezamenlijk naar buiten getreden.

Vergaderingen van de raad

In het verslagjaar (2015) kwam de raad van toezicht vijf keer bijeen; vier keer regulier in aanwezigheid van de directie en éénmaal voor een gezamenlijke bijeenkomst met het managementteam. Er vindt vooraf overleg met de voorzitter van de raad plaats over de agenda voor de vergaderingen. Bij één van de reguliere vergaderingen was tevens de externe accountant aanwezig voor het geven van een toelichting op de jaarstukken over 2014 en het accountantsverslag over 2014.

Meer concreet kwamen in het verslagjaar 2015 de volgende onderwerpen aan de orde:

- werving, selectie, sollicitatieprocedure nieuwe directeur-bestuurder;
- benoeming en aanstelling Tim van Ruiten tot nieuwe directeur-bestuurder;
- afscheid directeur-bestuurder Kees Kwadijk;
- evaluatie werkplan 2014;
- accountantsverslag 2014 in aanwezigheid van de externe accountant;
- jaarrekening 2014 in aanwezigheid van de externe accountant;
- volkshuisvestingsverslag 2014 in aanwezigheid van de externe accountant;
- managementletter 2015 van de accountant;
- treasury-jaarplan 2015 en treasury-statuut;
- huurprijsbeleid 2015;
- het jaarwerkplan en begroting 2016;
- activiteitenplan en meerjarenbegroting 2016-2020;
- risicoanalyse en benchmarkcijfers;
- implementatie herziening Woningwet;
- diverse projecten en voorgenomen investeringsbesluiten (renovatie jaren '50 woningen, zonnepanelen, "BCL-Buitenzorg", "Vomar");
- timing selectieprocedure nieuwe accountant;
- herbenoeming voorzitter van de raad voor één extra jaar;
- procedure met Woonwaard en planschadeprocedure Broekerplein;
- bedrijfswaardeberekening;
- afwegingskader verhuur of verkoop;
- huisvesting statushouders;
- strategische beleidskeuzes (in samenspraak met het MT);
- kwartaalrapportages en periodieke liquiditeitsprognoses.

Besluitvorming door de raad

De raad heeft in 2015 de volgende besluiten goedgekeurd:

- jaarrekening 2014;
- volkshuisvestingsverslag 2014;
- liquiditeitsbegroting en treasuryjaarplan 2015;
- begroting met werkplan 2016;
- bestuursbesluit doorverkoop Koopgarantwoningen bij hoge marktwaarde;
- bestuursbesluit woningverkoop;
- bestuursbesluit afwegingskader verhuur of verkoop;
- bestuursbesluit aanbod zonnepanelen.

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

Thematische bespreking

Als onderdeel van de reguliere vergaderingen van de raad vinden regelmatig thematische besprekingen plaats. In 2015 is op deze wijze aandacht besteed aan een inventarisatie en analyse van de huidige, maar met name te verwachten toekomstige, woningvraag en -aanbod in de regio, inventariseren van dilemma's, het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten. Op basis van deze strategiesessie, die ook is gedaan met stakeholders, worden beleidskeuzes gemaakt voor de lange termijnplanning en meerjarenbegroting 2016-2020.

Zelfevaluatie van de raad

In oktober 2015 heeft de raad het eigen functioneren geëvalueerd. Hoewel het volgens de planning aan de orde zou zijn geweest om de zelfevaluatie dit jaar weer onder externe deskundige begeleiding te doen, is daar, mede vanwege de bijzondere extra werkzaamheden voor de raad vanwege de bestuurderswisseling, welbewust niet voor gekozen.

Tevens heeft een evaluatie plaats gevonden van de werving- en selectieprocedure en het functioneren van de raad in dat verband.

Ook hebben er, juist in het kader van het afscheid van de oud directeur-bestuurder en het kennis maken met de nieuwe directeur bestuurder evaluaties van de werkwijze van de raad en de relatie tussen raad en directeur-bestuurder plaats gevonden.

Bestuurderswisseling

Zoals in de inleiding al benoemd, was 2015 een bijzonder jaar voor Woningbouwvereniging Langedijk en voor de raad, vanwege het afscheid – vanwege pensionering - van Kees Kwadijk als directeur-bestuurder. Kees Kwadijk heeft Woningbouwvereniging Langedijk een eigen gezicht en een duidelijk sociaal profiel gegeven. Vele projecten zijn onder zijn leiding tot stand gekomen en er staat een hechte en kwalitatief goede personele organisatie, waardoor er met relatief weinig mensen veel en ingewikkeld werk gedaan wordt. Op feestelijke wijze hebben wij op 28 mei 2015 afscheid genomen van Kees Kwadijk. Op de samenwerking met Kees Kwadijk kijkt de raad met tevredenheid terug.

Bij de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder heeft de raad zich laten bijstaan door een extern bureau, GenP Governance. De raad heeft in dit selectietraject de implicaties ondervonden van de nieuwe Woningwet en de Wet Normering Topinkomens. Desondanks is het gelukt om een ervaren en gedreven nieuwe directeur-bestuurder te vinden die geheel past bij het sociale profiel van de Woningbouwvereniging Langedijk. In de tweede helft van het verslagjaar 2015 heeft Tim van Ruiten bewezen zich goed ingewerkt te hebben in de lopende dossiers en heeft hij opkomende problemen op professionele wijze ter hand genomen. De raad gaat met vertrouwen met Tim van Ruiten de toekomst in.

In het kader van haar rol als werkgever heeft de raad in 2015 aanzienlijk extra tijd en aandacht besteed aan bovengenoemde aspecten van afscheid, selectie, opvolging en inwerking.

Functioneren en beloning directeur-bestuurder

Een periodieke functioneringsgesprek over 2015 heeft met Kees Kwadijk niet plaatsgevonden, gezien zijn aanstaande pensionering per 30 mei 2015.

Met de directeur-bestuurder is een vast salaris overeengekomen.

De bestaande arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en destijds getoetst aan de adviesregeling van de Commissie Izeboud voor honorering van bestuurders. Het salaris ligt boven het niveau van de door de minister van BZK op basis van de WNT afgekondigde bezoldigingsmaxima, maar blijft binnen het kader van de wettelijke overgangsregeling.

Met Tim van Ruiten is eveneens een vast salaris overeengekomen dat voldoet aan de regels van de WNT. De benoeming heeft plaats gevonden voor 4 jaar, met een eerste tijdelijke arbeidsrechtelijke aanstelling voor de duur van één jaar.

Naar het oordeel van de raad heeft de directie in 2015 goed gefunctioneerd.

Gegevens directeur-bestuurder tot 1 juni 2015

Naam : C.J.P. Kwadijk
Geslacht : man
Geboortjaar : 1951
Nevenfunctie(s) : -
Werkzaam in huidige functie sinds : 2003
Werkzaam bij de organisatie sinds : 2003
Duur benoeming : onbepaalde tijd
Bezoldiging : Overeenkomstig CAO woondiensten (schaal O)

Gegevens directeur-bestuurder vanaf 1 juni 2015

Naam : T.I.M. van Ruiten
Geslacht : man
Geboortjaar : 1960
Nevenfunctie(s) : -
Werkzaam in huidige functie sinds : 2015
Werkzaam bij de organisatie sinds : 2015
Duur benoeming : 4 jaar
Duur arbeidscontract : 1 jaar
Bezoldiging : binnen kaders van de WNT klasse B
PE-punten : 8 punten behaald van de 108 - over 2015, 2016 en 2017 samen - te behalen punten

Diversiteitsbeleid

Op grond van de Wet Bestuur en Toezicht dient het streven te zijn dat de Raad van Toezicht en het Bestuur voor ten minste 30% uit vrouwen en voor ten minste 30% uit mannen te bestaan. De samenstelling van de Raad van Toezicht voldoet aan dit streven. Bij het bestuur kan dit streven niet gerealiseerd worden omdat sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Afsluiting

2015 was voor Woningbouwvereniging Langedijk een enerverend jaar, vanwege het samenvallen van de invoering van de nieuwe Woningwet, het afscheid van Kees Kwadijk en de werving- en selectieprocedure en vervolgens de aanstelling van Tim van Ruiten, de herberekening van de bedrijfswaarde en het op fundamentele wijze leggen van een basis voor het meerjarenbeleid. Gelukkig waren de lopende nieuwbouwprojecten in een redelijk eindstadium en is er ruimte (gecreëerd) voor herbezinning op het al dan niet aangaan van nieuwe projecten.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft een stabiele marktpositie, is financieel gezond, heeft een duidelijke eigen visie op de volkshuisvesting, voert consequent een gematigd huurprijsbeleid en heeft haar contacten met enkele belangrijke stakeholders versterkt.

Gezien de 'bijkomende' aspecten zoals de implementatie van de Woningwet en de bestuurderswissel, hebben de directie en de medewerkers van Woningbouwvereniging Langedijk in 2015 weer alle zeilen bij moeten zetten. Van het relatieve kleine team werd ook in 2015 weer veel gevraagd.

Het bewogen jaar 2015 is goed doorstaan. Met Tim van Ruiten als nieuwe directeur gaat Woningbouwvereniging Langedijk een nieuwe fase in. Daarbij hoort een heroverweging van uitgangspunten en een nieuwe langetermijnvisie. Een goed fundament is daarvoor inmiddels gelegd. De raad constateert dat de organisatie, de medewerkers, de oud-directeur-bestuurder en de nieuwe directeur-bestuurder op deze nieuwe toekomst goed zijn ingesteld.

Langedijk, 30 mei 2016

Namens de Raad van Toezicht

H. van Lingen,
voorzitter



Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2015 door het bestuur vastgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat wij onze middelen in het verslagjaar 2015 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 30 mei 2016

Bestuur



T.I.M. van Kuiten, directeur-bestuurder

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 30 van de statuten van Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de raad van toezicht van de woningbouwvereniging, dat wij het volkshuisvestingsverslag 2015 hebben onderzocht.

Mede op grond van de verklaring van de accountant adviseren wij de algemene ledenvergadering deze stukken goed te keuren.

Noord-Scharwoude, 30 mei 2016

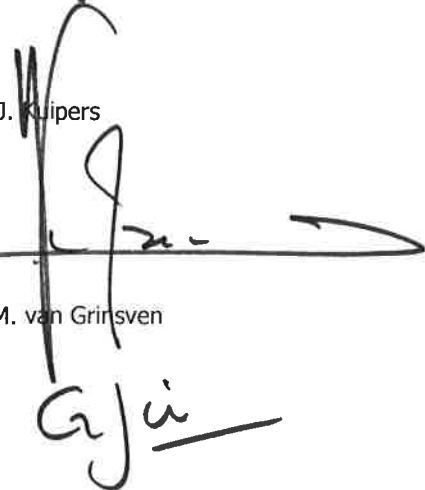
Raad van toezicht

H. van Lingen



Mevr. W.M.J. Hink-Wever

M.J. Kuipers



O.M. van Denzen



A.M. van Grinsven

Jaarrekening 2015

van

Woningbouwvereniging Langedijk

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

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen drie boekjaren	
Balans per 31 december 2015	6
Winst- en verliesrekening over 2015	9
Kasstroomoverzicht 2015	10
Overzicht van het totaalresultaat 2015	12
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	13
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	14
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	24
Grondslagen van kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst- en verliesrekening	47
Toelichting op het kasstroomoverzicht	71
Overige gegevens	60
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	61

Kengetallen over de afgelopen drie boekjaren

Boekjaar	2015	2014	2013	2012
				RJ 645
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie:				
Verzilverd wonen	6	6	6	7
Sociale woningen	1.364	1.350	1.324	1.254
Commerciële woningen	5	6	7	7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal woningen	1.375	1.362	1.337	1.268
Zorgwoningen	27	26		
Garages	94	93	93	93
Aantal Koopgarant rechten	253	237	223	197
Totaal verzekerde waarde woningen (* € 1.000)	105.075	104.175	100.275	95.100
Totaal waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	210.324	211.595	209.002	211.041
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)	91.326	100.607	86.254	79.072
Waarde comm. Vastgoed (*€ 1.000)	946	1.924	2.181	2.301
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	75.000	75.000	75.000	75.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	153.152	151.193	156.306	166.436
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	65.445	73.062	65.146	63.053
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	278	256	265	380
Kosten planmatig onderhoud en Voorraad beheer plan	798	667	1.010	1.129
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS punten	167	151	151	149
Gemiddelde netto huurprijs	520	509	485	454

Het verhuren van de woningen

Mutatiegraad	7,9%	6,0%	7,3%	7,8%
Gemiddelde acceptatiegraad 1 ^e aanbieding	22%	22%	31%	28%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,56%	0,63%	1,5%	0,76%
Huurderving als gevolg van leegstand in % jaarhuur	0,05%	0,06%	0,14%	0,13%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid in % jaarhuur	0,22%	0,27%	0,48%	0,37%

Financiële continuïteit:

Solvabiliteit	35,3%	38,73%	32,44%	38,19%
Liquiditeit	1,92	1,97	1,16	2,23
ICR	1,45	1,78	1,74	
DSCR	1,06	1,46	1,22	
LTV	59%	67%	73%	
Dekkingsratio	25,7%	26,3%	24,1%	

Personeelsbezetting

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

Balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2015	2014
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	91.326	100.607
2. Soc. vastgoed in ontwik. bestemd voor eigen expl.	0	0
3. Verzilverd Wonen	1.145	1.211
4. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	512	569
	<hr/> 92.983	<hr/> 102.387
Vastgoedbeleggingen		
5. Commercieel vastgoed in exploitatie	946	1.924
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	30.587	28.540
	<hr/> 31.533	<hr/> 30.464
Financiële vaste activa		
7. Latente belasting vordering	3.159	2.066
	<hr/>	<hr/>
Som der vaste activa	127.675	134.917
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	192	394
9. Overige voorraden	0	286
	<hr/> 192	<hr/> 680
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	36	41
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	797	0
12. Overige vorderingen	120	123
13. Overlopende activa	94	100
	<hr/> 1.047	<hr/> 264
14. Liquide middelen	5.787	6.986
Som der vlottende activa	<hr/> 7.026	<hr/> 7.930
Totaal activa	<hr/> <hr/> 134.701	<hr/> <hr/> 142.847

P a s s i v a

	2015	2014
Eigen vermogen		
15. Algemene bedrijfsreserve	47.535	55.324
Voorzieningen		
16. Voorziening onrend. Investerings	0	803
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	51	70
18. Overige voorzieningen	385	428
Totaal voorzieningen	436	1.301
Langlopende schulden		
19. Schulden/leningen kredietinstellingen	51.982	54.126
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	31.094	28.715
Totaal langlopende schulden	83.076	82.841
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan kredietinstellingen	2.144	1.506
22. Schulden aan leveranciers	148	577
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	48	348
24. Overige schulden	466	64
25. Overlopende passiva	848	886
Totaal kortlopende schulden	3.654	3.381
Totaal passiva	134.701	142.847

Winst- en verliesrekening over 2015

(in duizenden euro's)

	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten		
26. Huuropbrengsten	8.628	8.360
27. Opbrengsten servicecontracten	118	119
28. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	159	107
29. Overige bedrijfsopbrengsten	15	19
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>8.920</u>	<u>8.605</u>
Bedrijfslasten		
30. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	3.022	3.335
31. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	(247)	(5.832)
32. Lonen en salarissen	559	599
33. Sociale lasten	81	89
34. Pensioenlasten	97	119
35. Onderhoudslasten	1.482	1.284
36. Leefbaarheid	36	12
37. Lasten servicecontracten	115	117
38. Overige bedrijfslasten	2.057	2.257
Som der bedrijfslasten	<u>7.202</u>	<u>1.980</u>
	1.718	6.625
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>(422)</u>	<u>(122)</u>
Bedrijfsresultaat	1.296	6.503
40. Vrijval herwaardering door afschrijving	1.421	1.795
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	38	142
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	(2.452)	(2.267)
Saldo financiële baten en lasten	<u>(2.414)</u>	<u>(2.125)</u>
Resultaat voor belastingen	<u>303</u>	<u>6.173</u>
43. Belastingen	1.112	2.085
Resultaat na belastingen	<u><u>1.415</u></u>	<u><u>8.258</u></u>

Kasstroomoverzicht 2015

(in duizenden euro's)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	8.271	8.158
Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	54	58
Onzelfstandige overige Daeb	228	224
Overige niet-woongelegenheden DAEB	46	0
Overige niet-woongelegenheden niet-Daeb	<u>20</u>	<u>64</u>
Huur	8.619	8.504
Vergoedingen	2	3
Overheidsontvangsten	0	287
Overige bedrijfsontvangsten	14	32
Rente ontvangsten	46	91
	<hr/>	<hr/>
Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten	8.681	8.917
Lonen en salarissen	(378)	(636)
Sociale lasten	(248)	(89)
Pensioenlasten	<u>(134)</u>	<u>(119)</u>
Personeelsuitgaven	(760)	(844)
Onderhoudsuitgaven	(1.327)	(1.620)
Overige bedrijfsuitgaven	(1.232)	(1.125)
Rente uitgaven	(2.455)	(2.340)
Sectorspecifieke heffing	0	(267)
Verhuurdersheffing	(920)	(772)
Leefbaarheid	(36)	(12)
Vpb	(797)	(0)
	<hr/>	<hr/>
Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten	(7.527)	(6.980)
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.154	1.937
(transporteren)		

	2015	2014
Transport	1.154	1.937
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	2.979	1.817
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	1.702	623
Verkoopontvangsten nieuwbouw	<u>5.060</u>	<u>0</u>
MVA ingaande kasstroom	9.741	2.440
Nieuwbouw huur	(3.305)	(7.927)
Woningverbeteringen	(490)	(221)
Nieuwbouw verkoop	(4.559)	(0)
Aankoop (VOV)	(1.628)	(1.034)
Aankoop verhuur	(489)	0
Investerings overige	0	(1)
Externe kosten bij verkoop	<u>(117)</u>	<u>(51)</u>
MVA uitgaande kasstroom	(10.588)	(9.234)
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(847)</u>	<u>(6.794)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	7.000
Aflossing van langlopende schulden	(1.506)	(1.866)
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(1.506)</u>	<u>5.134</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>(1.199)</u>	<u>277</u>

Overzicht van het totaalresultaat 2015

(in duizenden euro's)

	2015	2014
Netto-resultaat	1.415	8.258
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– correctie sociaal vastgoed vorig boekjaar	(12.336)	0
– waardestijging sociaal vastgoed in het jaar	2.598	7.075
– vrijval herwaardering uhv afschrijvingen	(1.421)	(1.795)
– waardestijging VOV in het jaar	1.862	790
-verschil afschrijving verkochte woningen	96	73
	(9.201)	6.143
Totaalresultaat	(7.786)	14.401

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Regelgeving

Woningbouwvereniging Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2011) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 30 mei 2016.

Oordelen en schattingen

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

Correctie bedrijfswaarde 2014

WbvL heeft geconstateerd dat door een onjuiste instelling in de bedrijfswaardeberekening ten behoeve van de jaarrekening 2014 ten onrechte een positieve waardeverandering van het sociaal vastgoed in exploitatie is verwerkt. Als gevolg van bovengenoemde effecten was de post sociaal vastgoed in exploitatie in de jaarrekening 2014 € 12.200.000 te hoog verantwoord en de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa € 1.179.000 te hoog verantwoord.

Op grond van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de hieruit voortvloeiende effecten heeft prospectieve verwerking van deze constatering plaatsgevonden in de balans en winst-en-verliesrekening 2015.

WbvL heeft intern een analyse uitgevoerd naar de onderliggende oorzaak van de onjuistheid. Door de complexiteit van de bedrijfswaardeberekening is de onjuistheid niet geconstateerd tijdens de uitgevoerde interne analyses en controles. Voor de jaarrekening 2015 is de interne controle op de bedrijfswaarde en activa-administratie verbeterd teneinde soortgelijke onjuistheden in de toekomst te voorkomen en het zelfcontrolerend vermogen van de organisatie te vergroten.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft haar sociaal vastgoed (op portefeulleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Waardering bij eerste verwerking

Onder 'eerste verwerking' wordt verstaan het verwerven van sociaal vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit sociaal vastgoed in een aan-/verkooptransactie van derden is verworven dan wel of het sociaal vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld.

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Vastgoed vervaardigd in eigen ontwikkeling waarvan in de periode van de eigen ontwikkeling is vastgesteld dat de bedrijfswaarde van vastgoed in ontwikkeling naar verwachting lager zal zijn dan de (verwachte) vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling, is bij eerste waardering als sociaal vastgoed in exploitatie de betreffende bijzondere waardevermindering eveneens in mindering op de vervaardigingsprijs gebracht.

Waardering na eerste verwerking: toepassing bedrijfswaarde

Na eerste verwerking wordt sociaal vastgoed in exploitatie per complex gewaardeerd op bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord. De bedrijfswaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben.

Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Afschrijving

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het sociaal vastgoed.

In de periode tussen twee rapportagemomenten wordt een afschrijving ten laste van de resultatenrekening gebracht die is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het voorgaande rapporteringsmoment, de verwachte gebruiksduur en de verwachte restwaarde aan het einde van de verwachte gebruiksduur. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het sociaal vastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

De restwaarde betreft de verwachte waarde van het sociaal vastgoed op moment van verkoop dan wel geschatte grondwaarde op moment van sloop.

Voor zover de actuele waarde van afschrijfbaar activa hoger is dan de (fictieve) kostprijsboekwaarde en sprake is van een ongerealiseerde waardestijging die rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen is gebracht, wordt het meerdere van de afschrijving boven de (fictieve) kostprijsafschrijvingen onttrokken aan en ten gunste van de resultatenrekening gebracht ('vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen').

Verwerking waardeverschillen

Een verschil tussen de jaarlijks bepaalde actuele waarde en de boekwaarde wordt hetzij ten gunste of ten laste van de resultatenrekening verwerkt hetzij rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

De waardevermeerdering van een materieel vast actief als gevolg van een herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De waardevermeerdering wordt echter in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover deze een terugneming van een waardevermindering van hetzelfde actief is die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie.

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen.

Herclassificatie

Herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de geldende huurliberalisatiegrens bij aanvang van het huurcontract. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft

genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid (complex, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid).

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)

Het bijzonder waardeverminderingsverlies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten winst op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa". De winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post "Resultaat verkoop vastgoedportefeuille" verantwoord.

Verzilverd wonen

De woningen welke door Woningbouwvereniging Langedijk zijn verkregen door middel van het verzilverd Wonen concept worden gewaardeerd tegen historische kostprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen

met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh.

Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het commercieel vastgoed bestaat per ultimo 2014 uit 6 woningen (2013: 7 woningen) en 93 garages (2013: 93 garages). Wegens het veelal ontbreken van courante prijzen op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van de WOZ-waardering.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde wordt op grond van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen" niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Complexindeling

Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: lokatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Herwaardering

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering toegelicht bij het eigen vermogen.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting.

Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeverandering.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende reële waarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardeverandering bij het eigen vermogen vermeld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van een afkoopsom door de corporatie wordt uitgegeven. De onder de Koopgarant overeengekomen afdelingsprijs van de opstal en de grond is gelijk aan respectievelijk de aannemsom vermeerderd met de afkoopsom van de erfpachtcanon. Tussen de koper en de aannemer is een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen.

Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen. In de terugkoopverplichting is tevens de afkoopsom van de erfpachtcanon begrepen.

De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde bij oplevering onder aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Hierbij is een afwaardering op de grond toegepast op basis van de lagere afkoopsom van de erfpachtcanon dan de verwervingskosten van de grond.

De terugkoopverplichting wordt in de ontwikkelfase van het vastgoed in de balans opgenomen voor de ontvangen afkoopsom van de erfpachtcanon, verhoogd met de VOV-uitgifteprijs van de opstal naar rato van de verrichte bouwprestaties per balansdatum.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen. De waardering is tegen de taxatiewaarde dan wel lagere opbrengstwaarde.

Flottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbouwvereniging Langedijk is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Behalve de betaling van premies heeft de Woningbouwvereniging Langedijk geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en de regeling "Verzilverd Wonen".

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

De voorziening inzake de regeling "Verzilverd Wonen" omvat de contractuele verplichting uit hoofde van de volgens deze regeling aangekochte woningen. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hieraan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop (waartegen het vastgoed wordt geactiveerd) en de betaalde aankoopprijs.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

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

Woningbouwvereniging Langedijk documenteert het volgende:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;

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

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

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

De resultaatbepaling is als volgt:

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

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

Kostprijshedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

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

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

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening en contributies van Woningbouwvereniging Langedijk.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte gebruiksduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake immateriële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardevermindering.

Verder wordt hieronder de waardevermindering als gevolg van herclassificatie verantwoord in de situatie dat teruggekocht VOV-vastgoed:

- wordt bestemd voor verkoop (voorraden) en de verkrijgingsprijs als voorraad zijnde de VOV-terugkoopprijs hoger is dan de verwachte opbrengstwaarde;
- wordt ingezet als sociaal vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs zijnde de VOV-terugkoopprijs hoger is dan de bedrijfswaarde.

Pensioenlasten

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

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

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten onderhoud groenvoorziening en verlichting achterpad.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden.

Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Vrijval van afschrijvingen over geherwaardeerde activa

Een deel van de in het eigen vermogen opgenomen herwaardering wordt gerealiseerd en wanneer het actief gebruikt wordt en daardoor afgeschreven. Het over te boeken bedrag komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de geherwaardeerde boekwaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. Een overeenkomstige mutatie vindt plaats voor bedragen die betrekking hebben op activa die zijn vervreemd.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

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

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	1. Soc. Vastgoed in exploitatie		2. Soc. Vastgoed in ontwikk. Bestemd voor eigen exploitatie		4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	107.171	91.053	2.010	8.033	1.177	1.176
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.564	-4.797	-2.010	-7.012	-601	-524
Bedrijfswaarde/Boekwaarde	100.607	86.256	-	1.021	576	652
Correctie aanpassing bedrijfswaarde 2014	-12.997					
Gecorrigeerde bedrijfswaarde	87.610	86.256				
Mutaties:						
Opleveringen	5.346	10.934	-5.346	-10.934	-	-
Reeds getroffen voorziening	-2.813	-2.809	2.813	2.995	-	-
Aankopen	151	-	-	-	-	-
Investerings	277	140	3.336	4.911	4	1
Desinvesteringen	-1.301	-1.082	-	-	-	-
Herclassificatie	823	145	-803	-1.426	-	-
Verschil afschrijving verkochte woningen	98	73	-	-	-	-
Verschil afboeking in verleden verkochte woningen	45	-	-	-	-	-
Herwaardering (stijging/daling) via eigen vermogen	2.598	7.242	-	-	-	-
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	1.387	2.900	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	3.433	-	-
Afschrijvingen	-2.895	-3.192	-	-	-68	-77
Totaal van de mutaties	3.716	14.351	-	-1.021	-64	-76
Stand 31 december:						
Lagere bedrijfswaarde/Aanschafwaarde	100.861	107.171	-3.336	2.010	1.181	1.177
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.535	-6.564	-	-2.010	-669	-601
Bedrijfswaarde/Boekwaarde	91.326	100.607	-3.336	-	512	576
In bedrijfswaarde inbegrepen ongerealseerde herwaardering	37.522	48.486				

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering volgens de lineaire methode rekening houdend met de restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Inrichting (keuken, badkamer/ toilet e.d.): 10 tot 15 jaar
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 25 jaar
- Woningverbetering: 30 jaar

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 379 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.400.000 en de boekwaarde € 645.400.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 1,1% 2016 en de daaropvolgende jaren 2% (voorgaand jaar: 2% 2015 en daarop volgende jaren 2%)
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar niet apart ingerekend (voorgaand jaar: 0,5%)
- jaarlijkse huurderving van 0,7% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,7%)
- jaarlijkse mutatiegraad van 6% voor EGW en 16% voor appartementen waarbij huurharmonisatie tot 65,6% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 7% en 72%)
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 1,4% 2016 en de daaropvolgende jaren 2,5% (voorgaand jaar: 2,25%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 1,4% 2016 en de daaropvolgende jaren 2,5% (voorgaand jaar: 3%)

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 320 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 323)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting voor de eerste 5 jaar, vanaf jaar 6 normbedrag per eenheid conform tabel 12 van het handboek RTIV
- Overige directe en indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd : € 1.329 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.408)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2015 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2015 tot en met 2018 en voor 2019 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2018 met indexatie van 2% per jaar

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,25%); disconteringsmoment: medionummerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn

Overige aspecten:

inrekenen restwaarde grond: € 12.826 per EGW en € 8.416 per appartement, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 22.683 EGW en € 18.273 appartementen) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.857), sloop (€ 4.000) (restwaarde grond voorgaand jaar: € 12.826 EGW en € 8.416 appartementen).

Voorgaand boekjaar werd er geen onderscheid gemaakt tussen EGW en appartementen, ingerekende restwaarde bedroeg toen € 14.564.

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

Voorgaand boekjaar werden geen woningverkoop ingerekend.

In het boekjaar 2015 zijn 64 garageboxen geherclassificeerd van niet-DAEB naar DAEB. Deze garageboxen worden verhuurd aan zittende huurders in een DAEB-woning.

Analyse stijging/daling bedrijfswaarde

De stijging/daling van de bedrijfswaarde inzake het sociaal vastgoed in exploitatie in 2015 is als volgt te analyseren:

	Stijging/daling bedrijfswaarde via eigen vermogen en resultaat	Toelichting oorzaak
Autonome ontwikkeling		
vrijval kasstromen	-3.216	Wegvallen van (per saldo) positieve kasstromen 2014
effect één jaar opschuiven	4.170	Kasstromen komen één jaar dichterbij, waardoor deze een jaar minder contant worden gemaakt
Aanpassen disconteringsmoment	-	954
Voorraadmutaties		
Verkoop	-1.145	
Nieuwbouw	2.508	
Aankoop	273	1.636
Parameterwijzingen		
Levensduur	724	
Huurstijging	-4.123	
Onderhoudskostenstijging	-4.867	
Inflatie	-3.550	
discontovoet	2.381	-9.435
Niveauijzingen		
Huren	-24	
Onderhoudsuitgaven	10.468	
Overige exploitatieuitgaven	126	
Verhuurdersheffing	-2.684	
Verkoop	3.923	
Restwaarde	-1.248	
	10.561	
Per saldo mutatie	3.716	

Verstreckte zekerheden

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

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

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

Stichtingskosten:

	Stand 01-01-2015	Investerings	Opleveringen	Stand 31-12-2015	31-12-2015 inc onrendabel
Broekerplein	2.010	3.336	-5.346	0	0
	2.010	3.336	-5.346	0	0

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 01-01-2015	Onrendabele investeringen	Mutatie voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2015
Broekerplein	2.010	0	803	-2.813	0
	2.010	0	803	-2.813	0

3. Verzilverd Wonen

3. verzilverd wonen

(in duizenden euro's)

Stand 1 januari:

Aanschafwaarde

2015 2014

1.706 1.706

Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen

-495 -430

Boekwaarde

1.211 1.276

Mutaties:

Desinvesteringen aanschafwaarde

- -

Desinvesteringen cum. afschrijvingen

- -

Afschrijvingen

-66 -66

Totaal van de mutaties

-66 -66

Stand 31 december:

Aanschafwaarde

1.706 1.706

Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen

-561 -495

Boekwaarde

1.145 1.211

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving
 - casco: 50 jaar
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

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

Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	5. Commercieel vastgoed in exploitatie		6. Onroerende zaken VOV	
	2015	2014	2015	2014
Boekwaarde 1 januari	1.924	2.181	28.540	27.066
mutaties:				
Opleveringen	-	-	-	-
Investerings 1e verkoop	-	-	2.330	1.803
Investerings 2e verkoop	-	-	1.742	630
Desinvesteringen/Terugkoop	-135	-	-1.884	-1.000
Herclassificatie	-774	-145	-	-
Aanpassingen reële waarde	-70	-111	-141	41
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-979	-256	2.047	1.474
Boekwaarde 31 december	945	1.924	30.587	28.540

5. Commercieel vastgoed in exploitatie

De reële waarde van de huurwoningen boven de toeslaggrens, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, is bepaald op 70% van de WOZ-waarde daar er geen actieve markt voor de woningen en garages bestaat. Voor de inschatting van de marktwaarde wordt derhalve aangesloten bij het begrip wat de fiscus hanteerde bij de bepaling van de waarde van de woningen op de fiscale openingsbalans.

Bedrijfswaarde commercieel vastgoed

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, exclusief de garages, bedraagt € 851.297 (2014: € 1.169.000). De bedrijfswaarde van de garages bedraagt € 436.751. De gebruikte parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn gelijk aan de parameters welke zijn genoemd voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed.

6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2015 zijn 19 woningen (2014: 14 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2015 253. (2014: 237). Tevens zijn ultimo 2015 379 woningen opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

7. Latente belastingvorderingen

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

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

	2015	2014
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	3.159	2.066
Boekwaarde 31 december	<u>3.159</u>	<u>2.066</u>

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

	2015	2014
Boekwaarde 1 januari	2.066	-
Dotaties ten laste van het resultaat	1.093	2.066
Boekwaarde 31 december	<u>3.159</u>	<u>2.066</u>

Voorraden

	2015	2014
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	192	394
9. Overige voorraden	0	286
Totaal	<u>192</u>	<u>680</u>

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

Per balansdatum zijn er geen woning die op voorraad staan en in 2016 worden verkocht.

9. Overige voorraden

Betreft grondpositie De Swaan. Hiervan is Woningbouwvereniging Langedijk voor ¼ deel eigenaar, de overige ¾ deel is in eigendom van Woonwaard Noord-Kennemerland. De waardering is bepaald op verkoopprijs landbouwgrond per m². In april 2016 is deze grondpositie verkocht en daarom in 2015 opgenomen onder vastgoed bestemd voor verkoop.

Flottende vorderingen

	2015	2014
10. Huurdebiteuren	36	41
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	797	-
12. Overige vorderingen	120	123
13. Overlopende activa	94	100
	<u>1.047</u>	<u>264</u>

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

10. Huurdebiteuren

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

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2015	2014
Zittende huurders	49	52
Vertrokken huurders	21	39
	70	91
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-34	-50
Totaal	<u>36</u>	<u>41</u>

Eind 2015 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,56% van de huuropbrengsten (eind 2014: 0,62%).

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2015	2014
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	797	0
Totaal	<u>797</u>	<u>0</u>

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

12. Overige vorderingen

	2015	2014
Te ontvangen koopsom verkochte woning	<u>120</u>	<u>123</u>

13. Overlopende activa

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nog te ontvangen rente	12	18
Vooruitbetaalde kosten	82	82
	<u>94</u>	<u>100</u>

14. Liquide middelen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kas	2	1
Rabobank rekening-courant	68	721
Rabobank inzake Horizon	111	116
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	606	1.155
Rabobank Bonuspaarrekening	5.000	5.000
Gelden onderweg	-	-7
	<u>5.787</u>	<u>6.986</u>

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

15. Eigen vermogen

Het aansprakelijk vermogen (eigen vermogen en achtergestelde schulden) bedraagt per balansdatum € 47.535. (2014: € 55.324)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:
(in duizenden euro's)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Overige reserves	47.535	55.324
	<u>47.535</u>	<u>55.324</u>

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:
(in duizenden euro's)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	55.324	40.923
Correctie sociaal vastgoed vorig boekjaar	-12.336	-
Resultaat	1.415	8.258
Herwaardering woningen verkocht onder voorwaarden	1.859	790
Afname eerdere waardeinstijgingen sociaal vastgoed	-1.421	-1.795
Herwaardering materiële vaste activa in exploitatie	2.598	7.075
Vershil afschrijving verkochte woningen	96	73
	<u>-7.789</u>	<u>14.401</u>
Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	<u>47.535</u>	<u>55.324</u>
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	<u>37.522</u>	<u>48.486</u>

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardestijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2012 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardestijging woningen verkocht onder voorwaarden betreft de positieve waardeverandering ultimo boekjaar ten opzichte van begin boekjaar.

De ongerealiseerde waardestijging wegens herclassificatie betreft de waardestijging van sociaal vastgoed in exploitatie (waardering op bedrijfswaarde) dat onder voorwaarden wordt verkocht (waardering op contractprijs: marktwaarde minus korting). Hierbij wordt het verschil tussen de hogere contractprijs en de bedrijfswaarde rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardestijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Voorzieningen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
16. Voorziening onrendabele investeringen	-	803
17. Voorziening Latente belastingverplichtingen	51	70
18. Overige voorzieningen	385	428
	<u>436</u>	<u>1.301</u>

16. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Stand 1 januari	803	2.229
Toevoegingen	-	-
Onttrekkingen	-803	-1.426
Vrijval	-	-
Herclassificatie	-	-
	<u>-</u>	<u>803</u>

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2015	Onrendabele investeringen	Mutaties voorziening	Stand 31-12-2015
Complex 58 Broekerplein	803		0	-803
Looptijd < 1 jaar		0		
Looptijd > 5 jaar		0		

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

a Herbestedingsreserve

Voor zover de (tot en met 2012) fiscaal gevormde herbestedingsreserve aan het eind van het boekjaar niet is aangewend, wordt hiervoor een passieve belastinglatentie gevormd. Gezien het kortlopend karakter is deze latentie tegen de nominale waarde opgenomen omdat er sprake is van een verwaarloosbaar verschil met de contante waarde. De herbestedingsreserve is in 2013 volledig aangewend.

b Leningen o/g en u/g

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	51	70
Boekwaarde 31 december	<u>51</u>	<u>70</u>

De tegen nominale waarde opgenomen verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen hebben een looptijd korter dan 5 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 19.664. (2014: € 19.664) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Boekwaarde 1 januari	71	90
Vrijval ten gunste van het resultaat	-20	-19
Boekwaarde 31 december	<u>51</u>	<u>71</u>

18. Overige voorzieningen

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

	Loopbaanontwikkeling		Verzilverd wonen	
	<u>2015</u>	2014	<u>2015</u>	2014
Stand 1 januari	22	26	406	458
Dotatie	4	1	0	0
Onttrekking	-2	-1	-45	-52
Vrijval	0	-4	0	0
Stand 31 december	<u>24</u>	<u>22</u>	<u>361</u>	<u>406</u>

De post "Verzilverd wonen" betreft een contractuele verplichting inzake het levenslange huurrecht van de bewoner (zakelijk rechten van gebruik en bewoning). Bij Verzilverd Wonen koopt Woningbouwvereniging Langedijk de woning tegen een lagere waarde dan de taxatiewaarde. In ruil daarvoor mag de verkoper zonder huur te betalen in de woning blijven wonen zolang zij dit willen (huurrecht voor onbepaalde tijd). Deze verplichting wordt gewaardeerd tegen de contante waarde van de verwachte toekomstige exploitatiekasstromen. Dit huurrecht is bij aankoop "afgekocht" en in mindering gebracht op de aankoopprijs. De volledige aankoopprijs is geactiveerd en de afgekochte huur is opgenomen onder de balanspost voorzieningen. De voorziening wordt systematisch in de toekomst ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie.

De woning is juridisch en economisch eigendom van Woningbouwvereniging Langedijk die daarom alle risico's draagt en verantwoordelijk is voor het onderhoud. Bij leegstand wordt de woning verkocht.

Op moment van verkoop (transportdatum) wordt het verkoopresultaat verantwoord. Het resultaat wordt berekend door de aankoopsom plus de niet ontvangen (fictieve) markthuurgedurende de periode dat de woning bewoond werd, in mindering te brengen op de verkoopprijs. In 2015 zijn geen woningen aangekocht middels het product Verzilverd Wonen. In totaal heeft zij 6 verzilverde woningen in haar bezit.

Langlopende schulden

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

	2014			Totaal
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5jaar	
19. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,29	50.525	3.601	54.126
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		28.715	-	28.715
Totaal		79.240	3.601	82.841

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

19. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2015	2014
Stand 1 januari	54.126	48.632
Nieuwe leningen	-	7.000
Aflossingen	-2.144	-1.506
Stand 31 december	51.982	54.126

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting) is € 53.398.000 (2014 € 54.896.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningbouwvereniging Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

Reële waarde 3 basisrenteleningen

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen zitten. De marktwaarde per 31 december 2015 van die hierin opgenomen emdedbed Swap is als volgt:

		hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2015
Lening 81	Spreadherziening 1-7-2019	5.000.000		4,07% 6m euribor	-9.123.213
Lening 82	Spreadherziening 24-2-2019	3.000.000		3,82% 6m euribor	-5.268.779
Lening 83	Spreadherziening 31-12-2017	5.000.000		3,20% 6m euribor	-7.273.929
					<u>-21.665.921</u>

20. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	28.972	27.554
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-257	-309
Boekwaarde	<u>28.715</u>	<u>27.245</u>
Mutaties:		
Verkochte woningen ex-huur	2.330	1.802
Verkochte woningen nieuwbouw KG	-	-
Verkochte woningen na TG KG	1.742	631
Teruggekochte woningen	-1.904	-1.015
Opwaarderingen	211	52
Afwaarderingen	-	-
Overboeking naar voorraad	-	-
Totaal mutaties	<u>2.379</u>	<u>1.470</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	31.140	28.972
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-46	-257
Boekwaarde	<u>31.094</u>	<u>28.715</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 253. woningen (2014: 237), waarvan 194 huurwoningen uit bestaand bezit (2014: 178) en 59 nieuwbouwkooptwoningen en aangekochte woningen (2014: 59).

Kortlopende schulden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
21. Schulden aan kredietinstellingen	2.144	1.506
22. Schulden aan leveranciers	148	577
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	48	348
24. Overige schulden	462	64
25. Overlopende activa	848	886
Totaal	<u>3.650</u>	<u>3.381</u>

21. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	<u>2.144</u>	<u>1.506</u>
Totaal	<u>2.144</u>	<u>1.506</u>

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan de Woningbouwvereniging Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Tevens wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

23. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Loonbelasting	29	29
Omzetbelasting	9	305
Pensioenpremie	10	14
Totaal	<u>48</u>	<u>348</u>

24. Overige schulden

De post "Overige schulden" is als volgt te specificeren:

	2015	2014
R/C Horizon	84	78
R/C het Grootslag	5	0
Te betalen accountants- en advieskosten	22	22
Verplichtingen	-39	-36
Bankkosten	3	0
Laatste termijn Van Wijnen Broekerplein	391	0
Totaal	<u>466</u>	<u>64</u>

25. Overlopende passiva

	2015	2014
Niet vervallen rente	744	756
Vooruitontvangen huren	104	130
Totaal	<u>848</u>	<u>886</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 3,85 voor 2015 (2014: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2015 heeft Woningbouwvereniging Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,1 miljoen (2014: € 2,1 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Terugkoopverplichtingen

Het Project Broekerplein is per balansdatum opgeleverd. 31 huurwoningen worden afgenomen door Het Grootslag. Vóór 1 januari 2026 heeft Het Grootslag het recht om de verkochte huurwoningen terug te verkopen en in eigendom te leveren aan de Woningbouwvereniging Langedijk, die in dat geval de plicht heeft tot terugkoop en eigendomsaanvaarding. De terugkoop vindt plaats op marktwaarde van dat moment. Vanaf eind 2019 kan dit gefaseerd plaatsvinden, met tussenposes van 2 jaar.

Juridische claims

61 woningen Westerdel voor Woonwaard Noord-Kennemerland

Woningbouwvereniging Langedijk heeft 61 woningen in het plan Westerdel doorverkocht aan Woonwaard Noord-Kennemerland. De grondprijs die in de koopsoom is opgenomen is onderwerp van discussie. In de loop van 2015 is deze discussie via een gezamenlijke overeenkomst afgerond. De totale grondkosten van het project zijn opnieuw verdeeld over de woningen en WBVL heeft uiteindelijk € 293.000 terugbetaald aan Woonwaard Noord-Kennemerland. Dit negatieve resultaat is verantwoord in de jaarrekening 2015 onder Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woningbouwvereniging Langedijk tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woningbouwvereniging Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de Woningbouwvereniging Langedijk.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2.000.000. (2014: € 2.000.000).

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

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

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

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

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

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2015	2014	2015	2014
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
Liquide middelen	5.787	6.986	5.787	6.986
Totaal	5.787	6.986	5.787	6.986
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	51.982	54.126	52.041	54.126
Kortlopende schulden	31.094	28.715	31.094	28.715
Totaal	83.076	82.841	83.135	82.841
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-4.073	-4.885
Rentecaps			-	-
Totaal			-4.073	-4.885

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

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

Renteswaps en rentecaps

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

Woningbouwvereniging Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Woningbouwvereniging Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

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

Hedge documentatie

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

Effectiviteit hedge-relatie

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

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

Renteswaps

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

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

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

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	te ontvangen rente	Reële waarde 31-12-2015	reële waarde 31-12-2014
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	3m euribor	-4.073.154	-4.885.170
Niet in de balans opgenomen reële waarde(vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						-4.073.154	-4.885.170

Geldgever	Hoofdsom(*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2033	3m euribor+	Nr. 1 0,67
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2031	3m euribor+	Nr.1 0,39
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor+	Nr.1 0,45
Totaal	15.000				

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

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

Uit een door de corporatie uitgevoerde stress test inzake de liquiditeitsrisico's uit hoofde van de derivatenportefeuille blijkt dat de aan te houden liquiditeitsbuffer per ultimo 2015 toereikend is om een additionele rentedaling van 2% op te kunnen vangen. Daarmee voldoet Woningbouwvereniging Langedijk aan de financiële eisen zoals vastgelegd in de Beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken d.d. 5 september 2012 inzake het gebruik van financiële derivaten door woningcorporaties.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

26. Huuropbrengsten

	2015	2014
26. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	8.514	8.235
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	54	58
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	46	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	20	64
Huurrecht verzilverd wonen	45	52
	<hr/> 8.679	<hr/> 8.409
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-27	-21
Huurderving wegens leegstand mutatie	-5	-5
Huurderving wegens oninbaarheid	-19	-23
Totaal	<hr/> <hr/> 8.628	<hr/> <hr/> 8.360

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 1,25% (1 juli 2014: 3,4%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

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

27. Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	118	119
Totaal	<hr/> 118	<hr/> 119

28. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2015	2014
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed)	0	116
Verkoop huurwoning (niet-DAEB)	43	0
Verkoop ex-Koopgarantwoningen	79	0
Verkoop teruggekochte woningen VOV	-129	-9
Verkoop Broekerplein	459	0
Verkoop Westerdel	-293	0
	<hr/> 159	<hr/> 107

Voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de bedrijfswaarde inclusief de ingerekende verwachte opbrengstwaarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de reële waarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkochte huurwoningen (sociaal vastgoed)	2015	2014
Verkoopopbrengst	0	164
Af: Verkoopkosten	0	0
Boekwaarde (bedrijfswaarde)	0	-48
Resultaat in winst- en verliesrekening	0	116

De verkoopopbrengst betreft 0 verkochte woningen (2014: 1 woning).

Verkochte huurwoningen (niet-DAEB)	2015	2014
Verkoopopbrengst	180	0
Af: Verkoopkosten	-2	0
Boekwaarde	-135	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	43	0

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning; Krab 43 (2014: 0 woning).

Verkochte ex-Koopgarantwoningen	2015	2014
Verkoopopbrengst	427	0
Af: Verkoopkosten	-11	0
Boekwaarde	-337	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	79	0

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woning; Koningspil 9 en Molenwiek 10 (2014: 0 woning).

Verkoop teruggekochte woningen VOV	2015	2014
Verkoopopbrengst	1.742	631
Af: Verkoopkosten	-85	-
Voorraad 31-12-2014	-394	-
Boekwaarde (terugkoopprijs)	-1.392	-640
Resultaat in winst- en verliesrekening	-129	-9

De verkoopopbrengst betreft 14 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2014: 5 woningen).

Verkoop Broekerplein	2015	2014
Verkoopopbrengst	7.707	0
Af: totale kosten	-7.248	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	459	0

Verkoop Westerdel	2015	2014
Verkoopopbrengst	-	0
Af: totale kosten	-293	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	-293	0

29. Overige bedrijfsopbrengsten

De "Overige bedrijfsopbrengsten" zijn als volgt te specificeren:

	2015	2014
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Horizon	13	16
Contributies WBVL	2	3
Totaal	15	19

Bedrijfslasten

30. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2015	2014
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	2.895	3.192
Vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	-	-
Sociaal vastgoed in exploitatie	2.895	3.192
Verzilverd Wonen	66	66
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	61	77
Totaal	3.022	3.335

31. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2015	2014
Extra onrendabel westerdel, correctie 2014	1.179	-
Terugneming eerder genomen afw. sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	-3.619
Terugneming eerder genomen afw. sociaal vastgoed	-2.312	-3.126
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	771	226
Afwaardering grondpositie	93	641
Overige waardeveranderingen	22	46
	-247	-5.832

32. Lonen en salarissen

	2015	2014
Lonen en salarissen	559	612
Af: ontvangen ziekengeld/WAO	0	-13
Totaal	559	599

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 13.000 begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten".

Bij Woningbouwvereniging Langedijk waren in 2015 gemiddeld 13 werknemers in dienst (2014: 13) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2015 gemiddeld 10,1 (2014: 9,05).

	Fte
Bestuur	1,0
Financiën	1,4
Exploitatie en onderhoud	6,3
Projectontwikkeling	0,5
Verkoop	0,3
Overige	0,6
Totaal	10,1

33. Sociale lasten

	2015	2014
Sociale lasten	81	89
Totaal	81	89

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

34. Pensioenlasten

	2015	2014
cao-pensioenpremie SPW	98	117
Pensioenpremie vorig boekjaar	-1	2
Totaal	97	119

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbouwvereniging Langedijk is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van woningbouwvereniging Langedijk.
- Woningbouwvereniging Langedijk is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015: 109% (31-12-2014: 114%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

35. Onderhoudslasten

	2015	2014
Reparatieonderhoud	252	253
Mutatieonderhoud	138	105
Planmatig onderhoud	1.021	744
Opplussen	11	17
VBP woningverbetering	-	47
Duurzaamheid	-	69
Bijdrage aan onderhoud voor VVE's	60	49
Totaal	1.482	1.284

36. Leefbaarheid

	2015	2014
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	36	12
Totaal	36	12

37. Lasten servicecontracten

	2015	2014
Gas/Water/Electra	39	43
Warmte	6	6
Onderhoud (lift)	9	10
Schoonmaak	38	36
Administratie	13	7
Onderhoud binnentuin	4	4
Overige	6	11
	<u>115</u>	<u>117</u>

38. Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Beheerkosten		
overige personeelskosten	86	125
Huisvestingskosten	26	23
Bestuurs- en toezichtkosten	25	23
Algemene kosten	256	329
Totaal	<u>393</u>	<u>500</u>

Zakelijke lasten		
Belastingen	650	597
Verzekeringen	54	52
Contributie Landelijke federatie (Aedes)	12	11
Totaal	<u>716</u>	<u>660</u>

Andere bedrijfslasten		
Kosten bewonersblad	8	9
Bijdrage Huurdersraad	2	3
Heffing bijzondere projectsteun en saneringssteun CFV	0	267
Bijdrage Autoriteit Wonen	5	0
Verhuurdersheffing	920	772
Disagio	12	15
Diverse overige bedrijfslasten	1	31
	<u>948</u>	<u>1.097</u>

Totaal generaal	2.057	2.257
-----------------	-------	-------

Overige personeelskosten

Opleidingskosten	10	20
Loopbaanontwikkelingsbudget	2	-4
Reiskosten woon-werk	15	14
Verzuimverzekering	11	12
Personeelsuitje	3	6
Reis en verblijfkosten	3	5
Uitzendkrachten	20	59
Advertenties	15	9
Werkkostenregeling	5	0
Overige	2	4
Totaal overige personeelskosten	<u>86</u>	<u>125</u>

Huisvesting

Gas, water en licht	5	5
Belastingen en verzekeringen	1	2
Schoonmaakkosten	7	7
Servicekosten de Kloet	6	5
Alarmkosten kantoor	1	1
Overige	6	3
Totaal Huisvestingskosten	<u>26</u>	<u>23</u>

Bestuurs- en toezichtkosten

Vergoeding RvT	19	19
Advertentie	0	0
Verzekering	2	2
Algemene Ledenvergadering	1	1
Vergaderingen	3	1
	<u>25</u>	<u>23</u>

Overige algemene kosten

Algemene kosten verkoopcomplexen	0	70
Automatisering	74	64
Contributies en abonnementen	17	14
Wonenplus Welzijn Langedijk	7	7
Accountant	48	51
Extern advies en dienstverlening	60	84
Telefoon en porti	18	18
Kantoorbenodigdheden	10	12
Representatie	5	1
Publicrelations	9	0
Autokosten	3	4
Overige	5	4
Totaal overige algemene kosten	<u>256</u>	<u>329</u>

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	2015	2014
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-70	-111
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-141	41
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen VOV	-211	-52
Totaal	<u>-422</u>	<u>-122</u>

40. Vrijval herwaardering door afschrijving

	2015	2014
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	1.421	1.795
Totaal	1.421	1.795

41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente liquide middelen	38	58
Rente vennootschapsbelasting	0	16
Overige	0	68
Totaal	38	142

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	2.386	2.254
Provisie en kosten betalingsverkeer	11	13
Rente vennootschapsbelasting	55	-
Totaal	2.452	2.267

43. Belastingen

Schattingen

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

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	1.112	2.085
Totaal belastinglast/-bate	1.112	2.085

Acute belastingen boekjaar

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

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

(in duizenden euro's)

	2015
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	303
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten	pm
	pm
Tijdelijke verschillen:	
Verkoopwinst nieuwbouw	62
Activering algemene kosten nieuwbouw	33
Afschrijving activa in en t.d.v. exploitatie	2.532
Onrendabele investering	(340)
Vrijval herwaardering door afschrijven	(1.421)
Niet aftrekbare rente ivm activering	31
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	422
30% budget opplussen	4
Disagio	53
	1.376
Fiscaal resultaat	1.679
Dotatie HIR	(55)
Fiscale winst	1.624
Afwaardering lagere WOZ	(1.624)
Belastbaar bedrag	0
Acute belastingen boekjaar (20% over € 0 / 25% over het meerdere)	0

Mutatie latente belastingen

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

(in duizenden euro's)

	Winst en verliesrekening	
	2015	2014
Mutaties in voorziening latente belastingverplichtingen:		
Disagio	19	19
Activa ten dienste van exploitatie	1	1
Lagere WOZ-waardering	1.093	2.066
	1.112	2.085

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2014	6.986	
Zeër liquide effecten per 31 december 2014	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2014 volgens het kasstroomoverzicht		6.986
Balansmutatie geldmiddelen in 2015		
Liquide middelen per 31 december 2015	5.787	
Zeër liquide effecten per 31 december 2015	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht		<hr/> 5.787

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningbouwvereniging Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woningbouwvereniging Langedijk is € 93.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Toezicht bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	C.J.P. Kwadijk	T.I.M. van Ruiten
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/5	1/6 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,89	1,0
Individueel WNT-maximum	47.353*	54.526**
Bezoldiging		
Beloning	44.562	46.318
Belastbare onkostenvergoedingen	456	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.777	9.417
Subtotaal	<i>52.795</i>	<i>55.735</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	209	1.209
Totaal bezoldiging	52.586	54.526
Motivering indien overschrijding: zie	1)	2)
Gegevens 2014		
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	0,89	n.v.t.
Bezoldiging 2014		
Beloning	91.083	-
Belastbare onkostenvergoedingen	1.211	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.373	-
Totaal bezoldiging 2014	112.667	-
Individueel WNT-maximum 2014	114.462*	-

*Bij de heer Kwadijk is sprake van toepassing van het overgangsrecht. Het WNT-maximum in 2014 en 2015 is gebaseerd op de bezoldiging 2013, zijnde € 114.462. In 2015 heeft de heer Kwadijk een dienstverband van 151 dagen gehad. Het WNT-maximum in 2015 bedraagt derhalve € 114.462 x 151/365 = € 47.353.

**De heer Van Ruiten heeft in 2015 een dienstverband van 214 dagen gehad. Het WNT-maximum bedraagt derhalve € 93.000 x 214/365 = € 54.526

1) C.J.P. Kwadijk

In 2015 heeft WBV Langedijk, in het kader van slotbetalingen aan de heer Kwadijk, tevens de niet-opgenomen vakantiedagen uitbetaald. Hierdoor wordt in 2015 het WNT-maximum met € 5.442 overschreden. De uitbetaalde dagen zien op de jaren 2013 tot en met 2015. De waarde van de uitbetaalde vakantiedagen kunnen gedeeltelijk worden toegerekend aan 2013 (€ 3.439) en 2014 (€ 1.794). Na toerekening van de waarde van de uitbetaalde vakantiedagen aan de jaren waarin de rechten zijn ontstaan, wordt het bezoldigingsmaximum voor de WNT in 2015 met € 209 overschreden. De bezoldigingsmaxima per individueel jaar voor de WNT in voorgaande jaren worden niet overschreden. Hierbij is sprake van toepassing van het overgangsrecht. De uitbetaling heeft plaatsgevonden in 2015 en is derhalve in de bovenstaande toelichting ook verantwoord in 2015. Het bedrag van € 209 is inmiddels teruggevorderd en teruggestort, waarmee aan de WNT-vereisten is voldaan.

Ten opzichte van de gecertificeerde jaarrekening 2014 heeft een aanpassing plaatsgevonden van de WNT-beloning 2014. In de jaarrekening 2014 is de WNT-beloning van de heer Kwadijk incorrect opgenomen. In de rij "Totaal bezoldiging 2014" is de juiste beloning opgenomen. De bezoldiging van de heer Kwadijk bedroeg over 2014 € 112.667, in de jaarrekening 2014 was opgenomen € 104.006. Het verschil van € 8.661 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat bij het bepalen van de bezoldiging in de jaarrekening 2014 de reservering vakantiegeld niet in de berekening is meegenomen.

Hertoetsing van het gecorrigeerde cijfer aan de destijds toepasselijke norm leidt niet tot een onverschuldigde betaling.

2) T.I.M. van Ruiten

In 2015 wordt inzake de bezoldiging van de heer Van Ruiten het WNT-maximum met € 1.209 overschreden, waarmee sprake is van een onverschuldigde betaling. De overschrijding wordt veroorzaakt doordat WBVL bij de bepaling van de bezoldiging en de toetsing aan de WNT-normen de VPL-premie ten onrechte buiten beschouwing heeft gelaten. Het bedrag is inmiddels teruggevorderd en teruggestort, waarmee aan de WNT-vereisten is voldaan.

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	H. van Lingen	M.J. Kuipers	W.M.J. Hink-Wever	O.M. van Denzen	A.M. van Grinsven
Functie	VOORZITTER	VICEVOORZITTER	LID	LID	LID
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	13.950	9.300	9.300	9.300	9.300
Bezoldiging					
Beloning	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	<i>4.500</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000

Gegevens 2014					
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2014					
Beloning	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2014	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Individueel WNT-maximum 2014	6.975	4.650	4.650	4.650	4.650

Ten opzichte van de gecertificeerde jaarrekening 2014 heeft een aanpassing plaatsgevonden van de WNT-beloningen 2014 van vier commissarissen. In de jaarrekening 2014 zijn de WNT-beloningen van deze vier commissarissen incorrect opgenomen, namelijk inclusief btw. In de rij "Totaal bezoldiging 2014" zijn de juiste bedragen weergegeven, namelijk exclusief btw.

Dit leidt over 2014 tot de volgende aangepaste beloningen:

- H. van Lingen: € 4.500 (jaarrekening 2014: € 5.445, verschil: € 945)
- M.J. Kuipers: € 3.000 (jaarrekening 2014: € 3.630, verschil: € 630)
- W.M.J. Hink-Wever: € 3.000 (jaarrekening 2014: € 3.630, verschil: € 630)
- O.M. van Denzen: € 3.000 (jaarrekening 2014: € 3.630, verschil: € 630)

Hertoetsing van de gecorrigeerde cijfers aan de destijds toepasselijke normen leidt niet tot onverschuldigde betalingen.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de WBVL:

	2015		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overige Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	42.289	-	42.289
Andere controleopdrachten	6.050	-	6.050
Advies op fiscaal terrein	-	29.152	29.152
Andere niet-controlediensten	-	9.837	9.837
Totaal	48.339	38.989	87.328

	2014		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overige Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	46.052	-	46.052
Andere controleopdrachten	5.445	-	5.445
Advies op fiscaal terrein	-	47.750	47.750
Andere niet-controlediensten	-	6.050	6.050
Totaal	51.497	53.800	105.297

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2015 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2015 zijn verricht.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Langedijk is vastgesteld door het bestuur op 30 mei 2016.

T.I.M. van Ruiten
Directeur- bestuurder



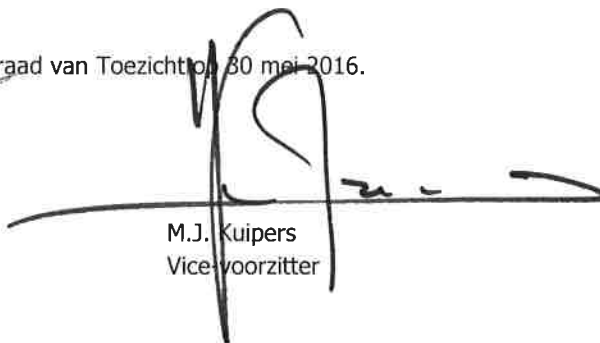
Raad van Toezicht

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van Toezicht op 30 mei 2016.

H. van Linger
Voorzitter



M.J. Kuipers
Vice-voorzitter



W.M.J. Hink-Wever
Lid



A. van Grinsven
Lid



O. van Denzen
Lid



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Bestemming van het resultaat 2015

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de algemene ledenvergadering reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves onttrokken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie en de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Langedijk

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van toezicht van Woningbouwvereniging Langedijk

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor opmaken de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Langedijk per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Groningen, 30 mei 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA