

## Jaarverslag 2017

WOONSTICHTING  
**LANGEDIJK**





## ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226-331470
E-mailadres	:	<a href="mailto:info@woonstichtinglangedijk.nl">info@woonstichtinglangedijk.nl</a>
Homepage	:	<a href="http://www.woonstichtinglangedijk.nl">www.woonstichtinglangedijk.nl</a>
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal woningen per 31 december 2017 in exploitatie	:	1.439
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	10 oktober 2017
Datum laatste statuten- wijziging	:	21 december 2017

# 2017 IN CIJFERS

# 99

verhuringen in 2017

Gemiddeld  
**132 reacties**

Gemiddelde inschrijftijd  
**5,4 jaar**



# € 529

gemiddelde huurprijs  
van woningen

Gemiddelde  
huuraanpassing

# 0%



# € 2,5 MILJOEN

uitgegeven aan  
onderhoud en  
verbetering.

€ 1.770 per  
verhuureenheid



Rapportcijfer  
klanttevredenheid

# 7,9



Woningen in  
ontwikkeling  
in drie projecten

# 69

12 enthousiaste  
medewerkers op  
10 formatieplaatsen

# € 105

per woning uitgegeven  
aan leefbaarheid



## DUURZAAMHEID

Elektriciteitsverbruik  
in kwh:

# 2121



## SAMENSTELLING BEZIT

**1412**  
woningen  
in eigendom



**85**  
garageboxen




**3** zorg-complexen  
(27 woningen)



Appartementen  
met lift:

**24**  
%



Appartementen  
zonder lift:

**10**  
%



Eengezinswoningen:

**70**  
%



Gasverbruik  
in m<sup>3</sup>:

**969**



**2174**

zonnepanelen op  
423 woningen wekken  
jaarlijks

**500** MWH  
energie op



Overzicht  
energielabels

A+	1	37
A	673	673
B	345	345
C	238	238
D	76	76
E	66	66
F	1	1

## Inhoudsopgave

2017 in cijfers.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bestuursverslag.....	7
Visie en Missie.....	7
Prestaties in 2017.....	8
Het financieel resultaat.....	11
De risico's.....	11
De voorraad in beeld.....	13
Verslag van de Raad van Commissarissen .....	22
Prettig wonen.....	30
Visie en Missie.....	30
Prestaties in 2017.....	30
Voldoende en passend aanbod.....	34
Visie en missie.....	34
Prestaties in 2017.....	34
Betaalbaar wonen.....	37
Visie en Missie.....	37
Prestaties in 2017.....	37
Duurzaam Wonen .....	39
Visie en Missie.....	39
Prestaties in 2017.....	39
Een vitale en betrokken organisatie .....	42
Visie en Missie.....	42
Bestuurlijke organisatie .....	42
Huurdersraad .....	42
De werkorganisatie .....	43
Integriteitsbeleid.....	44
Externe samenwerking .....	44
Financieel beheer.....	46
Jaarresultaat.....	46
Vermogenspositie en balanstotaal .....	47
Liquiditeit en treasury-activiteiten .....	47
Financiële meerjarenprognose .....	48
Verklaringen.....	52



# Bestuursverslag

2017 is een gedenkwaardig jaar geweest voor Woonstichting Langedijk. Op 20 november 2017 heeft de Algemene Ledenvergadering van Woningbouwvereniging Langedijk het besluit genomen de rechtsvorm om te zetten van een vereniging in een stichting. Op 21 december 2017 is de akte gepasseerd waarmee deze omzetting een feit was. Vanaf dat moment gaat Woningbouwvereniging Langedijk verder onder de naam Woonstichting Langedijk.

Hiermee is een einde gekomen aan een periode van ruim 104 jaar van directe betrokkenheid van leden bij het wel en wee van de woningcorporatie. Ik wil mijn dank uitspreken aan alle leden die in die periode hebben bijgedragen aan een actieve en vitale woningcorporatie.

Terugkijkend op het afgelopen jaar ben ik trots dat wij met een team enthousiaste medewerkers en andere belanghouders er in geslaagd zijn onze voornemens grotendeels te realiseren. Wij hebben in 2017 een forse stap gezet bij het realiseren van onze doelstellingen uit het bedrijfsplan 2016-2020.

Het financieel resultaat 2017 wordt net als voorgaand jaar in belangrijke mate bepaald door de toepassing van het basismodel uit het Handboek Marktwaardering voor de waardering van de vastgoedportefeuille. De wijziging van parameters in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016 resulteert in een waardevermindering. Waar vorig jaar sprake was van een winst van € 14,6 miljoen, realiseren we over 2017 een verlies van € 4,9 miljoen.

In het jaarverslag en volkshuisvestingverslag sluiten we aan bij de thema's uit het beleidsplan:

- prettig wonen: een thuis bieden voor iedereen;
- voldoende en passend aanbod;
- betaalbaar wonen;
- duurzaam wonen;
- een vitale en betrokken organisatie.

## Visie en Missie

Meer nog dan voorheen concentreren wij ons op een herkenbare invulling van onze kerntaken. Wij bieden woningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra aandacht nodig hebben. Wij willen toekomstige en huidige bewoners in alle opzichten een goede en betaalbare woning bieden in een prettige woonomgeving.

Wij staan voor:

### *Prettig Wonen: een thuis bieden voor iedereen*

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen hen daar ook de ruimte voor bieden.

### *Voldoende en passend woningaanbod*

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.

### *Betaalbaar wonen*

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

### *Duurzaam wonen*

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

### *Betrokken en vitale organisatie*

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Het komt allemaal samen in de volgende **missie**:

- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

## **Prestaties in 2017**

Voor het jaar 2017 hebben we onze concrete voornemens opgenomen in het activiteitenplan 2017-2021.

Onderstaand de belangrijkste prestaties in één oogopslag.

- Eind november heeft de algemene ledenvergadering een besluit genomen om de rechtsvorm om te zetten van een vereniging naar een stichting. Op 21 december 2017 was de omzetting een feit. Dat moment markeert een geschiedenis van 104 jaar waarin de leden van de vereniging zich ingezet hebben voor en betrokken hebben gevoeld bij goed en betaalbaar wonen in de gemeente Langedijk.
- Nieuw huurbeleid is geïmplementeerd met de volgende kenmerken:
  - gemiddelde huurverhoging onder de inflatie, in 2017 is de inflatie 0,3%;
  - onderscheid in normhuren op basis van bouwperiode variërend van 65% tot 68% van de wettelijke maximale huur;
  - inkomensafhankelijke huurverhoging voor 7% van de huurders;
  - inkomensafhankelijke huurverlaging van 5% van de huurders;
  - meerjarige zekerheid over de huurontwikkeling.
- We zijn gestart met de uitvoering van het Actieplan Duurzaam Wonen. Wij willen tot en met 2019 de 465 woningen met een C-, D- of E-label energetisch verbeteren en op een A- of B-label brengen. In 2017 hebben we bij 161 woningen zonnepanelen (bij)geplaatst en zijn bij 112 woningen één of meerdere isolatiemaatregelen uitgevoerd. Eind 2017 is het aantal woningen met een C-, D- of E-label gedaald tot 381.
- Eind september is op het energie evenement een raamovereenkomst gesloten met De Toekomstgroep. De komende drie jaar gaat De Toekomstgroep voor ruim 500 woningen het dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud uitvoeren en gaan ze deze woningen energetisch verbeteren. Vanaf 2018 gaan we straat voor straat de energetische verbeteringsaanpak uitrollen.
- De gemiddelde energie-index (EI) is eind 2017 uitgekomen op 1,27 een daling van 0,11 ten opzichte van begin dit jaar. Dit betekent dat wij in 2017 al de doelstelling uit het energieakkoord hebben bereikt, gemiddeld een energielabel B voor de woningvoorraad.
- In 2017 hebben we 99 woningen verhuurd, één minder dan onze doelstelling van 100 woningen. Twee van de drie woningen hebben we via het regionale woonruimteverdelingsstelsel verhuurd. In de overige gevallen is sprake van woningruil of een bijzondere toewijzing, bijvoorbeeld via het transferpunt of aan vergunninghouders.
- In 2017 hebben we 25 woningen teruggekocht en aangekocht. In het begin van het jaar hebben we nog 3 woningen met Koopgarantvoorwaarden verkocht. Vanaf april zijn we gestopt met het verkopen van woningen met Koopgarantvoorwaarden. Ook hebben we 11 woningen in de vrije verkoop gedaan. Vier zittende huurders hebben de eigen woning gekocht in 2017. Het afgelopen jaar is de Koopgarantportefeuille met 20 woningen afgenomen tot 231 woningen.



- In april is de bouw van 24 appartementen, 8 driekamerwoningen en 16 tweekamerwoningen op de Entreelocatie Westerdel gestart.
- Wij hebben een winkelpand aan de Dorpsstraat in Noord-Scharwoude aangekocht. Dit pand herontwikkelen wij tot een woongebouw met 9 studioappartementen, met name voor jongeren. Wij hebben inmiddels een omgevingsvergunning en starten begin 2018 met de bouw.
- In het ontwikkelingsgebied De Nieuwe Veiling in Noord-Scharwoude hebben we, samen met Van Wijnen Heerhugowaard, een bouwplan voor 36 twee- en driekamerwoningen ontwikkeld. Eind 2017 hebben we de omgevingsvergunning ontvangen en ook hier starten wij in 2018 met de bouw. De woningen in dit project en het project aan de Dorpsstraat krijgen geen gasaansluiting. Beide projecten realiseren wij met een all-electric installatieconcept.
- Alle planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn aanbesteed en in uitvoering genomen. Het grootste deel is inmiddels gereed. De uitvoering van het groot-onderhoud aan 84 woningen in de Bomenbuurt is eind december vrijwel afgerond. In januari 2018 moet bij een aantal woningen nog het dak geïsoleerd worden en moet de aannemer een aantal opleverpunten afhandelen. Drie van de vier bewoners hebben gebruik gemaakt van ons aanbod om tegelijk met het onderhoud aan het dak ook energetische verbeteringen aan de woning uit te voeren.
- We zijn erin geslaagd om de huurachterstanden in 2017 beperkt te houden. Gedurende het jaar is de huurachterstand van zittende huurders nooit boven de 0,50% van de jaarhuur uitgekomen. Eind december was de huurachterstand 0,40%. We hebben niemand hoeven te ontruimen in verband met huurachterstand. De vroeg-er-op-af aanpak met directe benadering van huurders via de telefoon of WhatsApp werpt zijn vruchten af.
- Vanaf januari voert het KWH een continu klantenonderzoek uit. Hierdoor hebben wij gedurende het jaar al inzicht in de uitkomsten. Over 2017 is de gemiddelde score 7,9.
- Halverwege 2017 is de website van het regionale woonruimteverdelingssysteem vernieuwd. Met de nieuwe website bieden we woningzoekenden meer en betere informatie over het woningaanbod.
- In april hebben we een pilot uit laten voeren door De Toekomstgroep voor een aanpak van een badkamer in één dag. Op basis van de evaluatie hebben wij nog geen besluit genomen of en hoe we deze aanpak gaan invoeren.
- We hebben in 2017 een begin gemaakt met het digitaliseren van onze documenten en informatie. Onze woningcartotheek is in 3D-modellen getekend en we hebben onze huurders- en woningdossiers gedigitaliseerd. Wij hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om alle dossiers te schonen van overbodige informatie.
- We zijn in september 2017 door de gemeente Langedijk uitgenodigd om deel te nemen aan het project Woonfraude. Het doel van dit project is om de samenwerking op te zoeken en zo eerder en beter woonfraude op te sporen en te bestrijden. Bij dit project zijn betrokken: gemeente Heerhugowaard, gemeente Langedijk, Haltewerk, politie, Woonwaard, belastingdienst, het UWV, en indien nodig de FIOD. De onderlinge afspraken leggen we vast in een convenant waarbij veel aandacht is voor een veilige communicatie.
- Eind oktober hebben we 31 appartementen aan het Broekerplein en de Voorburggracht in Broek op Langedijk aangekocht van Woningstichting het Grootslag.
- Per 1 oktober heeft het Hoofd Woondiensten opgezegd. Wij hebben dit moment aangegrepen om met de medewerkers aan de slag te gaan met de organisatie. Wij laten ons daarbij ondersteunen door Topadvies. We ronden dit in het voorjaar van 2018 af.

In het beleidsplan hebben we een aantal concrete doelen opgenomen. Einde 2017 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	in 2021	eind 2017
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	7.9
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	Alle onderdelen minimaal 7,7
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie	In 2017 gerealiseerd
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers		
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag		
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief	15-20 huurders actief
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot		In ontwikkeling
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd		
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers		
Doelstelling aanbod		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	99
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 635)	Minimaal 95%	98%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 592)	Minimaal 70%	81%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 635)	Maximaal 5%	2%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	61%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5	3
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	43
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	5
Doelstelling voorraad		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 635)	Maximaal 75	43
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 592 - € 635)	Maximaal 400	186
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 592)	Minimaal 1100	1177
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 710)	Maximaal 10	4
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	607
5-kamerwoningen	Minimaal 100	99
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	154
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	469
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of hoger)	Maximaal 100	381
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1,27
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	231
Doelstelling organisatie		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		Besluit omzetting rechtsvorm genomen in november 2017
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	€830, 5% boven sectorgemiddelde (2016)
Werknemerstevredenheid	> 8.0	Nog niet bekend

## Het financieel resultaat

Het financieel resultaat wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeontwikkeling van het vastgoed. Woonstichting Langedijk gebruikt voor de waardering de zogenaamde basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen. Dat houdt in dat voor de bepaling van de marktwaarde de parameters en uitgangspunten die vastliggen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn aangehouden. De marktwaarde verhuurde staat bedraagt eind 2017 € 167,4 miljoen, bijna € 110.000 per verhuureenheid in exploitatie. Ten aanzien van de realiseerbaarheid van deze waarde moet een aantal kanttekeningen geplaatst worden.

Per 31 december 2017 is in totaal € 90 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 94 miljoen) uit hoofde van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen in Langedijk en de woningmarktregio. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid, zeer beperkte verkoop van woningen en beperkte huurontwikkeling, niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. De inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 71 miljoen. Dat betekent dat circa 63% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het jaarresultaat over 2017 is een verlies van € 4,9 miljoen euro en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van de vastgoedportefeuille, met een effect op het jaarresultaat van € 5,5 miljoen negatief en een belastinglast inzake de vennootschapsbelasting van € 1,5 miljoen. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijft is sprake van een positief resultaat van € 2,2 miljoen. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre wij in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2016 is het saldo € 1,9 miljoen positief. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven

(bedragen x € 1.000)	2017	2016
<b>resultaat na belastingen</b>	<b>-4.940</b>	<b>14.592</b>
belastingen	-1.553	-3.046
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.563	15.656
<b>resultaat voor belastingen en waardeveranderingen</b>	<b>2.176</b>	<b>1.982</b>
overige activiteiten	-1 -	2
overige organisatiekosten	-456 -	-412
leefbaarheid	-148 -	-83
resultaat verkoop	287	371
<b>resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten</b>	<b>2.494</b>	<b>2.104</b>
saldo financiële baten en lasten	-2.139	-2.288
<b>netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.633</b>	<b>4.392</b>

De waardeontwikkeling in 2017 is vooral het gevolg van de inschatting van de vrije verkoopwaarde van het vastgoed en de ontwikkeling daarvan en een hogere disconteringsvoet, de rekenrente die wij bij de waardering hanteren.

In het hoofdstuk financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

## 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. De voornemens van het kabinet, vastgelegd in het regeerakkoord, hintten op een verhoging van de belastingdruk, omdat de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting beperkt wordt. In 2016 is de heffing geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een verhoging van het tarief in combinatie met een verruiming van de mogelijkheden om een korting op de verhuurdersheffing te krijgen. In onze meerjarige prognose houden we er rekening mee dat het effect van de kortingen omvangrijker is dan het effect van de tariefsverhoging. Lokaal is de ontwikkeling rond de zelfstandigheid van de gemeente Langedijk voor Woonstichting Langedijk van belang. Vooralsnog is gekozen om een ambtelijke fusie met de gemeente Heerhugowaard aan te gaan. Of dit een opmaat is tot een bestuurlijke fusie is nu nog niet te bepalen.

Nu zijn wij de grootste beleidsbepalende woningcorporatie in de gemeente. Bij een gemeentelijke herindeling zal die rol wijzigen. In het beleidsplan hebben we opgenomen dat we, als duidelijk is welke koers de gemeente kiest, gaan bekijken wat dat voor Woonstichting Langedijk betekent.

### *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 kastromen en in mindere mate op de vermogenspositie. Investeringsbeoordelingen worden 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. Door de lage inflatie van de afgelopen jaren en de inflatieverwachting voor de komende jaren staat met name de opbrengstontwikkeling onder druk. Het afgelopen jaar hebben we een stijging van de bouwkosten gezien die zich ook voortzet in 2018. Deze stijging zet de financiële haalbaarheid van investeringen onder druk, maar laat zich ook voelen bij de kosten voor onderhoud en verbetering.

### *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 heeft het afgelopen jaar een sterk herstel vertoond. Bij de vrije verkoop van bestaande woningen is sprake van een krimpend aanbod en is de verkoopsnelheid gestegen.

De vastgoedrisico's rond projectontwikkeling voor Woonstichting Langedijk zijn op het ogenblik beperkt. In 2017 zijn twee projecten in voorbereiding genomen, waarvan de realisatie in 2018 start. Eind 2017 is één project in uitvoering. De totale investeringsomvang van deze projecten bedraagt ongeveer € 9 miljoen.

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 op de korte termijn en kunnen daarop bijsturen. Het afgelopen jaar is de omvang van de portefeuille met 20 woningen gedaald tot 231. De komende jaren bouwen we de portefeuille geleidelijk af naar rond 200 woningen in 2021.

### *Demografische risico's*

Bij de opstelling van het beleidsplan en strategisch voorraadplan hebben we de demografische ontwikkelingen meegewogen. Wij voorzien de eerste vijf jaar nog een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen en na die periode een stabilisatie. We hebben vastgesteld dat het noodzakelijk is onze woningvoorraad te transformeren om een antwoord te 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 krimpgebied in de Kop van Noord-Holland. Wij hebben dit in het beleidsplan vertaald in 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 blijven. Dit noodzaakt ons om creatieve oplossingen te zoeken, waarbij we nadrukkelijk ook naar samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties kijken.

## De voorraad in beeld

### De veranderende samenstelling van het woningbezit

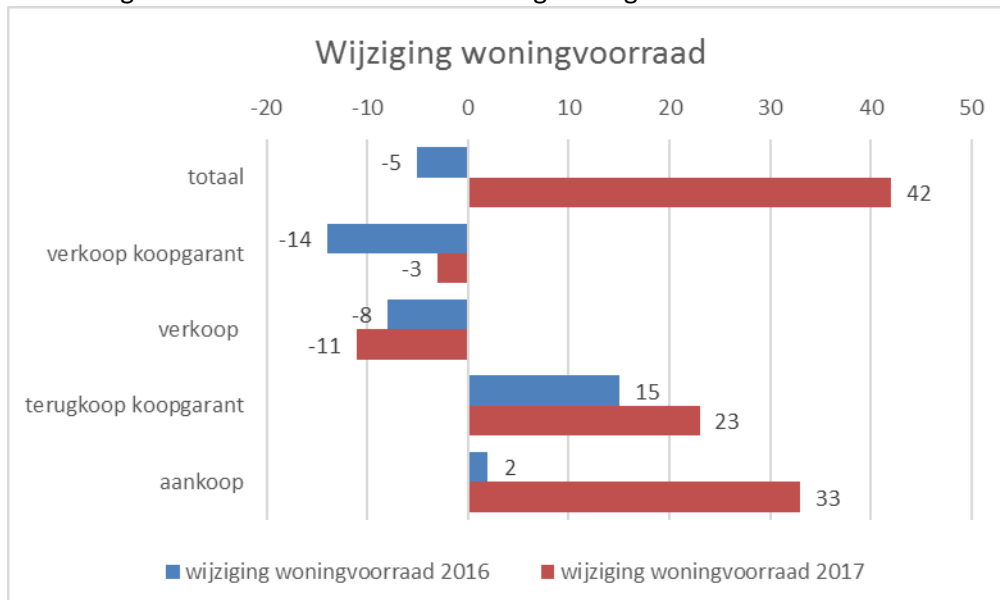
Eind 2017 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.412 woningen, 85 garages en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Drie woningen worden in de vrije sector verhuurd. Zes woningen zijn 'verzilverd wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen.

Twee van de drie garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen.

De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning.

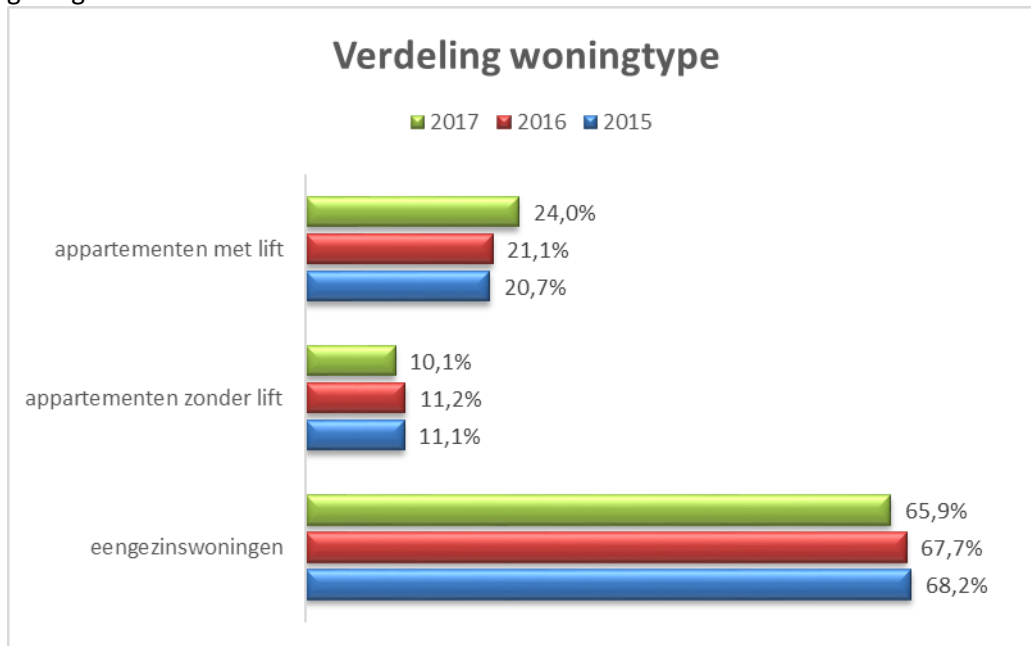
De zorgcomplexen zijn kleinschalige voorzieningen met in totaal 27 eenheden.

De woningvoorraad is in 2017 met 42 woningen toegenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2017:

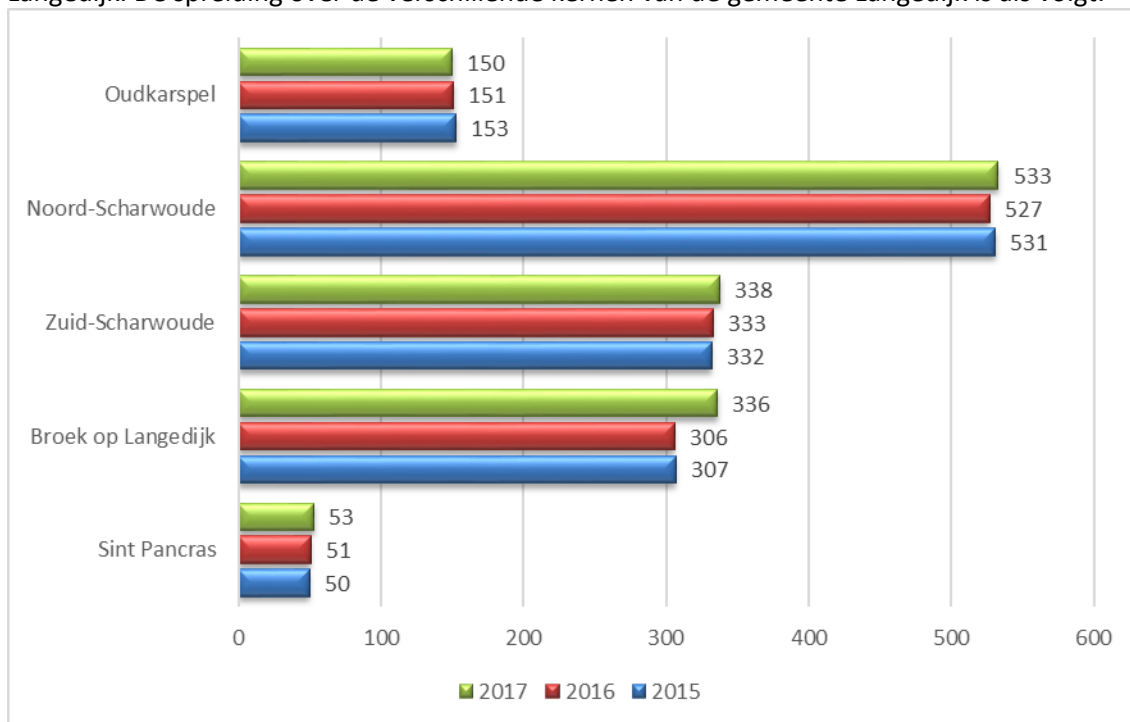


In 2016 daalde de woningvoorraad nog met 5 woningen. In 2017 is de woningvoorraad met 42 woningen toegenomen. Belangrijkste reden daarvoor is de aankoop van 31 woningen aan het Broekerplein in Broek op Langedijk. Wij hebben deze woningen overgenomen van Woningstichting Het Grootslag. Ook is het aantal terugkopen van Koopgarantwoningen gestegen met 50% naar 23 woningen. Twee van de drie teruggekochte woningen hebben we verhuurd. Vanaf april 2017 zijn we gestopt met het verkopen van woningen onder Koopgarantvoorwaarden. In 2017 hebben we nog slechts 3 woningen met deze voorwaarden verkocht. Daarnaast hebben we 11 woningen in de vrije verkoop gedaan.

Eén van de doelstellingen uit het beleidsplan is om het aandeel appartementen in de woningvoorraad te laten stijgen. Ondanks het feit dat in 2017 geen nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, is het aandeel appartementen gestegen.

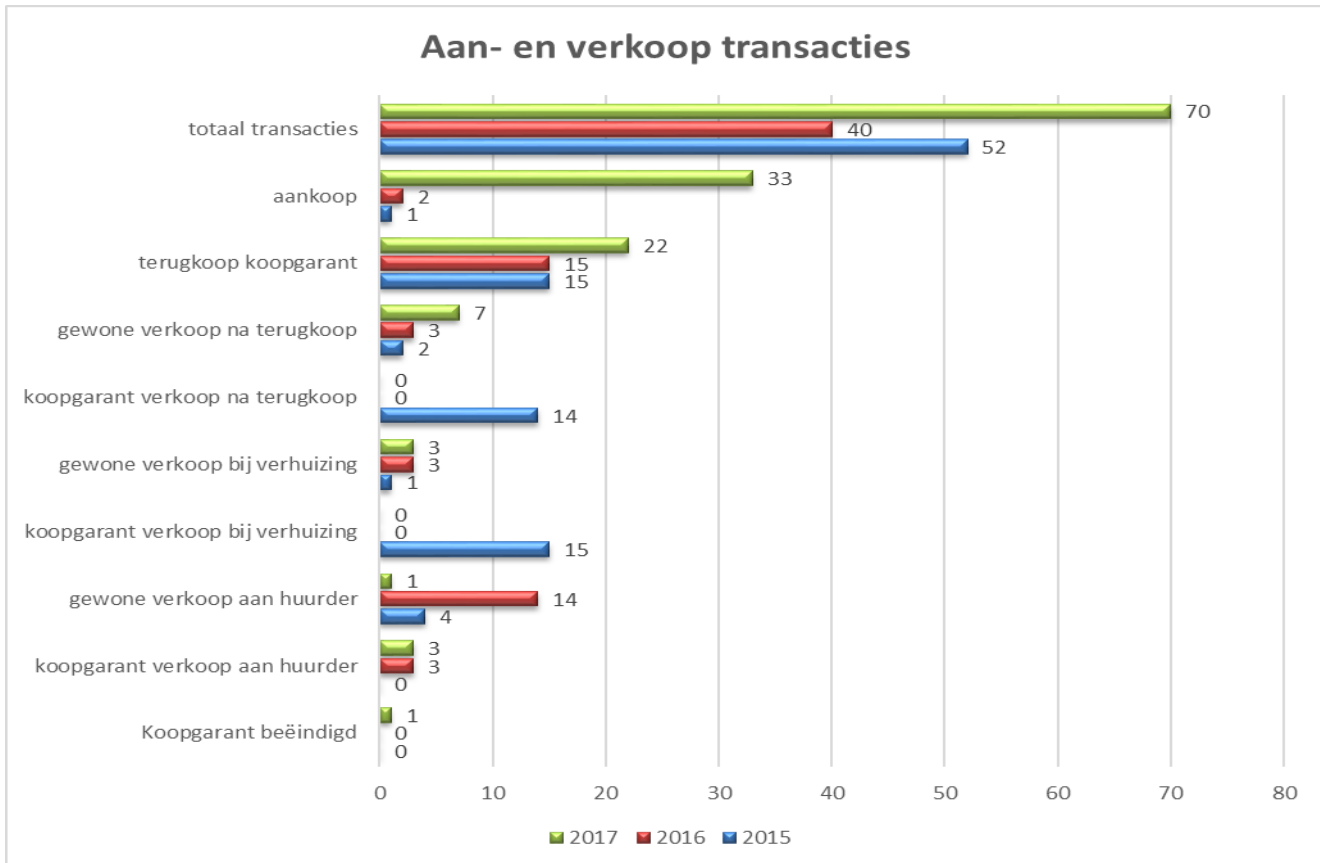


Met uitzondering van een tweetal ‘verzilverd wonen’ woningen zijn alle woningen gelegen in de gemeente Langedijk. De spreiding over de verschillende kernen van de gemeente Langedijk is als volgt:





Aan- en verkoop van woningen



Begin 2017 hebben we voor 251 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. Het afgelopen jaar hebben we 70 aan- en verkooptransacties gedaan. De stijging ten opzichte van 2016 is volledig toe te schrijven aan de aankoop van 31 appartementen aan het Broekerplein in Broek op Langedijk. Vanaf 2016 zijn we gestopt met Koopgarantverkoop bij verhuizing of terugkoop van Koopgarantwoningen. Wel hebben we in 2016 en 2017 nog een aantal woningen met Koopgarantvoorwaarden verkocht aan huurders. In april 2017 zijn we volledig gestopt met de verkoop met Koopgarantvoorwaarden. De Koopgarantwoningen die we terugkopen verhuren we of verkopen we. We hebben het afgelopen jaar 22 Koopgarantwoningen teruggekocht en van één Koopgarantwoning het volledige eigendom overgedaan aan de Koopgaranteigenaar.

Begin 2017 was er negatieve publiciteit rond Koopgarantwoningen. Er zijn tegen een aantal Koopgarantaanbieders procedures gestart. Dit was aanleiding om alle Koopgarantdossiers nog eens kritisch tegen het licht te houden. Wij hebben bij die beoordeling vastgesteld dat alle dossiers op orde zijn. Er is ook geen procedure tegen ons gestart. Gezien de stijgende prijzen voor koopwoningen was het afgelopen jaar bij het merendeel van de terugkopen sprake van een positieve waardeontwikkeling. Slechts in een enkel geval is er een arbitragezaak aangespannen omdat de verkoper zich niet kon vinden in de getaxeerde terugkoopprijs. Alle arbitragezaken zijn afgerond. De woningen, die we na terugkoop in de vrije verkoop hebben gedaan, zijn allemaal op of rond de getaxeerde waarde verkocht.

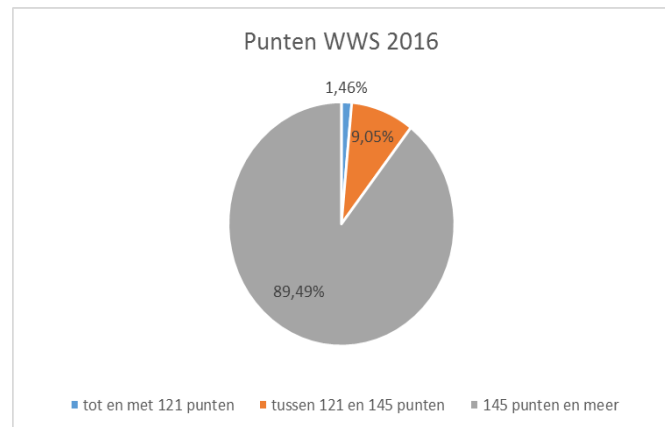
Eind 2017 omvat de Koopgarantportefeuille nog 231 woningen. Wij willen de komende jaren de Koopgarantportefeuille afbouwen naar maximaal 200 woningen in 2021.

Eind 2017 hebben we in het nieuwe strategisch voorraadplan een verkoopvijver van 280 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

Woontechnische kwaliteit

Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingsSysteem) 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 166, gelijk aan 2016. De actualisering van de punten op de nieuwe WOZ-waarde heeft een negatief effect gehad op de punten, omdat de WOZ-waardeontwikkeling in Langedijk onder het landelijk gemiddelde lag. Dit negatieve effect is gecompenseerd door de stijging van de WWS als gevolg van energetische verbeteringen.

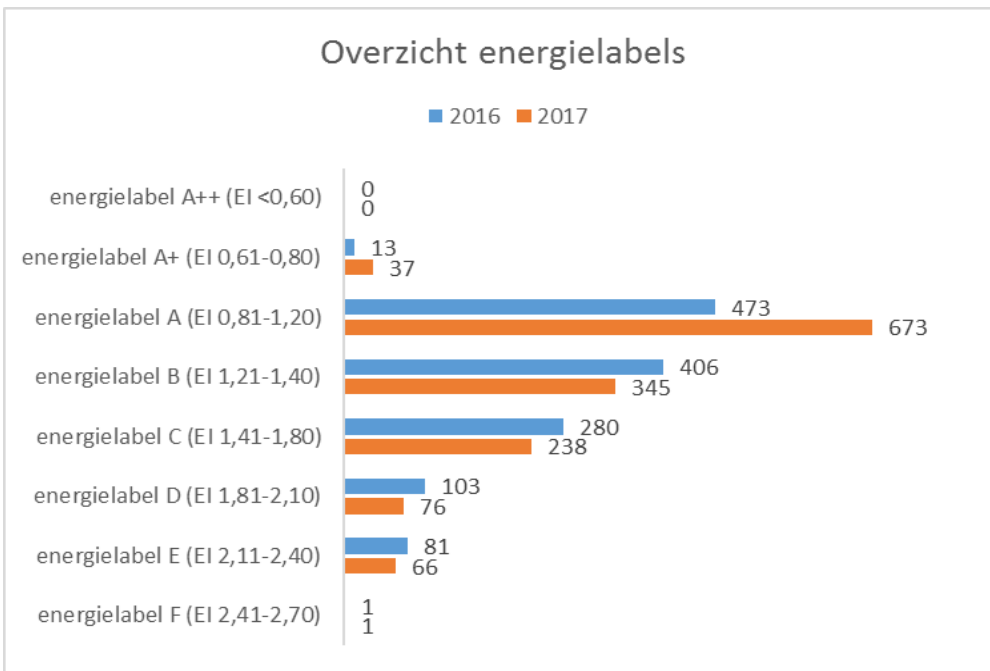


Op basis van het WWS is het mogelijk om 88 % van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 1% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens. Onze normhuren liggen tussen de 65% en 68% van de maximale huur op basis van het WWS. Daarmee zorgen wij ervoor dat meer dan 90% van de woningen een normhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van € 640 (peil 1-1-2018) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 597 (peil 1-1-2018).

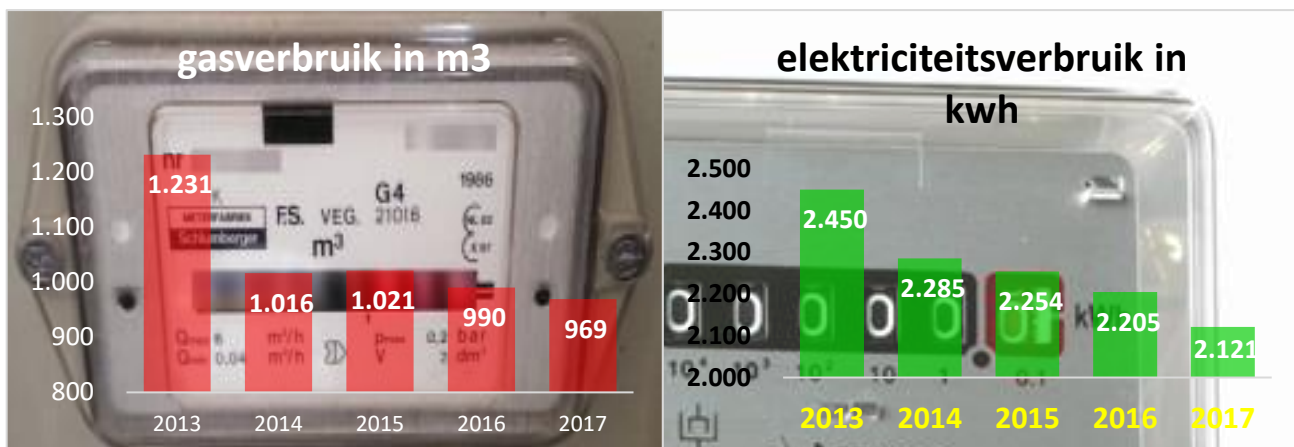
Energetische kwaliteit

Eind 2017 hebben drie van de tien woningen zonnepanelen op het dak liggen. Een meerderheid van de woningen heeft dakisolatie en/of gevelisolatie en/of vloerisolatie en vrijwel overal is dubbelglas aanwezig. Bijna alle woningen hebben HR cv-ketels of zijn aangesloten op het warmtenet.

Vanaf 2016 gebruiken we de Energie-Index om de energetische kwaliteit van de woningen aan te geven. Voorheen maakten we gebruik van het energielabel. Eind 2017 is de gemiddelde Energie-Index gedaald van 1,38 naar 1,27. We hebben daarmee de doelstelling uit het energieakkoord – gemiddeld energielabel B in 2020 – al behaald. We zitten al dicht bij de doelstelling uit ons beleidsplan om eind 2020 een Energie-Index van gemiddeld 1,25 te hebben. De helft van onze woningen heeft inmiddels een Energielabel A of A+. Het aantal woningen met een Energielabel C, D of E is in 2017 met 84 gedaald tot 381 woningen. Gelukkig kunnen we vanaf 29 maart 2018 de Energie-Index weer koppelen aan een energielabel. Eind 2017 is dan het beeld als volgt:



Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. Sinds dit jaar hebben wij inzicht over het feitelijk gas- en elektriciteitsverbruik binnen onze woningvoorraad.



We zien de afgelopen jaren dalende verbruikscijfers. Het gemiddeld gasverbruik van de ruim 1200 woningen met een gasaansluiting ligt inmiddels onder de 1000 m<sup>3</sup> per jaar. Het elektriciteitsverbruik is de afgelopen vijf jaar met 320 kWh gedaald.

Ook zien we duidelijk verschil in het verbruik tussen eengezinswoningen en appartementen:

jaarverbruik	2017		2016	
	EGW	APP	EGW	APP
gas (m <sup>3</sup> )	1123	632	1157	628
elektriciteit (Kwh)	2317	1741	2415	1783

Ook als het energielabel wordt meegewogen dan blijft er een duidelijk verschil tussen appartementen en eengezinswoningen in het verbruik. Dit heeft ongetwijfeld te maken met verschil in grootte en bewoning – in appartementen wonen gemiddeld gezien kleinere huishoudens -. Wij blijven de verbruikgegevens de komende jaren monitoren om inzicht te krijgen in de effectiviteit van de maatregelen die we nemen.

#### 4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.439 huurwoningen worden er 27 bijzonder 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 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

Voor senioren en andere mensen die minder goed ter 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 469 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook enkele tientallen eengezinswoningen.

Met name voor de jongste groep woningzoekenden - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van ruim 150 'voor jongeren geschikte' woningen. De komende jaren willen we nog enkele tientallen woningen opleveren die geschikt zijn voor deze groep. 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 2017 hadden drie jongeren zo'n contract.

#### Huurniveau en huurbeleid

Met ingang van 2017 mag de huursom – de optelsom van alle huurprijzen – jaarlijks met niet meer stijgen dan de inflatie plus 1 procent. Voor 2017 is de maximale stijging van de huursom 1,3%.

In het huurbeleid dat wij begin 2017 voor de periode 2017 tot en met 2019 hebben vastgesteld kiezen we er voor de huursom in die periode te laten stijgen met de inflatie, voor 2017 een 0,3%. We hebben dit in 2017 gerealiseerd door de gemiddelde huurprijs per 1 juli 2017 niet te laten stijgen. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is een stijging van 0,3% geweest. De huursom heeft zich het afgelopen jaar als volgt ontwikkeld:

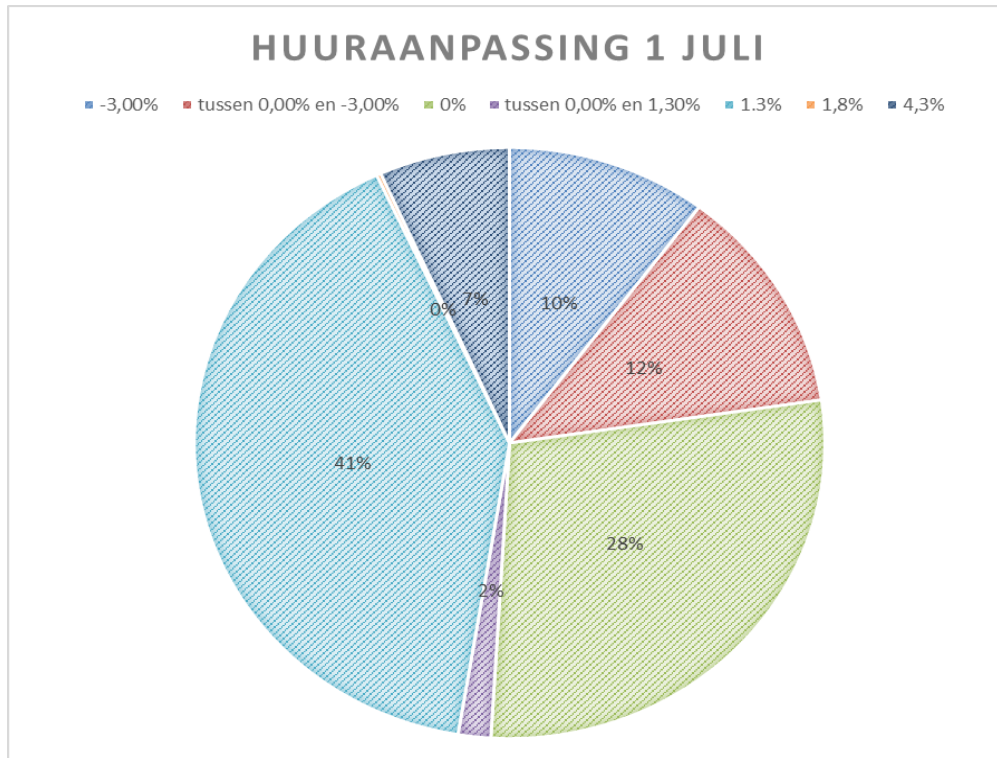
	<b>totaal</b>	<b>per woning</b>
huursom per 1-1-2017	735.147	528,88
huursom per 1-1-2018	763.067	532,50
huursomontwikkeling	27.919	3,61
huursomontwikkeling %	3,8%	0,7%

specificatie	binnen huursom		buiten huursom	
	bedrag	percentage	bedrag	percentage
aankopen			28.596	3,9%
verkopen			-3.594	-0,5%
huuraanpassing 1 juli	2.074	0,3%		
huurverlaging	-2.052	-0,3%		
huurharmonisatie	2.216	0,3%		
woningverbetering			346	0,0%
overige wijzigingen			333	0,0%
<b>totaal wijzigingen</b>	<b>2.238</b>	<b>0,3%</b>	<b>25.681</b>	<b>3,5%</b>
huursom 1-1-2018	763.067			

De totale huursom is met 3,8% gestegen. Het effect van aan- en verkopen op de huursom is 3,5% geweest. De huuraanpassing per 1 juli, de inkomensafhankelijke huuraanpassing en de huurharmonisatie bij verhuizing hebben gezamenlijk een positief effect van 0,3% op de huursom gehad. Daarmee is de huursomontwikkeling 1% lager dan de maximaal toegestane huursomontwikkeling.

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2017 met 0,7% gestegen naar € 532,50 (2016 € 528,88). De gemiddelde huurprijs is 63,3% van de maximale huurprijs uit het Woningwaarderingssysteem.

In 2017 heeft Woonstichting Langedijk de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor het eerst gebruikt. Ongeveer 7% van de huurders had een inkomen in combinatie met de leeftijd en de huishoudensamenstelling die het mogelijk maakte de huur met 4% boven inflatie te verhogen. Wij hebben ook aan huurders met een laag inkomen in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens een aanbod gedaan om de huur te verlagen tot aan de aftoppingsgrens. Eén op de twintig huurders bleek hier voor in aanmerking te komen.



Per 1 juli is bij de helft van de huurders de huur gelijk gebleven of verlaagd. De andere helft van de huurders heeft een huurverhoging gekregen.

We hebben bij onze normhuur een onderscheid gemaakt naar bouwperiode. Voor woningen van voor 1980 ligt de normhuur eind 2017 op 64,7% van de maximale huur. Woningen van na 2000 hebben een normhuur van 67,7% van de maximale huur. De normhuur bij de overige woningen is 66% van de maximale huur.

In de volgende grafiek is de opbouw van de huurprijzen weergegeven op 1 januari 2017 en op 1 januari 2018:



In 2017 is het aantal woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 417) en de € 500 en het aantal woningen tussen de hoge aftoppingsgrens (€ 640) en de liberalisatiegrens (€ 710) gedaald. Eind 2017 heeft nog slechts 3% van de woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Het aantal woningen met een huurprijs tussen de € 500 en de aftoppingsgrenzen is met 151 gestegen tot 906.

Met name de inkomensafhankelijke huurverlaging voor 'dure' scheefwonders heeft voor de daling van het aantal woningen boven de hoge aftoppingsgrens gezorgd.

De normhuren, de huurprijs die wij vragen bij nieuwe verhuur, 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 90% van onze woningen liberaliseren en behoort slechts 1% tot de categorie betaalbare woningen onder de € 592.

### Verhuur

Met ingang van 2016 moeten woningen passend worden verhuurd. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen nog een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Om slaagkansen voor alle woningzoekenden gelijk te houden heeft Woonstichting Langedijk er voor gekozen om bij nieuwe verhuur de huurprijs in principe af te toppen op de aftoppingsgrens van € 592 voor één- en tweepersonshuishoudens en € 635 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2017.

= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd

Passend Toewijzen 2017			netto huur		
			< €592	> €592 en < €635	> €635 en < €710,68
Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens			
1 persoon	< €22.200	38 38%	38	0	0
2 personen	< €30.150/€30.175	15 15%	15	0	0
3 of meer personen	< €30.150/€30.175	23 23%	9	14	0
1 persoon	> €22.200	12 12%	12	0	0
2 personen	> €30.150/€30.175	7 7%	6	0	1
3 of meer personen	> €30.150/€30.175	4 4%	2	1	1
<b>totaal</b>		<b>99</b>	<b>82</b>	<b>15</b>	<b>2</b>



In vergelijking met 2016 is het aantal verhuringen aan woningzoekenden onder de huurtoeslaggrens gestegen van 71% naar 76%. Alle woningen zijn passend toegewezen in 2017. In 2016 hebben we nog ruim één op de drie woningen verhuurd aan een eenpersoonshuishouden, het afgelopen jaar verhuurden we meer dan de helft van de woningen aan eenpersoonshuishoudens. Met name het aantal woningen dat aan tweepersoonshuishoudens verhuurd werd is gedaald. Het aantal huishoudens met 3 of meer personen is gelijk gebleven. 17 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Wij hebben 99 woningen verhuurd in 2017, de helft appartementen en de helft eengezinswoningen.

Van de 99 verhuringen zijn er 67 via het regionale woonruimteverdelingssysteem van het SVNK verhuurd. Gemiddeld hebben we 132 reacties gehad van woningzoekenden op aangeboden woningen, gemiddeld 100 bij appartementen en gemiddeld 164 bij eengezinswoningen.

Eén op de drie woningen is via een directe toewijzing verhuurd. Het gaat dan om woningruil, toewijzing aan statushouders en bemiddelingen via het transferpunt van het SVNK voor mensen die vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Inleiding

De Raad van Commissarissen kijkt met een goed gevoel terug op 2017.

Onder leiding van de directeur-bestuurder (verder in dit verslag te noemen: directeur) en met een gemotiveerd team van medewerkers is op een goede wijze gewerkt aan de ambities van Woonstichting Langedijk.

Belangrijke mijlpalen in 2017 zijn: het met de Huurdersraad vaststellen van een gematigd meerjarig huurbeleid, de start van een nieuwbouwproject in het Westerdelgebied met 24 woningen, de voorbereiding van 3 nieuwe bouwprojecten van in totaal 61 woningen en de uitgevoerde renovatie van 80 woningen in de Bomenbuurt.

Daarnaast zijn de prestatieafspraken 2018 van belang, die met de Gemeente Langedijk, de huurdersorganisaties en Woningstichting Woonwaard zijn gesloten. Ook de positieve rapporten van de AW en het Visitatierapport 2012-2016 zijn van een goed niveau en inspireren om op de ingeslagen weg voort te gaan.

Wij vinden het belangrijk dat de Huurdersraad het afgelopen jaar is uitgebouwd tot een belangrijk adviesorgaan, dat met ons de belangrijke zaken die spelen bij onze corporatie mede vorm heeft gegeven.

2017 is een historisch jaar geworden omdat aan het einde van het jaar de Algemene Ledenvergadering van Woningbouwvereniging Langedijk heeft besloten, na 104 jaar, over te gaan naar Woonstichting Langedijk.

Omdat nagenoeg alle activiteiten uit het activiteitenplan 2017, voortvloeiend uit het strategisch plan 2017-2021, op een goede wijze zijn uitgevoerd en het jaar 2017 met een goed financieel resultaat is afgesloten, zijn wij tevreden over de bereikte resultaten in het afgelopen jaar.

De Raad van Commissarissen heeft in de loop van 2017 een wijziging ondergaan door het vertrek van Onno van Denzen. Met het aantrekken van Bert de Graaf is de Raad weer compleet en zijn de diverse functies adequaat ingevuld. Mede door een extern begeleide zelfevaluatie hebben wij een verdere professionaliseringsslag kunnen maken bij het interne toezicht. Wij zijn van mening dat wij onze toezichthoudende taak in 2017 op een adequate wijze hebben ingevuld.

### Goed bestuur in 2017

Woonstichting Langedijk heeft de afgelopen jaren een consistent beleid gevoerd om haar corporate governance te verbeteren en in lijn te brengen met de voorschriften en best practices uit de sector. Woonstichting Langedijk onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt deze als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. In dit hoofdstuk beschrijft Woonstichting Langedijk haar governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties.

#### *Governancestructuur*

Het dagelijks beleid van Woonstichting Langedijk wordt bepaald door de directeur. Bij de besluitvorming betreft de directeur het advies van het Managementteam (MT). De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur. Alle governance documenten zijn gebundeld op de website van Woonstichting Langedijk en toegankelijk voor alle medewerkers en raadpleegbaar voor de RvC ([www.woonstichtinglangedijk.nl](http://www.woonstichtinglangedijk.nl)).

#### *Directeur*

De besluitvorming van de directeur vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement van Woonstichting Langedijk. De statuten regelen de taken en bevoegdheden van de directeur en de verantwoording door de directeur. De statuten geven ook informatie over de voorgenomen besluiten, die de directeur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen tussen de diverse organen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de onafhankelijkheid, de integriteit en de verantwoordingsplicht van de directeur.

De beoordeling van de directeur heeft plaatsgevonden op 15 december 2017. In een prettig gesprek is opnieuw waardering uitgesproken namens de voltallige RvC over zijn inzet in 2017. Onder leiding van de directeur heeft de organisatie bijzondere prestaties neergezet die bevestigd zijn door de externe toezichthouder, KWH en visitatiecommissie. Prestaties, ondanks belangrijke veranderingen in de samenstelling van het team. Deze verandering is opgepakt als kans tot opnieuw inrichten van de interne organisatie en communicatiestructuur en brengt onder andere mogelijkheden mee tot verdere ontwikkeling van de directeur zelf in een nieuwe vormgeving van zijn rol en positie ter ondersteuning van de werkorganisatie.

#### *Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Langedijk. De RvC adviseert daarnaast de directeur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur en stelt de beoordelingskaders, de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur vast. De RvC geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie. De samenstelling en verantwoording van de RvC is nader beschreven in de paragraaf "Verslag van de Raad van Commissarissen".

23

#### *Managementteam*

Woonstichting Langedijk kent een Managementteam. Het MT komt maandelijks en zo vaak als nodig is bij elkaar. Het MT wordt bijeengeroepen door de directeur. De directeur is voorzitter van het MT. Het MT heeft een adviserende rol aan de directeur. De directeur streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar neemt een zelfstandig besluit. De adviezen van het MT worden bij de besluitvormingsstukken opgenomen.

Het MT heeft in 2017 22 keer vergaderd.

De samenstelling van het Managementteam was in 2017 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur
Henriette Doppenberg	Hoofd Woondiensten (tot 1 oktober 2017)
Jenny Reek	Controller
Richard Hoedjes	Coördinator Nieuwbouw en Onderhoud

#### *Huurdersraad*

In de afgelopen jaren heeft de Huurdersraad zich verder ontwikkeld tot een belangrijk adviesorgaan voor Woonstichting Langedijk. De RvC vindt meedenken en participatie van de huurders een groot goed en vindt het belangrijk dat de intensiteit en kwaliteit van de Huurdersraad groeit. De Huurdersraad is in 2017 onder meer betrokken geweest bij het vaststellen van het meerjarig huurbeleid (betaalbaarheid), de renovatie van bestaand bezit, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het meer energetisch maken van de woningen, de prestatieafspraken en is betrokken bij het beleid en de activiteiten met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid van de wijken en buurten.

#### *Accountant*

De accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eenmaal per vier jaar geëvalueerd door de directeur en de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken.

Na de evaluatie in 2016 is besloten de controlewerkzaamheden door een nieuwe accountant te laten uitvoeren. Omdat er veranderde regelgeving is gekomen rond de benoeming van de accountant waren wij niet in de gelegenheid een keuze te maken tussen meerdere accountantskantoren. Overigens met een positief gevoel hebben wij besloten BDO voor de periode 2016-2020 tot de accountant van Woonstichting Langedijk te benoemen. In het najaar 2017 heeft de accountant een managementletter uitgebracht met een positieve ondertoon. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2017 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door BDO.

#### *Governancecode Woningcorporaties*

Woonstichting Langedijk onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt die als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. Woonstichting Langedijk voldoet aan alle eisen en aanbevelingen van de code.

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de visitatie. In 2017 heeft een visitatie van Woonstichting Langedijk plaatsgevonden over de periode 2012-2016. De visitatie is uitgevoerd door Raeflex. In de recensie vat de visitatiecommissie kort en bondig de resultaten van de visitatie samen. Het beeld van Woonstichting Langedijk dat daaruit naar voren komt is duidelijk herkenbaar en we zijn trots op de uitkomsten. De commissie oordeelt dat:

- wij er in geslaagd zijn de forse ambities ook te koppelen aan prestaties; niet alleen als het gaat om investeringen, maar ook bij het voorkomen van betaalachterstanden en leefbaarheid.
- Ondanks het slechte economische tij wij zijn blijven investeren in nieuwbouwwoningen en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Wij met minder eigenzinnigheid en meer oog voor de risico's de hoge volkshuisvestelijke ambities hebben kunnen vasthouden.
- Wij de relatie met belanghebbenden hebben versterkt; meer huurders zijn betrokken bij de beleidsontwikkeling, met gemeente en collega-corporaties is een open en constructieve relatie opgebouwd.
- Bij de governance een inhaalslag is gemaakt, hetgeen ook bevestigd is in het governance oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties dat recent ontvangen is.
- De financiële sturing en risicobeheersing is versterkt, waardoor we in financieel opzicht scherp aan de wind kunnen blijven zeilen.

De aanbevelingen van de visitatie ervaren wij als een stimulans om in de toekomst onze prestaties nog verder te verbeteren.

#### *Integriteitscode, klokkenluidersregeling en klachtenreglement*

Woonstichting Langedijk vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Langedijk over een integriteitscode die op de website openbaar is gemaakt. Elke medewerker is gebonden zich aan de integriteitscode te houden. Woonstichting Langedijk kent daarnaast ook een klokkenluidersregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen dit melden aan onze vertrouwenspersoon. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties. Medewerkers zijn bekend met deze regeling. Tot slot beschikt Woonstichting Langedijk over een klachtenregeling. Het klachtenreglement is te raadplegen via de website. De RvC wordt ieder trimester op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan. In 2017 zijn geen klachten gemeld.

#### *Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties Directeur*

In 2017 vonden geen transacties met tegenstrijdige belangen door de directeur plaats. De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan. De directeur had in 2017 geen nevenfuncties.

#### *Risicomanagement en Interne beheersing*

De onderdelen van de interne risicobeheersing en het controlesysteem zijn beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. BDO heeft in haar managementletter een positief oordeel gegeven over de naleving van de gestelde eisen. De gedane aanbevelingen zijn met voortvarendheid door de directeur opgepakt. Zo wordt op korte termijn een besluit genomen over de versterking van de controlfunctie om hierdoor de benodigde functiescheidingen beter te kunnen laten functioneren.

#### *Permanente Educatie Directeur*

Er zijn eisen gesteld aan de permanente ontwikkeling van de directeur door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het gewenste integer handelen en voorbeeldgedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing, Over de jaren 2015 (vanaf juni), 2016 en 2017 moet de directeur minimaal 93 PE punten behalen. De geregistreerde PE punten van de directeur: 96.

## Verslag Raad van Commissarissen

### *De toekomst van het corporatiestelsel*

De Autoriteit Wonen heeft in de afgelopen periode vergaande eisen gesteld aan de voorwaarden waaraan toegelaten instellingen dienen te voldoen. In 2016 en afrondend in 2017 hebben wij aan alle gestelde eisen voldaan. De vereiste reglementen zijn opgenomen op de website van Woonstichting Langedijk.

### *Overgang Woningbouwvereniging Langedijk naar Woonstichting Langedijk*

In de afgelopen jaren nam de belangstelling en de deelname van leden voor de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk langzaam maar zeker af, dit ondanks pogingen om meer mensen en actiever bij het wel en wee van de vereniging te betrekken.

Toen in 2017 de zogenoemde “Veegwet” de taken van de vereniging verder heeft uitgebreid kwam de slagkracht van de vereniging verder onder druk te staan.

In goed overleg met de Algemene Ledenvergadering (ALV) is in november 2017 door de ALV besloten Woningbouwvereniging Langedijk op te heffen en de vereniging op te laten gaan in Woonstichting Langedijk. In december 2017 zijn de overige formaliteiten afgewikkeld en is Woonstichting Langedijk in de Staatscourant gepubliceerd.

In dit verslag noemen wij de corporatie daarom Woonstichting Langedijk.

### *Belangrijkste activiteiten Woonstichting Langedijk*

Los van de genoemde invloeden van buitenaf zijn in 2017 de volgende zaken door Woonstichting Langedijk gerealiseerd:

- er is een meerjarig huurbeleid afgesproken in samenspraak met de huurdersorganisatie; wij gaan uit van een zeer gematigd inflatievolgend huurbeleid dat zo goed mogelijk rekening houdt met de betaalbaarheid voor onze doelgroep;
- er is een aanvang gemaakt met de bouw van 24 woningen in het Westerdelgebied; deze woningen zullen in april 2018 worden opgeleverd;
- er is een intensieve voorbereiding gedaan voor drie nieuwbouwprojecten met in totaal 61 woningen. Twee projecten zijn begin 2018 tot een uitvoeringsbesluit gekomen, waarna de bouw begin 2018 zal aanvangen;
- er is voor 84 woningen in de Bomenbuurt in Zuid-Scharwoude intensief groot onderhoud gepleegd en de woningen zijn energetisch verbeterd;
- het vertrek van het Hoofd Woondiensten is voor de Directeur aanleiding geweest een organisatieontwikkelingstraject te starten, waarbij naast de gewenste structuur om aan de toekomstige eisen te kunnen voldoen ook wordt gekeken naar de gewenste samenwerking en cultuur voor de toekomst. Dit traject zal in de eerste helft van 2018 worden afgesloten. Er is gestart met de uitvoering van het actieplan Duurzaam wonen; tot en met 2019 pakt Woonstichting Langedijk de ongeveer 450 woningen met een energielabel C, D of E aan.

Deze prestaties hebben veel energie gevraagd van de directeur en de werkorganisatie. De RvC is erkentelijk voor de inzet van ieder die de mooie resultaten van Woonstichting Langedijk hebben gerealiseerd.

### *Verantwoordelijkheid Raad van Commissarissen.*

De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken van Woonstichting Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de RvC toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de beheersing van de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving.

De RvC beoordeelt daarbij primair of Woonstichting 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 RvC de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De raad is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De raad handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke

kennis binnen de raad. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De raad geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur en staat deze met raad en advies ter zijde. De raad is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfs-organisatiekundige kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, juridische kennis als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid in de raad aanwezig is.

In januari 2017 heeft de RvC een intensief zelfonderzoek gehouden onder leiding van Hildegard Pelzer (Governance Support). De bevindingen en verbeterpunten zijn uitgebreid vastgelegd en dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad. Begin 2018 zal een volgende zelfevaluatie plaatsvinden. De kaders waarbinnen de RvC haar werkzaamheden uitvoert zijn vastgelegd in de statuten en het RvC-reglement. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- de profielschetsen van de RvC leden;
- bemensing en het rooster van aftreden;
- inrichting van de planning- en control cyclus en de daarbij horende informatievoorziening;
- de auditcommissie;
- de remuneratiecommissie;
- afspraken over de benoeming van de huurderszetels in de RvC.

#### *Leden Raad van Commissarissen*

De RvC bestaat op 31 december 2017 uit vijf personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het RvC reglement.

De RvC heeft in juni 2017 afscheid genomen van Onno van Denzen na een eerste periode van vier jaar. Vanwege andere werkzaamheden en een jong gezin heeft hij aangegeven onvoldoende tijd beschikbaar te kunnen stellen voor de RvC-werkzaamheden. Wij danken Onno voor zijn betrokken en deskundige inzet in de afgelopen jaren. Als opvolger hebben wij na een zorgvuldig selectieproces, Bert de Graaf benoemd als RvC lid met als portefeuille Vastgoed en Financiën. Anne van Grinsven is op voordracht van de huurders herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar.

#### *Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2017*

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**  
 Geslacht : man  
 Hoofdfunctie : lid tot 1 juli 2017, voorzitter vanaf 1 juli 2017, lid auditcommissie  
 Beroep : gepensioneerd bestuurder  
 Relevante (neven)functie(s) : Vicevoorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard  
 Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM  
 Geboortejaar : 1953  
 Jaar 1<sup>e</sup> benoeming : 2016  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2020  
 Jaar definitief aftreden : 2024  
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude  
 PE-punten: : 12 punten behaald van de 10 - over 2016 en 2017 samen - te behalen punten

Naam : **W.M.J. Hink-Wever**  
 Geslacht : vrouw  
 Hoofdfunctie : voorzitter tot 1 juli 2017, vice-voorzitter vanaf 1 juli 2017, huurderszetel, voorzitter remuneratiecommissie  
 Beroep : Managementconsultant & managementcoach  
 Relevante (neven)functie(s) : -



Expertise : organisatieontwikkeling, bedrijfs- en veranderkunde, bouwen en wonen bijzondere doelgroepen  
 Geboortejaar : 1969  
 Jaar 1<sup>e</sup> benoeming : 2012  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2016  
 Jaar definitief aftreden : 2020  
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude  
 PE-punten: : 21 punten behaald van de 20 - over 2016, '17 en '18 samen - te behalen punten

Naam : **A. de Graaf**  
 Geslacht : man  
 Hoofdfunctie : lid vanaf 1 juli 2017, voorzitter auditcommissie  
 Beroep : voormalig directielid woningcorporatie  
 Relevante (neven)functie(s) : -  
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomangement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financiën

Geboortejaar : 1953  
 Jaar 1<sup>e</sup> benoeming : 2017  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2021  
 Jaar definitief aftreden : 2025  
 Woonplaats : Hoorn  
 PE-punten: : 4 punten behaald van de 7 - over 2017 en 2018 samen - te behalen punten

Naam : **A.M. van Grinsven**  
 Geslacht : vrouw  
 Hoofdfunctie : vicevoorzitter tot 1 juli 2017, lid vanaf 1 juli 2017, huurderszetel, lid remuneratiecommissie  
 Beroep : manager strategie & organisatie bij Woonzorg Nederland, Amstelveen  
 Relevante (neven)functie(s) : -  
 Expertise : volkshuisvesting, wonen en zorg, huurdersparticipatie, governance, openbaar bestuur

Geboortejaar : 1972  
 Jaar 1<sup>e</sup> benoeming : 2013  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2017  
 Jaar definitief aftreden : 2021  
 Woonplaats : Amsterdam  
 PE-punten: : 12 punten behaald van de 10 over 2016 en 2017 samen te behalen punten

Naam : **J. Sinnige**  
 Geslacht : vrouw  
 Hoofdfunctie : lid  
 Beroep : advocaat bij Wieringa advocaten in Amsterdam  
 Relevante (neven)functie(s) : -  
 Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, ruimtelijke ordening  
 Geboortejaar : 1986  
 Jaar 1<sup>e</sup> benoeming : 2016  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2020  
 Jaar definitief aftreden : 2024  
 Woonplaats : Amsterdam  
 PE-punten: : 18 punten behaald van de 10 - over 2016 en 2017 samen - te behalen punten

Naam	: <b>O.M. van Denzen</b>
Geslacht	: man
Hoofdfunctie	: lid tot 1 juli 2017, lid auditcommissie
Beroep	: coördinator acquisitie grond en vastgoed bij Eigen Haard
Relevante (neven)functie(s)	: -
Expertise	: woningbouw, projectontwikkeling, risicomanagement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financieel vastgoed
Geboortejaar	: 1977
Jaar 1 <sup>e</sup> benoeming	: 2013
Jaar 2 <sup>e</sup> /laatste herbenoeming	: n.v.t.
Jaar definitief aftreden	: n.v.t.
Woonplaats	: Alkmaar
PE-punten:	: 10 punten behaald van de 7,5 - over 2016 en 2017 samen te behalen punten

### Gegevens bestuurder in 2017

Naam	: T.I.M. van Ruiten
Geslacht	: man
Geboortejaar	: 1960
Nevenfunctie(s)	: -
Werkzaam in huidige functie sinds	: 2015
Werkzaam bij de organisatie sinds	: 2015
Duur benoeming	: 4 jaar
Duur arbeidscontract	: onbepaalde tijd
Bezoldiging	: binnen kaders van de WNT-klasse B
PE-punten:	: 96 punten behaald van de 93 - over 2015, 2016 en 2017 samen - te behalen punten

De RvC is van oordeel dat zij voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

### *Besluiten van de Raad van Commissarissen.*

De RvC heeft in het verslagjaar 2017 de volgende besluiten genomen:

13 februari 2017

- Goedkeuring huurbeleid 2017-2019
- Instelling van een auditcommissie en benoeming van Piet Kerkvliet (voorzitter) en Onno van Denzen als lid

8 mei 2017

- Goedkeuring gewijzigd reglement Financieel beleid en beheer
- Vaststelling reglement Raad van Commissarissen
- Vaststelling reglement Auditcommissie
- Vaststelling reglement Remuneratiecommissie
- Vaststelling Bestuursreglement
- Goedkeuring Integriteitscode
- Goedkeuring Klokkenluidersreglement
- Goedkeuring Privacyverklaring
- Goedkeuring uitvoeringsbesluit groot onderhoud en energetische verbetering 84 woningen
- Goedkeuring voorbereidingsbesluit nieuwbouw Veilingterrein
- Goedkeuring definitieve verwerving Dorpsstraat 585 Noord-Scharwoude

28 juni 2017

- Goedkeuring accountantsverklaring, accountantsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2016

- Benoeming Anne van Grinsven tot lid RvC voor 2e periode 4 jaar
- Benoeming Bert de Graaf tot lid RvC voor 1e periode van 4 jaar
- Goedkeuring besluit actieplan “Werken aan duurzaam wonen”
- Goedkeuring besluit financieringsstrategie voor het aantrekken van nieuwe leningen
- Besluit tot benoeming van Piet Kerkvliet tot voorzitter van de RvC, Willeke Hink tot vicevoorzitter van de RvC en Bert de Graaf tot voorzitter van de Auditcommissie per 1 juli 2017

2 oktober 2017

- Goedkeuring voorstel tot omzetting van de rechtsvorm van een vereniging in een stichting
- Goedkeuring statuten Woonstichting Langedijk
- Goedkeuring initiatiefbesluit ontwikkeling “De Overbrugging”
- Besluit geen wijziging door te voeren in de werkwijze controlewerkzaamheden aannemers
- Goedkeuring gewijzigd reglement Financieel Beheer en Beleid
- Goedkeuring aankoop 31 appartementen van Woonstichting Het Grootslag aan het Broekerplein in Broek op Langedijk

4 december 2017

- Goedkeuring Activiteitenplan en meerjarenbegroting 2018-2022
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2018

### Tenslotte





De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie gedaan is, zoals het op een prima wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woonstichting Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en het continueren van het KWH-label. Wij danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hen veel succes in 2018!




## Prettig wonen

### Visie en Missie

*Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.*

### Prestaties in 2017

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Woonstichting Langedijk onderneemt actie bij overlastmeldingen. We laten binnen twee weken weten welke actie we ondernemen.</p> <p>Woonstichting Langedijk is actief bezig met het schoon, heel en veilig houden van woningen, tuinen en woonomgeving. Wij spreken bewoners aan op hun verantwoordelijkheid</p>	<p>Er zijn in 2017 69 nieuwe zaken gemeld, en er zijn 78 zaken afgehandeld. Bij alle zaken informeerden we de huurder op tijd.</p> <p>Er zijn nog 10 lopende zaken. <b>Zie bijlage 1.</b></p>	
<p>Bij het betalen van de huur hanteren we een vroeg-erop-af beleid. Dat betekent dat we bewoners met een huurachterstand rechtstreeks benaderen via de telefoon of huisbezoek. Wij willen problematische (huur-)schuld situaties vroegtijdig signaleren. Doelstelling is om ontruiming wegens huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen.</p> <p>De huurachterstanden houden we onder de 1% van de jaarhuursom.</p>	<p>De huurachterstand van zittende huurders is eind december 0,40% van de jaarhuursom. We hebben in 2017 vier ontruimingsvonnissen gekregen, maar hebben geen enkele ontruiming doorgevoerd.</p> <p>Er was wel 1 huurder met de noorderzon vertrokken.</p> <p>De huurachterstand van vertrokken huurders was eind 2017 0,23% van de jaarhuursom.</p> <p>In 2017 hebben we € 26.000 aan oninbare huur afgeboekt.</p>	
<p>Met Wonen plus Welzijn hebben we afgesproken dat we een deel van de abonnementskosten voor het thuisabonnement voor onze rekening nemen. Bewoners hebben dan de mogelijkheid om hulp van vrijwilligers te krijgen bij dagelijkse klussen. Huurders krijgen van Woonstichting Langedijk het aanbod om de woning 'op te plussen', dit zijn kleine woningaanpassingen om langer zelfstandig in de woning te kunnen wonen.</p>	<p>Eerste kwartaal 2017: 255 huurders lid WPW Tweede kwartaal 2017: 248 huurders lid WPW Derde kwartaal 2017: 247 huurders lid WPW Vierde kwartaal 2017: 246 huurders lid WPW</p> <p>Bij 31 woningen hebben we in 2017 aanpassingen aangebracht om langer zelfstandig te kunnen wonen.</p>	
<p>Van het complex Platteven in Noord-Scharwoude willen we een beschut wonen complex maken, waar ouderen prettig kunnen wonen. We doen dit in overleg met de overige eigenaren van het complex.</p>	<p>In overleg met de andere eigenaren in de VVE is een plan van aanpak vastgesteld. In het laatste trimester zijn de opdrachten verstrekt en is gestart met de werkzaamheden. Deze omvatten het binnen schilderwerk, het vervangen van vloerbedekking en binnenverlichting. Ook krijgt het complex nieuwe postbussen en wordt de galerijvloer stroever gemaakt. De werkzaamheden worden in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2018 afgerond.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2017 gaan wij met gemeente, collega corporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties om de tafel om duidelijk te krijgen welke nieuwe vormen er nodig zijn in het aanbod van combinaties van wonen, zorg en welzijn. Waarbij rollen verduidelijkt worden en knelpunten in beeld gebracht worden.</p>	<p>Er heeft in juni een brainstormsessie plaatsgevonden, waarin gemeente, corporaties en wonen-, zorg- en welzijnsinstellingen om tafel zijn gegaan voor een brainstormsessie over de toekomst van wonen, welzijn en zorg in Langedijk. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken voor 2018. Met Wonen plus Welzijn hebben we afgesproken in 2018 gezamenlijk een pilot in en rond complex Westervenne op te zetten.</p>	
<p>Niet alle bewoners kunnen zichzelf redden in de eigen woonsituatie en hebben daar hulp en ondersteuning voor nodig. Waar nodig passen we maatwerk toe om tot een oplossing te komen. Om dat te kunnen bieden is een netwerk van gemeente en maatschappelijke organisaties gewenst. Woonstichting Langedijk wil een actieve deelnemer zijn aan een dergelijk netwerk.</p>	<p>We nemen deel aan een multidisciplinair overleg met gemeente, hulpverlenende instanties en politie, dat regelmatig bij elkaar komt om probleemhuishoudens te bespreken. Doel is het welzijn van de bewoners te verbeteren, door het verlenen van hulpverlening op maat. Onder andere is een van de doelen om huisuitzetting te voorkomen. Met Haltewerk en andere corporaties willen we een overeenkomst 'Preventie huisuitzetting' sluiten. We hebben afspraken gemaakt om de samenwerking tussen Haltewerk en de corporaties soepeler te laten verlopen en Haltewerk eerder te betrekken. Belangrijkste afspraak is dat de corporaties de invordering opschorten, onder voorwaarde dat de lopende huur wordt betaald. Als de huurder dit niet kan, neemt Haltewerk dit voor zijn rekening, eventueel om niet.</p>	
<p>Bewoners kunnen tijdens kantooruren technische klachten telefonisch, via de website en aan de balie melden. Buiten kantooruren kan dit via een meldkamer of via de website. We zorgen er voor dat bewoners binnen één werkdag weten hoe hun klacht afgehandeld wordt.</p>	<p>De KWH-score voor reparatieonderhoud ligt eind december op een 7,7. In april was dit nog een 7,3. Hiermee voldoen we aan onze norm van 7,5. Wij verwachten dat door werkzaamheden bij een beperkter aantal aannemers onder te brengen, deze prestatie verder verbetert. Van bewoners van het Broekerplein hebben we klachten ontvangen over de gladheid van het vlonderdek. Wij hebben opdracht gegeven het vlonderdek te reinigen en extra antislipprofielen aan te brengen.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2017 gaan wij bij de volgende woningen schilderwerk uitvoeren:</p> <p><b>Oudkarspel:</b> Veilingmeester en Nijverheidsstraat, Waterlelie en Fonteinkruid (inclusief gevelreiniging) en Beekpunge</p> <p><b>Noord Scharwoude:</b> A. van Solmsstraat 19 t/m 25, 37 en 39, Rozenstraat 1 t/m 21 en 2 t/m 20, Begoniastraat, Tulpenstraat en Narcissenstraat (inclusief de garageboxen); Platteven en Westerstraat; Oosterstraat; Hooiakker en Weidemolen 1 t/m 25</p> <p><b>Zuid Scharwoude:</b> diverse garageboxen</p> <p><b>Broek op Langedijk:</b> Pr. Margrietstraat 7 t/m 29 en Pr. Irenestraat 10 t/m 34; Mayersloot</p>	<p>Alle schilderwerken zijn aanbesteed en uitgevoerd in 2017. De uitgaven voor schilderwerk bedroegen € 127.000 en zijn binnen de begroting gebleven.</p>	
<p>Bouwkundige werkzaamheden hebben we in 2017 gepland voor:</p> <p><b>vervangen kitvoegen in de badkamers:</b> A. van Solmsstraat 19 t/m 25, 37 en 39, Rozenstraat 1 t/m 21 en 2 t/m 20, Begoniastraat, Tulpenstraat en Narcissenstraat; Gladiolenstraat, Jasmijnstraat, Rozenstraat, Seringenstraat, Hulststraat, Esdoornlaan, Iepenlaan en Kastanjelaan; Voorburggracht 77, 77a t/m 77m; Dr. de Witstraat</p> <p><b>Dakbedekking bergingen:</b> Esdoornlaan 18 t/m 30 en Wilgenlaan 1 t/m 11</p>	<p>Het preventief vervangen van kitwerk in de badkamer deden we om de 7 jaar. Ons nieuwe beleid is vervangen van badkamers, keukens en toiletten op verzoek. Planmatig periodiek vervangen van kitwerk is niet meer mogelijk. Vanaf 2017 wordt het kitwerk van de badkamers beoordeeld tijdens de mutatie.</p> <p>Het vervangen van de dakbedekking van bergingen is gereed.</p>	  
<p>In 2017 zal bij <b>44</b> woningen de cv-ketel worden vervangen.</p>	<p>In 2017 zijn 47 ketels vervangen.</p>	



**Tabel 1**

Overlastmeldingen 2017:

	In behandeling op 1/1/2017	Nieuwe zaken	Voltooid van 1/1/2017 t/m 1/1/2018	In behandeling op 01/1/2018
Geluidsoverlast	9	11	14	6
Woonfraude/onderhuur	0	0	0	0
Tuinonderhoud	0	17	16	1
Overige overlast	5	18	21	2
Burenruzie	3	6	9	0
Huisdieren	1	1	2	0
Stankoverlast	0	6	6	0
Geweld/bedreiging	0	1	1	0
Asociaal gedrag	0	8	8	0
Hennep/Wietplantage	1	0	1	0
Problematische zorgsituatie/vervuiling	0	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>10</b>





In de meeste gevallen lukt het om overlastsituaties binnen enkele weken af te ronden.







## Voldoende en passend aanbod





### Visie en missie

*Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.*

### Prestaties in 2017

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
We zorgen ervoor dat voor die woningzoekenden voldoende woningen beschikbaar zijn. We doen dat door minimaal 70% van de woningen aan te bieden met een huurprijs onder de € 592 en minimaal 95% met een huurprijs onder de € 635.	In 2017 had 80% van de aangeboden woningen een huurprijs onder de € 592,- en 98% had een huurprijs onder de € 635,-.	
In 2017 komen wij samen met de collega's in de regio met een nieuw systeem voor de woonruimteverdeling. Bij het aanbieden van woningen zorgen wij voor duidelijke informatie over de totale woonlasten van de woning.	Op 27 juni 2017 is de nieuwe website voor woonruimteverdeling <a href="http://www.svnk.nl">www.svnk.nl</a> van start gegaan. Voor woningzoekenden zijn inmiddels alle kinderziekten opgelost en zij lijken gewend te zijn aan de nieuwe website. De organisatie rond het woonruimte-bemiddelingssysteem (WBS) is nog niet geheel op orde. We gaan daarom pas in 2018 van start met informatie over de totale woonlasten van de aangeboden woningen.	
Woonstichting Langedijk zorgt ervoor dat tot en met 2021 jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen in de huur worden aangeboden. Dat zijn woningen waarvan de huur is opgezegd, opgeleverde nieuwbouwwoningen en woningen die zijn aangekocht of teruggekocht.	In 2017 zijn er 99 woningen verhuurd. Daarmee hebben we ons doel om minimaal 100 woningen te verhuren op een haar na niet gehaald.	
Wij monitoren hoe de slaagkans zich ontwikkelt. Als blijkt dat de slaagkans verslechtert zullen we woningzoekenden met een inkomen boven de € 36.165 alleen nog in aanmerking laten komen voor een woning boven de € 635.	Op regionaal niveau moet de monitoring nog ingevuld worden. De implementatie van het managementinformatiesysteem bij de nieuwe website van SVNK zal naar verwachting pas in de loop van 2018 gereed zijn. Voor de woningen die wij verhuurd hebben is de slaagkans niet veranderd omdat wij vrijwel alle woningen onder de aftoppingsgrenzen hebben aangeboden.	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Een deel van de beschikbare woningen zullen we toewijzen aan urgent woningzoekenden. We zorgen er voor dat we in ieder geval 50% van de woningen aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden.</p>	<p>Eén op de drie woningen is via een directe toewijzing verhuurd. Het gaat dan om woningruil, toewijzing aan statushouders en bemiddelingen via het transferpunt.</p> <p>We hebben 67 woningen via het SVNK (Woonruimtebemiddelingssysteem) verhuurd. Gemiddeld ontvingen we 132 reacties. De helft van de woningen is verhuurd aan iemand uit de top 3 van kandidaten.</p> <p>Bij 9 woningen lag het aantal reacties onder de 50. Dit zijn voor het merendeel woningen in beschut wonen complexen.</p>	
<p>In 2017 gaan wij bekijken of wij woningen met een jongerencontract kunnen verhuren. Bij een jongerencontract kan de huur na vijf jaar worden opgezegd. Hierdoor is het mogelijk om de doorstroming bij starterswoningen te bevorderen.</p>	<p>Een van de complexen waar we dit wellicht gaan toepassen is de herbestemming van de Dorpsstraat 585 in Noord-Scharwoude. Hier realiseren we 9 studio's.</p>	
<p>Samen met de gemeente en Woonwaard brengen we in 2017 de actuele vraag naar woningen – in hoeveelheid, betaalbaarheid en kwaliteit – in kaart.</p>	<p>In de prestatieafspraken voor 2018 is een afspraak gemaakt om het Regionaal Actieplan Wonen (RAP), dat het afgelopen jaar is vastgesteld, op lokaal niveau verder uit te werken.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vernieuwbouw van een woon-/winkelpand aan de Dorpsstraat in Noord-Scharwoude tot 9 starterswoningen</li> <li>▪ Nieuwbouw van 24 twee- en driekamerappartementen bij de entree van Westerdel</li> <li>▪ Nieuwbouw van circa 35 appartementen in De Nieuwe Veiling Noord-Scharwoude</li> </ul>	<p>Wij hebben een omgevingsvergunning, maar er loopt nog een beroepszaak. Eind van het jaar hebben we prijsvereinstemming bereikt met de aannemer. We kunnen de interne besluitvorming begin 2018 afronden en starten met de uitvoering. De woningen zullen rond de zomer 2018 in verhuur gaan.</p> <p>De bouw is in april gestart, de oplevering is gepland medio april 2018. In januari is gestart met de verhuur.</p> <p>Met Van Wijnen hebben wij een plan ontwikkeld voor 24 kleine tweekamerappartementen en 12 driekamerappartementen. De omgevingsvergunning is eind 2017 afgegeven en inmiddels onherroepelijk. De prijsvorming met de aannemer is vrijwel afgerond. Begin 2018 nemen wij het uitvoeringsbesluit. Start bouw is in de eerste helft van 2018.</p>	    




Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Bij de bouw van appartementen bouwen we in principe elk gebouw en de woningen volgens de maatvoeringen van Woonkeur (d.w.z. drempelloos en brede maatvoeringen). Minimaal twee van de drie nieuwbouwwoningen die we tot en met 2021 bouwen is een nultredenwoning.</p>	<p>De 24 appartementen entree Westerdel en de 36 appartementen Nieuwe Veiling zijn allen nultreden en voldoen in basis aan Woonkeur. In 2017 is het aantal nultredenwoningen met 38 toegenomen door aankoop (Broekerplein) en terugkoop van woningen.</p>	
<p>We blijven een groot deel van onze huurders de mogelijkheid bieden hun woning te kopen, ook als Koopgarantwoning. Naar verwachting zullen jaarlijks tussen de 5 en 10 huurders hier gebruik van maken. Na huuropzegging of terugkoop zullen wij ook een aantal woningen, die minder goed in onze woningportefeuille passen op de vrije markt verkopen. Wij verwachten dat tot en met 2021 jaarlijks 15 woningen te verkopen. Wij houden het aantal te verkopen woningen in balans met het aantal Koopgarantwoningen dat we terugkopen.</p>	<p>In april 2017 is het besluit genomen om voorlopig te stoppen met de verkoop in Koopgarant van huurwoningen aan huurders. Gewone verkoop blijft mogelijk als de woning in de verkoopvijver van gewone verkoop zit. We hebben in 2017 23 woningen teruggekocht en 2 woningen aangekocht. Van de teruggekochte woningen zijn er 15 verhuurd. Het aantal verkochte woningen in 2017 is 14, waarvan 3 als Koopgarantwoning. Vier woningen zijn aan de huurder verkocht.</p>	
<p>Eind 2016 heeft Woonstichting Langedijk voor ruim 250 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. Naar verwachting zullen wij jaarlijks 15 woningen terugkopen. Wij willen in 2021 de Koopgarantvoorraad teruggebracht hebben naar maximaal 200 woningen.</p>	<p>Op 1 januari waren er 251 Koopgarantwoningen met terugkoopverplichting. Eind 2017 hebben wij nog voor 231 woningen een terugkoopverplichting. Daarmee liggen we op koers om voor 2022 het aantal onder de 200 te brengen.</p>	
<p>In 2017 kopen wij 31 appartementen in het project Broekerplein in Broek op Langedijk terug van Woningstichting Het Grootslag in Wervershoof.</p>	<p>Eind oktober is de transactie met Woningstichting Het Grootslag afgerond.</p>	




## Betaalbaar wonen

### Visie en Missie

*Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.*

### Prestaties in 2017

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie							
<p>Begin 2017 willen we na overleg met de Huurdersraad het huurbeleid voor de komende jaren vastleggen. Contouren van het huurbeleid zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zekerheid voor huurders met een inkomen onder de € 40.000 dat de huur met niet meer dan de inflatie stijgt;</li> <li>• we maken geen onderscheid bij de huurverhoging op basis van prijs-/kwaliteitsverhouding van de woning;</li> <li>• huurders met een inkomen boven de € 40.000 krijgen een huurverhoging van 4% boven de inflatie;</li> <li>• de gemiddelde huursom stijgt maximaal met de inflatie;</li> <li>• we bevriezen het niveau van de gewenste huur.</li> </ul>	<p>Bij 88% van de huurders was de huurverhoging op 1 juli 2017 bepaald op basis van de verhouding tussen de huidige huur en de maximale huur. En wel als volgt:</p> <table border="1"> <tr> <td>Huur &lt; 65% maximale huur</td> <td>Inflatie + 1,0%</td> </tr> <tr> <td>Huur van 65% tot en met 68%</td> <td>Inflatie – 0,3%</td> </tr> <tr> <td>Huur &gt; 68% maximale huur</td> <td>-3,0%</td> </tr> </table> <p>Op 1 juli 2017 hebben we voor 12% van de huurders een inkomensafhankelijke huuraanpassing toegepast, en wel als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>huurders met een inkomen &gt; € 40.349 en klein huishouden onder de AOW-leeftijd: huurverhoging 4,3% (inflatie+ 4%) Dit betrof 7% van de huurders.</li> <li>Huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen van resp. € 592,55 en € 635,05 en recht op huurtoeslag krijgen huurverlaging tot aan de aftoppingsgrens. Dit betrof 5% van de huurders.</li> </ol> <p>De ontwikkeling van de <b>huursom</b> is gelijk aan de inflatie; het effect van de aanpassing van de huur bij verhuizing is over 2017 op 0,3% uitgekomen.</p>	Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%	Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie – 0,3%	Huur > 68% maximale huur	-3,0%	
Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%							
Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie – 0,3%							
Huur > 68% maximale huur	-3,0%							
<p>Per 1 januari 2017 bepalen wij de gewenste huur voor al onze woningen. Deze gewenste huur geldt voor een periode van drie jaar en passen we weer aan per 1 januari 2020. Alleen als de woning (energetisch) verbeterd wordt passen wij de gewenste huur aan.</p>	<p>De normhuur is een percentage van de maximale huur op basis van het WWS per 1 januari 2017; bij de normhuur wordt een onderscheid gemaakt naar bouwjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 65% voor woningen gebouwd voor 1980;</li> <li>○ 66,3% voor woningen gebouwd van 1980 tot en met 1999;</li> <li>○ 68% voor woningen gebouwd vanaf 2000.</li> </ul>							
<p>Voor jongeren onder de 23 jaar met een inkomen onder de huurtoeslaggrens geven we een tijdelijke huurkorting, zodat ook die jongeren in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat doen we bij ongeveer 150 woningen.</p>	<p>We hebben dit twee keer aangeboden in 2017.</p>							

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Woonstichting Langedijk blijft de energetische kwaliteit van de woningen verbeteren. Daarvoor vragen we aan bewoners een huurverhoging. Het uitgangspunt is dat de bewoner voor iedere euro huurverhoging minimaal het dubbele moet kunnen besparen op de energielasten.</p>	<p>Vanaf juli 2017 zijn de betreffende maandelijkse huurverhogingen als volgt als een huurder kiest voor energetische verbeteringen:            €10,- 6 PV panelen incl. dakisolatie            €5,- 3 PV panelen incl. dakisolatie (bijplaatsen)            €6,- 6 PV panelen            €3,- 3 PV panelen            €5,- Vervangen standaard dubbelglas naar HR++ glas in de woonkamer            €0,- Vloerisolatie en spouwisolatie</p>	
<p>Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen willen we realiseren met een aanvangshuur onder de € 500,-. Dat kan als we woningen van tussen de 50 m2 en 60 m2 woonoppervlakte bouwen.</p>	<p>In de ontwikkeling van het plan Nieuwe Veiling zijn 24 kleine 2-kamerappartementen van 45 m2 GBO opgenomen, 12 woningen zijn 68 M2.</p> <p>De 9 studio's aan de Dorpsstraat zijn tussen de 40 en 50 M2 GBO.</p>	
<p>De mogelijkheid om woningen met Koopgarant te kopen beperken wij tot huishoudens met een inkomen onder de € 39.845. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen conform NHG-maatstaven de volledige koopprijs betalen. We hanteren daarbij dezelfde inkomenstoets als bij het toewijzen van sociale huurwoningen. De mogelijkheid om met Koopgarant te kopen geldt alleen voor de zittende huurders die de eigen woning willen kopen.</p>	<p>In april 2017 is het besluit genomen om voorlopig te stoppen met de verkoop in Koopgarant van huurwoningen aan huurders. Gewone verkoop blijft mogelijk als de woning in de verkoopvijver van gewone verkoop zit.</p>	











## Duurzaam Wonen



### Visie en Missie

*Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.*

### Prestaties in 2017

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Bewoners blijven we actief informeren hoe zij zelf hun energielasten omlaag kunnen krijgen. Daarbij zoeken we de samenwerking met andere partijen.	Vanuit de Huurdersraad is er een commissie duurzaamheid geformeerd, met deze commissie zijn wij met ondersteuning van de Woonbond bezig een visie en beleid vast te stellen. Onderzoek wordt gedaan naar het inzetten van energieambassadeurs vanuit de bewoners en het inzetten van energiecoaches. Ook ligt hier een rol bij de betrokken aannemer die de huisbezoeken uitvoert voor de werkzaamheden uit. Eind september hebben wij een energiemarkt "welkom duurzaam huis" georganiseerd.	
Bij ruim 80 woningen in de bomenbuurt in Zuid-Scharwoude voeren wij in 2017 grootschalig onderhoud aan de daken uit. Wij vervangen daar de dakpannen en dakgoten. Wij bieden de bewoners aan gelijktijdig hun woning te isoleren en zonnepanelen op het dak te plaatsen.	Op een enkele dakisolatie na, is het project door Stabo Bouw in december afgerond. Drie van de vier huurders is ingegaan op ons aanbod om de woningen te isoleren en om PV-panelen op het dak (bij te) plaatsen: Vloerisolatie 32 van de 38 woningen Dakisolatie 27 van de 39 woningen Spouwisolatie 84 van de 84 woningen PV-installatie 66 van de 84 woningen Bij 33 bewoners hebben we in de woonkamer HR++-beglazing geplaatst. In december hebben we voor 64 woningen uit het complex een STEP-subsidie aangevraagd voor een bedrag van € 155.000.	
Op het ogenblik is de gemiddelde energie-index van de woningvoorraad 1.41. In 2020 willen wij een gemiddelde index onder de 1.25 hebben, en bij negen van de tien woningen een index onder de 1.40. Wij moeten dit samen met bewoners aanpakken.	De energie index is op 31 december 2017 1.27. We verwachten dat we in 2018 al onder de 1.25 uitkomen. Ruim één op de twee woningen (710) heeft een energie-index onder de 1,2 (A-label). Nog slechts 381 woningen hebben een energie-index boven de 1.4 (C, D of E-label). Begin 2017 waren dat er nog 465.	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2017, 2018 en 2019 doen wij de bewoners van bijna 600 eengezinswoningen het aanbod hun vloer en/of dak te isoleren en zonnepanelen op hun dak te plaatsen. Na deze ingrepen besparen bewoners enkele honderden euro's per jaar op hun energielasten en hebben al deze woningen een energielabel B/energie-index &lt;1,4. Onze doelstelling is dat 80% van bewoners gebruik maakt van dit aanbod.</p>	<p>Wij hebben Toekomstbouw geselecteerd als partner om de komende jaren de energetische maatregelen uit te voeren. In september hebben we hiervoor een raamovereenkomst gesloten. Vanaf 2018 gaan we per straat bij de bewoners langs met ons aanbod.</p> <p>In 2017 hebben we op verzoek van bewoners al bij 18 woningen de vloer geïsoleerd en bij 25 woningen het dak.</p>	
<p>Bij een nieuwe verhuring streven wij er naar dat de energetische kwaliteit van de woning minimaal op het niveau van een B-label/energie-index &lt;1,4. Ervaring leert dat dit bij vrijwel alle woningen mogelijk is.</p>	<p>Er zijn 99 woningen verhuurd in 2017. Voor 21 van deze woningen is STEP-subsidie aangevraagd. Bij de meeste woningen brengen we de index onder de 1.20 (A-Label).</p>	
<p>De afgelopen jaren heeft een grote groep bewoners gebruik gemaakt van ons aanbod om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Ook de komende jaren blijven we dit aanbieden bij de eengezinswoningen die al een energielabel A of B hebben. Bewoners leveren daarmee een bijdrage aan duurzame opwekking van energie en realiseren een besparing op hun woonlasten.</p>	<p>We hebben in 2017 bij 161 woningen zonnepanelen (bij)geplaatst, inclusief de 66 woningen in de bomenbuurt in Zuid-Scharwoude. Er liggen nu bij 423 woningen ruim 2100 zonnepanelen op het dak.</p> <p>Ook hebben we in 2017 het eerste appartementencomplex (De Schout) voorzien van zonnepanelen. Hiermee wekken we het gemeenschappelijk elektraverbruik duurzaam op.</p>	
<p>Investerings in duurzaamheid toetsen we in eerste instantie op de te realiseren besparing op energieverbruik, dan wel op bijdrage aan energieopwekking van hernieuwbare energie (bijv. zon en wind). Als vuistregel hanteren we dat deze investeringen zich in maximaal 15 jaar moeten terugverdienen; een investering van € 1.000 moet een energiebesparing van minimaal € 67 per jaar opleveren. Het effect op het energielabel of de energie-index is geen doel op zich.</p>	<p>Na overleg met de werkgroep duurzaamheid van de Huurdersraad is een plan van aanpak vastgesteld inzake de verduurzaming van de woningvoorraad. De aanpak is uitgewerkt in een actieplan waarin ook de investeringen en opbrengsten zijn vastgelegd.</p>	
<p>Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat er in 2017 een locatie beschikbaar komt voor de ontwikkeling van 20 sociale huurwoningen. Een deel van deze woningen zullen wij als Nul-Op-de-Meter woningen ontwikkelen.</p>	<p>Inmiddels hebben wij de locatie "de Overbrugging" aangeboden gekregen om 20 NOM-woningen te ontwikkelen. In oktober starten we met een stedenbouwkundig plan en participatietraject met betrokkenen.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Ook bij de nieuwbouw zetten wij in op duurzaamheid. Alle nieuwbouw, die wij na 2017 opleveren moet minimaal een Zeer Energiezuinige Nieuwbouwwoning zijn.</p>	<p>De in aanbouw zijnde 24 appartementen entreelocatie Westerdel voldoen niet aan deze doelstelling, wel komen de woningen door aansluiting op het warmtenet uit op een EPC van 0.4 of lager. De CVZ worden ondersteund door PV-panelen. Wel is hier sprake van 'gasloze' nieuwbouw omdat het complex wordt aangesloten op het warmtenet van de HVC.</p> <p>De ontwikkeling van de 36 appartementen op de nieuwe Veiling en de 9 studio's aan de Dorpstraat zijn wel ZEN. Het is ons ook gelukt om bij beide projecten een all-electric concept te realiseren.</p>	<p></p> <p></p>
<p>Wij zetten ook stappen om onze bedrijfsvoering duurzamer te maken. Wij kijken daarbij naar onze inkoop, naar mogelijkheden om energiegebruik terug te dringen en hernieuwbare energie op te wekken.</p>	<p>Op ons kantoor zijn 43 PV-panelen geplaatst. De opbrengst van de panelen in 2017 is 11.500 kWh. Ook is een groot deel van het kantoor voorzien van ledverlichting. Het kantoor heeft een energielabel A gekregen.</p>	<p></p>

## Een vitale en betrokken organisatie

### Visie en Missie

*Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.*

### Bestuurlijke organisatie

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in 2017 de rechtsvorm gewijzigd van vereniging in een stichting, en gaat sinds 21 december 2017 verder onder de naam Woonstichting Langedijk. Dit is een sluitstuk geweest van een gesprek met de leden dat begin 2016 gestart is naar aanleiding van de statutenwijziging, die in de nieuwe woningwet was voorgeschreven. De woningwet betekende het verdwijnen van de invloed van de leden op met name de benoeming van het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Het aantal leden van de vereniging daalde al een reeks van jaren, en slechts enkele leden namen deel aan de Algemene Ledenvergadering. In het voorjaar van 2016 zijn we om de tafel gegaan met actieve leden over de toekomst van de verenigingsstructuur. In het najaar van 2016 hebben we een enquête gehouden onder de leden. Toen heeft een meerderheid aangegeven geen moeite te hebben met het omzetten van de vereniging in een stichting. Echter een beduidende minderheid had op dat moment nog zijn bedenkingen. In 2017 is het gesprek voortgezet, mede naar aanleiding van de Veegwet. De Veegwet regelt het adviesrecht van de algemene ledenvergadering bij alle belangrijke besluiten. Op grond van dit gesprek is in de zomer de conclusie getrokken om een voorstel voor het omzetten van de vereniging in een stichting voor te leggen aan de Algemene Ledenvergadering. Op 28 september 2017 heeft de ledenvergadering een positief advies gegeven op dit voorstel. Vervolgens is het voorstel na goedkeuring door de Raad van Commissarissen voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering van 20 november 2017. De ledenvergadering heeft met 2 tegenstemmen van de 28 aanwezige leden ingestemd met het voorstel.

Per 21 december 2017 was met het passeren van nieuwe statuten de omzetting van de vereniging in Woonstichting Langedijk een feit.

Op 25 november 2016 is goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen op het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het instellen van een auditcommissie en het inwerking treden van de Veegwet maakten het noodzakelijk om het Reglement aan te passen. Op 28 november 2017 is de aangepaste versie van het Reglement goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

In de woningwet is geregeld dat woningcorporaties hun sociale activiteiten (DAEB) moeten scheiden van hun commerciële activiteiten (Niet-DAEB). In 2017 hebben wij ons scheidingsvoorstel ingediend, waarbij wij geopteerd hebben voor een vrijstelling van een scheiding op grond van het verlicht regime. Op 3 augustus hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties het vrijstellingsbesluit ontvangen.

Het bestuur wordt gevormd door de directeur, de heer T.I.M. van Ruiten.

De Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit vijf personen, oefent het intern toezicht uit.

De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC is in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

### Huurdersraad

Woonstichting Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad. In eerste instantie is beoogd dat de Huurdersraad een klankbordfunctie vervult. Eind 2015 is met de Huurdersraad gesproken over een ontwikkeling tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie.

Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2017 is in de Huurdersraad het volgende aan de orde geweest:

- het huurbeleid voor 2017-2019;
- voordracht herbenoeming lid Raad van Commissarissen op huurderszetel;
- het actieplan duurzaam wonen;
- prestatieafspraken voor 2018 met Woonstichting Langedijk, gemeente Langedijk, Woonwaard en haar huurdersorganisatie;
- het activiteitenplan 2018-2022 en de meerjarenbegroting.

De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

## De werkorganisatie

De werkorganisatie telt eind 2017, inclusief de directeur-bestuurder, 12 medewerkers in vaste dienst.

Van de 12 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2017 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 9,33 fte (2016 10,33 fte). Per oktober 2017 is het Hoofd Woondiensten vertrokken. Dit is aanleiding om de inrichting van de organisatie tegen het licht te houden. We doen dit met het hele team. Wij zijn hier in het najaar mee gestart en verwachten in het voorjaar van 2018 de nieuwe inrichting van de organisatie af te ronden.

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 volledig uit.

Tot juni 2017 is op de afdeling Woondiensten een stageplaats vervuld door een hbo-studente sociaaljuridische dienstverlening.

### Personeelsbeleid en Ondernemingsraad

In 2017 hebben de medewerkers de wens uitgesproken om een ondernemingsraad (OR) in te stellen. Drie medewerkers hebben zitting in de OR. In 2017 is er drie keer overleg geweest tussen de bestuurder en de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- Reglement van de Ondernemingsraad;
- Eindejaarsuitkering;
- Activiteitenplan en meerjarenbegroting 2018-2022;
- Bestuursreglement en Reglement van de RvC.

Voor de instelling van de OR was er een jaarlijks personeelsoverleg met de directeur, waarbij de arbeidsvoorwaarden aan de orde kwamen. Vanaf 2018 zal het overleg hierover tussen directeur en OR plaatsvinden. De medewerkers hebben één overleg gehad met een lid van de Raad van Commissarissen buiten aanwezigheid van de directeur. Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard.

Het afgelopen jaar hebben 9 medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. In totaal is € 18.240 besteed aan 20 opleidingen.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 1,04 %. Eind 2017 hebben we één medewerker met langdurig verzuim.

### Vertrouwenspersoon

Woonstichting Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

“Het jaar 2017 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien.

Er heeft ter continuering van de samenwerking in februari 2018 een kort evaluerend telefoongesprek plaatsgevonden.

Woonstichting Langedijk wordt geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich willen inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat.

Er zijn geen zaken aan de orde geweest deze periode.

Ik wens de organisatie voor 2018 natuurlijk hetzelfde toe en graag zal ik ondersteuning bieden als daar behoefte aan is.”

#### Klachtencommissie

Net als voorgaande jaren is ook in 2017 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend. Wij zijn in afwachting van de invoering van een landelijke klachtenregeling voor de sector.

#### **Integriteitsbeleid**

Woonstichting Langedijk heeft een integriteitsbeleid geformuleerd. In 2017 hebben we de gedragscode integer handelen herzien en besproken in het personeelsoverleg en met de Raad van Commissarissen. Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling (Regeling melding misstanden) en is er een vertrouwenspersoon.

Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.

In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de bestuurder kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

In 2017 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.

#### **Externe samenwerking**

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woonstichting 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 Woonstichting Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar. In 2017 is het woonruimteverdelingsstelsel vernieuwd.

Het Transferpunt van SVNK speelt van oudsher een rol bij de bemiddeling van mensen die vanuit een zorgomgeving zelfstandig gaan wonen.

Het SVNK is ook een platform voor gemeenschappelijke meningsvorming en beleidsafstemming over (regionale) woningmarktvragestukken.

Woonstichting Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

#### Gemeente

Met de gemeente is regelmatig overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. In 2016 zijn voor het eerst prestatieafspraken gemaakt tussen Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Voorheen ontbraken de huurdersorganisaties bij deze afspraken. Ook in 2017 is het proces rond de prestatieafspraken vlot verlopen. Naast een aantal kaderafspraken voor de komende jaren, is ook een aantal concrete prestatieafspraken gemaakt voor 2018.

#### Visitatie

In 2017 hebben we ons opnieuw onderworpen aan een visitatie. De visitatiecommissie benoemt de volgende sterke punten van Woonstichting Langedijk.

- Woonstichting Langedijk heeft stevige volkshuisvestelijke ambities, en maakt deze ook waar.
- Er is een groot aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd in de afgelopen jaren.
- De corporatie heeft de bestaande woningvoorraad sterk verduurzaamd.



- Woonstichting Langedijk is erin geslaagd een open en constructieve relatie met belanghebbenden te ontwikkelen.
- De risicobeheersing en financiële sturing is in de afgelopen jaren sterk geprofessionaliseerd.

De commissie heeft ons de volgende adviezen gegeven:

- Houdt oog voor het veranderend gemeentelijk speelveld en speel hier tijdig op in.
- Onderzoek samenwerkingsmogelijkheden om blijvend de kwaliteit van de organisatie te borgen.
- Zoek naar mogelijkheden om de inhoudelijke huurdersparticipatie ook in een formele structuur vast te leggen
- Gebruik de denkracht van belanghebbenden bij het investeringsbeleid.
- Professionaliseer de formele kant van de governance door de besluitvorming en zelfevaluaties uitgebreider vast te leggen.

#### Belanghoudersbijeenkomst

In mei hebben we in de Broekerveiling een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd. We hebben ons nieuwe beleidsplan gepresenteerd en het gesprek gevoerd over de opgave voor Woonstichting Langedijk.

#### **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. Per 31 december is de samenwerking beëindigd.

In november 2015 is het complex Broekerplein opgeleverd. Woningstichting Het Grootslag uit Wervershoof is eigenaar van 31 woningen in dit complex. Voor deze woningen hebben wij het beheer en de verhuur gedaan tot aan het moment dat wij de woningen van Het Grootslag gekocht hebben.

#### Verenigingen van eigenaars (VvE)

Woonstichting Langedijk participeert in negen verenigingen van eigenaars.

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2016	Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2017	Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2016 (x € 1.000)	Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2017 (x € 1.000)
Westervenne	73/93	73/93	€ 710	€ 688
De Kloet	7/14	7/14	€ 51	€ 69
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 12	€ 33
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 45	Nog niet bekend
Meander	773/3240	773/3240	€ 133	€ 124
Gevel Verburg	171/1669	171/1669	€ 86	€ 98
Wending	88/1678	176/1678	€ 92	€ 104
Broekerplein	3875/8479	3875/8479	€ 51	€ 88
Tijmensgroet	4/36	7/36	€ 96	€ 107

## Financieel beheer

### Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2017 is uitgekomen op een verlies van € 4.939.935 tegenover een winst van € 14.592.000 in 2016. Het resultaat is vooral het gevolg van de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, een waardedaling van € 5.563.000, en een belastinglast inzake de vennootschapsbelasting van € 1.553.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 241.000 gestegen tot € 4.633.000. De huuropbrengsten stijgen met € 87.000 tot € 8.900.000. De lasten voor beheer- en verhuuractiviteiten zijn met € 50.000 gedaald.

Het verkoopresultaat in 2017 is uitgekomen op € 287.000. In 2017 zijn 3 sociale woningen in vrije verkoop gegaan met een verkoopresultaat van € 53.000. Het verkopen van 3 Koopgarantwoningen heeft geresulteerd in een verlies van € 53.000. Zes teruggekochte Koopgarantwoningen hebben we in vrije verkoop verkocht met een winst van € 287.000.

De personeelslasten zijn met 3,0% gedaald naar € 733.000, onder meer omdat na het vertrek van een medewerker de vacature niet direct is opgevuld.

De verhuurderheffing is met € 125.000 gestegen naar € 1.100.000. De heffing bedraagt nu 12,3 % van de bruto huuropbrengsten.

De onderhoudsuitgaven zijn gedaald van € 2.124.000 naar € 1.830.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met 3% gestegen naar € 295.000, het mutatieonderhoud is met € 5.000 gedaald naar € 156.000. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.182.000. Wij hebben alle geplande werken uitgevoerd en hebben de werken onder budget kunnen aanbesteden. In 2017 is € 195.000 personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 200.000 gestegen naar € 2.140.000. Het merendeel van deze kosten is in lijn met vorig jaar. De belastingen en heffingen zijn met ruim 10% gestegen naar € 1.849.000. Dat is niet alleen het gevolg van de hogere verhuurderheffing. Ook de lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn fors gestegen. In 2017 betaalden we € 515 per woning aan lokale lasten en € 779 per woning aan verhuurderheffing. De huuropbrengsten van de eerste twee en halve maand van het jaar zijn we daarmee kwijt aan belastingen en heffingen. De accountantskosten en de bestuurskosten zijn in 2017 opgenomen onder de overige organisatiekosten.

Het saldo financiële baten en lasten is gedaald van € 2.288.000 negatief naar € 2.139.000 negatief. Door de dalende rente zijn de renteopbrengsten € 12.000 lager uitgekomen op € 2.000. Aan projecten in ontwikkeling is € 51.000 rente toegerekend. De rentebetalingen op langlopende leningen zijn gedaald met € 110.000 als gevolg van het aflossen van een tweetal leningen in 2016.

In de afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij de fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie af te waarden naar lagere bedrijfswaarden. Eind 2016 was een actieve latentie inzake te compenseren verliezen van € 2,2 miljoen gevormd en een passieve latentie van € 2,0 miljoen voor de toekomstige terugname van de lagere waardering. Eind 2017 is als gevolg van de waardeontwikkeling van het vastgoed de actieve latentie inzake te compenseren verliezen verdwenen, de passieve latentie voor de terugname van de lagere waardering is verlaagd naar € 1,6 miljoen. Eind 2017 is een actieve latentie gevormd voor de tijdelijke waarderingsverschillen van € 0,3 miljoen.

Per saldo resulteert dit in een last van € 1,3 miljoen over 2017.

Over 2017 verwachten wij € 228.000 aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2017 € 2.364.000, en exclusief rente-uitgaven € 4.522.000. De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 2,09. De operationele kasstroom is positief beïnvloed door het feit dat in 2016 te veel betaalde vennootschapsbelasting is terugontvangen, dit heeft een effect van 0,18 op de ICR.

### Vermogenspositie en balanstotaal

Met ingang van 2016 schrijft de Woningwet een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat. Woonstichting Langedijk waardeert op basis van het basismodel van het Handboek marktwaardering voor woningcorporaties.

De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 165 miljoen eind 2016 naar € 167,4 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2017 was € 6,0 miljoen negatief. Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 8,4 miljoen. Effecten van eigen beleid van Woonstichting Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) zijn niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

47

Eind 2017 zijn drie projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling. Het entreegebied Westerdel is in aanbouw en voor project Dorpsstraat hebben we in 2017 het pand aangekocht. De waarde van het vastgoed in ontwikkeling is € 1,7 miljoen. Er is een voorziening van € 0,9 miljoen gevormd voor het onrendabel deel van deze projecten.

Eind 2017 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gestegen van € 31,3 miljoen naar € 34,4 miljoen. Voor de waardering van deze portefeuille hebben we in 2017 aansluiting gezocht bij de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde die in het handboek marktwaardering zijn opgenomen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen, die gestegen is met € 1,3 miljoen naar € 32,6 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 1,8 miljoen lager dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woningbouwvereniging Langedijk. In de meeste gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

De schuldbestand bij kredietinstellingen is met € 5,2 miljoen gestegen als gevolg van het aantrekken van nieuwe leningen.

Het Eigen Vermogen is eind 2017 gedaald naar € 112,1 miljoen, waarvan € 90,1 is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 21,9 miljoen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2017 55,4%.

### Liquiditeit en treasury-activiteiten

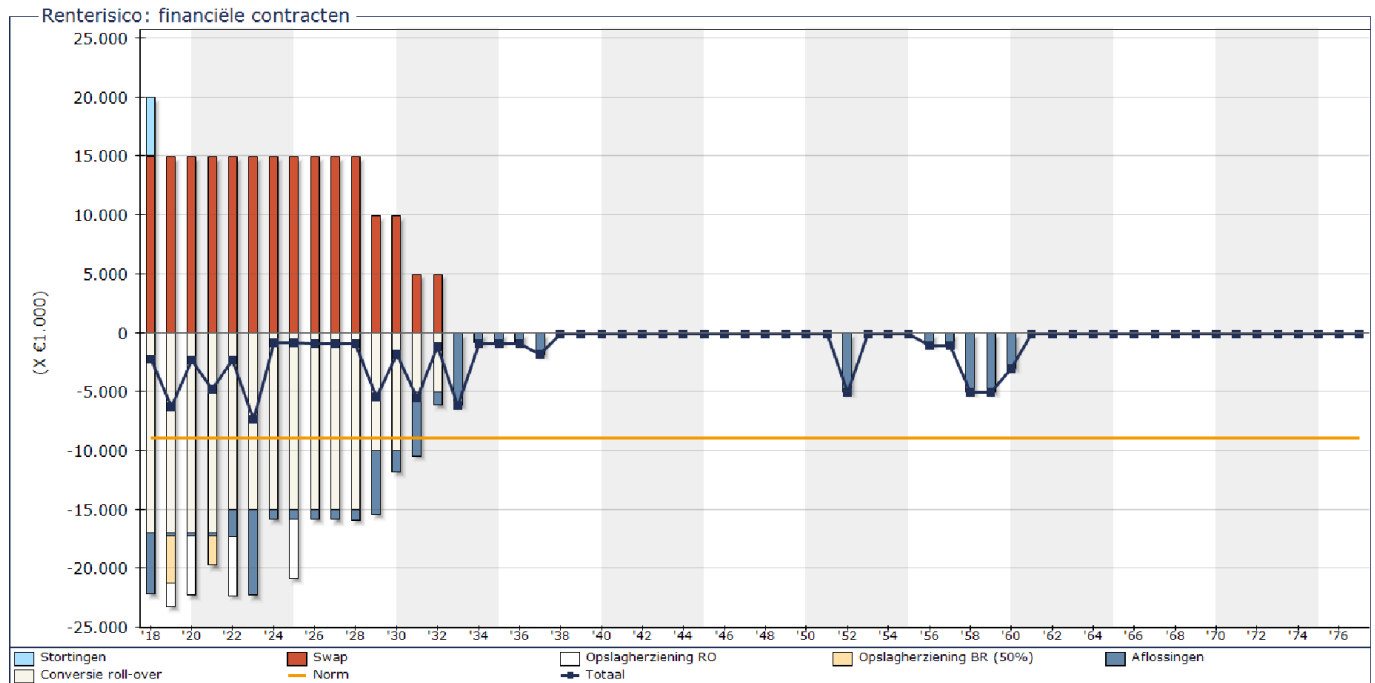
Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. Vanaf 2013 is het WSW strengere normen gaan hanteren voor met name de ICR en de DSCR. Daar is ons financiële beleidskader op geënt en we blijven volgens deze jaarrekening ruim boven de daarvoor gestelde normen met een ICR van 2,09 (norm > 1,4) en een DSCR van 1,36 (norm > 1,0). Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2017 tot en met 2019.

Mede op verzoek van het WSW hebben we eind 2016 het risico van de Koopgarantportefeuille voor onze liquiditeit opnieuw in beeld gebracht. Daarop is door het WSW positief gereageerd.

Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur.

De omvang van de lening portefeuille is eind 2017 € 58,8 miljoen. Van een lening met een variabele hoofdsom hebben we een bedrag van € 1,6 miljoen eind 2017 niet opgenomen. Het komend jaar lossen we daar € 0,2 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 20,2 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 3,81%. (4,08% in 2016).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is vooral sprake van een risico vanuit spreadherzeningen.



Woonstichting 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 2016 is voortvloeiend uit de Woningwet het treasury statuut geactualiseerd.

### Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2018-2022 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2018-2022. In december 2017 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

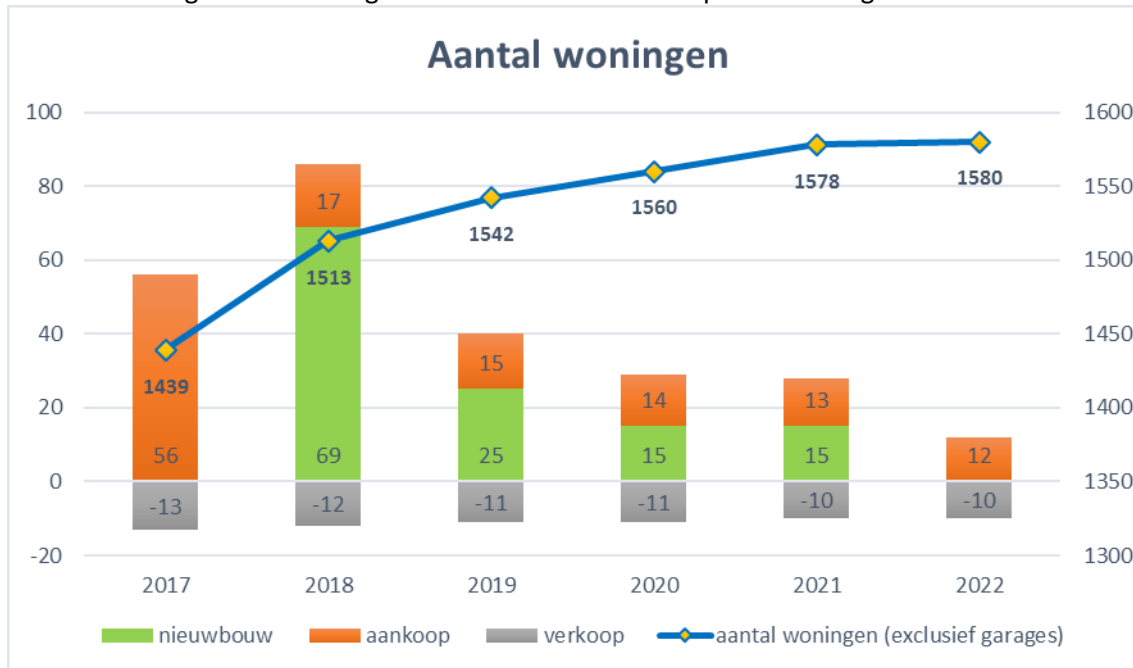
Het activiteitenplan is het kader voor het bod dat wij aan Gemeente en Huurdersraad doen voor de prestatieafspraken. Wij hebben er voor gekozen om in het activiteitenplan concrete, meetbare en controleerbare prestaties op te nemen.

De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan 2018-2022 zijn:

1. Woonstichting Langedijk verhuurt jaarlijks minimaal 100 woningen.
2. Woonstichting Langedijk verhuurt minimaal 70% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens van € 597 en minimaal 95% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens van € 640.
3. Woonstichting Langedijk zorgt ervoor dat minimaal 50% van de beschikbare woningen wordt aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden.
4. In 2018 en 2019 stijgt de huursom met de inflatie.
5. Tot en met 2019 gaan wij 600 woningen energetisch verbeteren. Wij investeren hier ongeveer € 3.000.000 in. Eind 2019 hebben bijna alle woningen een energielabel A of B.
6. Tot en met 2022 bouwen we 124 nieuwe woningen. Minimaal 30% van de nieuwbouwproductie verhuren we met een huurprijs onder de € 500. In 2018 realiseren we drie projecten met in totaal 69 woningen.

7. Bewoners bepalen zelf of keuken, badkamer of toilet aan vervanging toe zijn.
8. Wij bouwen de voorraad Koopgarantwoningen af. In de periode tot en met 2022 verwachten we 71 woningen terug te kopen. Wij bieden geen Koopgarantwoningen meer aan. Wij verwachten 54 woningen te verkopen.
9. Wij kiezen voor een 'vroeg-erop-af' aanpak om te voorkomen dat bewoners met problematische betalingsachterstanden te maken krijgen.

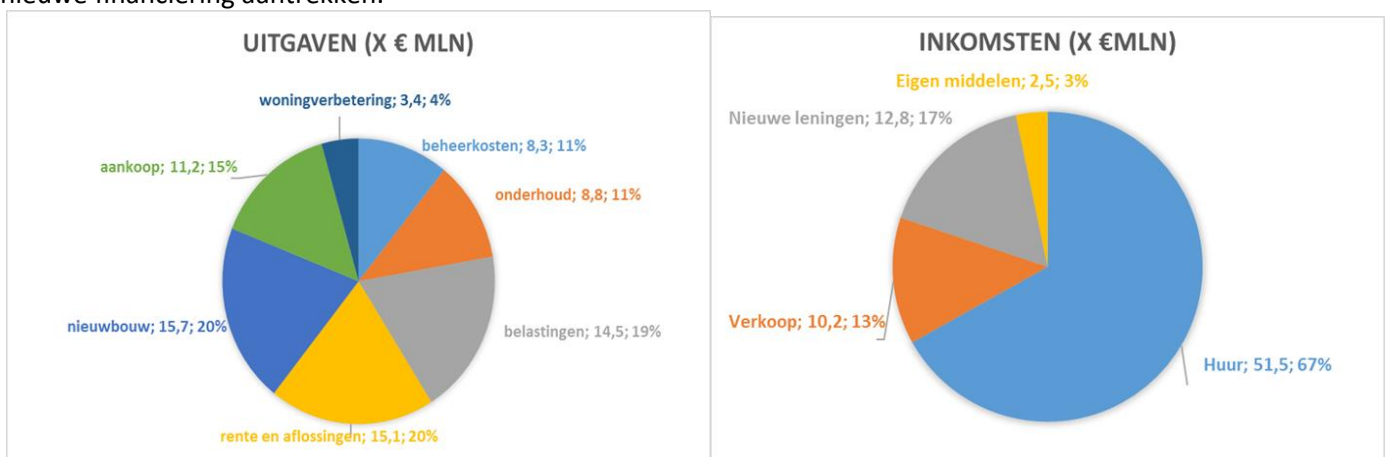
De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt:



De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk groeit van **1.439** eind 2017 naar **1.580** in 2022. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woonstichting Langedijk ongeveer 90 garageboxen.

### Kasstroom

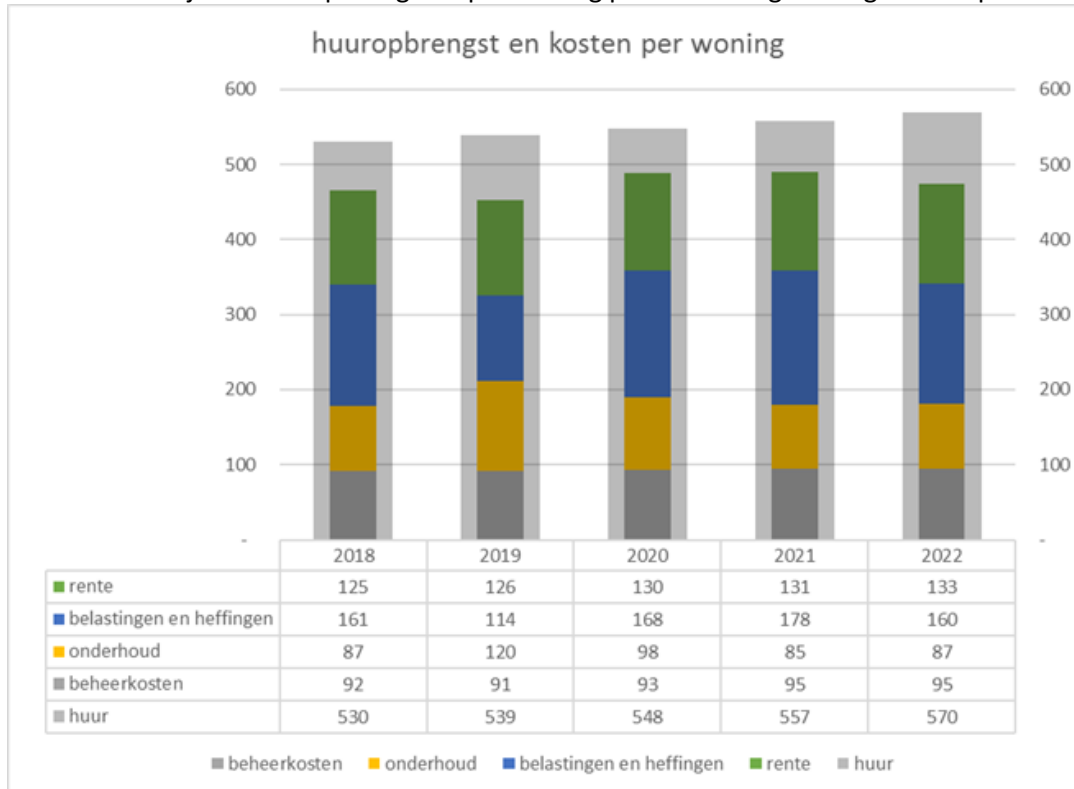
Om de prestaties uit het activiteitenplan waar te maken moeten we de komende jaren voor € 12,8 miljoen aan nieuwe financiering aantrekken.



Wij gaan ruim € 76 miljoen uitgeven de komende vijf jaar. Bijna 40% daarvan zijn investeringen in nieuwbouw, terugkoop van Koopgarantwoningen en woningverbetering. De overige 60% zijn exploitatielasten, die zijn onder te verdelen in 1/3de deel rente en aflossingen, 1/3de deel belastingen (inclusief verhuurderheffing) en 1/3de deel beheer- en onderhoudskosten.

De huuropbrengst is met 67% de belangrijkste inkomstenbron. De verkoopopbrengst dekt 13% van de uitgaven. Het resterende deel, ongeveer 25%, financieren we met eigen middelen en nieuwe leningen.

Onderstaand zijn de huuropbrengsten per woning per maand afgezet tegen de exploitatiekosten.



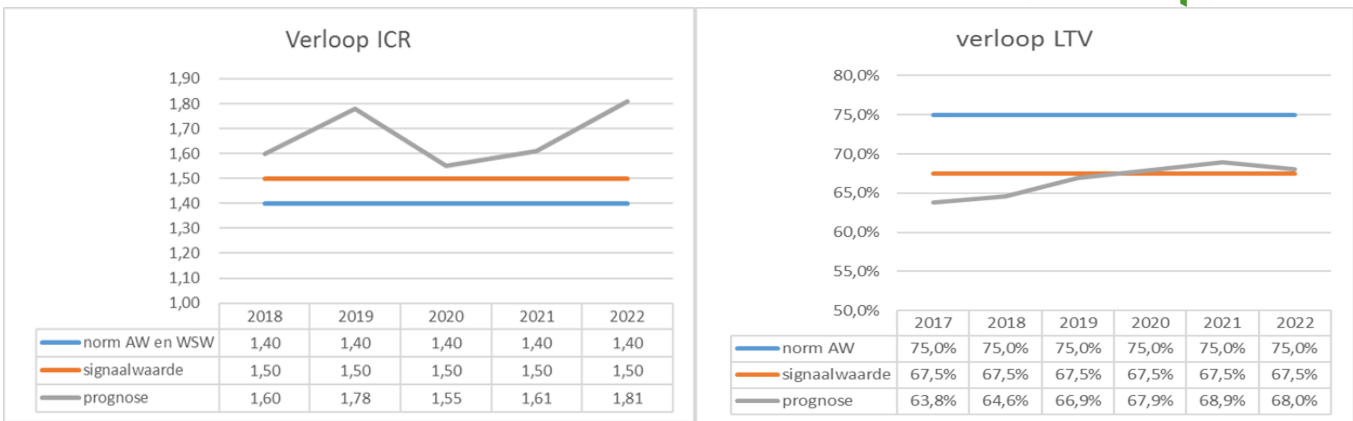
- De gemiddelde huur neemt tot en met 2022 met € 40 per maand toe tot € 570 eind 2022.
- De kosten voor belastingen en heffingen bestaan uit de lokale heffingen (OZB, rioolheffing, waterschapslasten), de verhuurderheffing en sectorale heffingen en de vennootschapsbelasting. Deze kennen de komende jaren het meest grillige verloop. Bij de verhuurdersheffing hebben we rekening gehouden met de aangekondigde aanpassingen van enerzijds een heffingsvermindering voor nieuwbouwwoningen met een aanvangshuur onder de € 586 en anderzijds een verhoging van het tarief. Per saldo verwachten we hierdoor de komende vijf jaar ongeveer € 2,0 miljoen aan verhuurderheffing te besparen. We verwachten dat als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde wij de komende vijf jaar de in het verleden bespaarde vennootschapsbelasting alsnog te moeten afdragen.
- Per jaar verschillen de onderhoudskosten als gevolg van ons meerjaren onderhoudsprogramma. Met name in 2019 en 2020 staat een aantal grotere onderhoudsprojecten gepland.
- De rentelasten en beheerlasten per woning nemen in deze periode met respectievelijk 5% en 3% toe.

#### 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 en AW hanteren als norm dat deze minimaal 1,4 moet zijn. Woonstichting Langedijk stuurt op een ICR van minimaal 1,5 om een marge te hebben om toekomstige risico's op te vangen. Onderstaand is het verloop van de ICR weergegeven.





De LTV is de verhouding tussen de bedrijfswaarde van de woningen en de leningen. De norm is maximaal 75%, Woonstichting Langedijk hanteert ook hier een buffer en stuurt op maximaal 67,5%. De LTV neemt de komende jaren toe omdat wij een groot deel van de investeringen in nieuwbouw met nieuwe leningen financieren. De bedrijfswaarde van de nieuwbouw is lager dan het bedrag aan nieuwe financiering.

## Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2017 door het bestuur opgesteld. 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 2017 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 16 april 2018

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woonstichting, dat wij het jaarverslag 2017 hebben onderzocht.

Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen wij het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 16 april 2018  
Raad van Commissarissen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. W.M.J. Hink-Wever

Mevr. A.M. van Grinsven

Mevr. J. Sinnige

Dhr. A. de Graaf

# Jaarrekening 2017



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

## Inhoudsopgave

<b>Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren</b>	<b>3</b>
<b>Balans per 31 december 2017</b>	<b>6</b>
<b>Winst- en verliesrekening over 2017</b>	<b>9</b>
<b>Kasstroomoverzicht 2017</b>	<b>10</b>
<b>Algemene toelichting</b>	<b>12</b>
<b>Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening</b>	<b>12</b>
<b>Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening</b>	<b>24</b>
<b>Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen</b>	<b>41</b>
<b>Financiële instrumenten</b>	<b>42</b>
<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>46</b>
<b>Overige informatie</b>	<b>56</b>
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>61</b>
<b>Raad van Commissarissen</b>	<b>61</b>
<b>Overige gegevens</b>	<b>62</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

Boekjaar	2017	2016	2015	2014
<b>Gegevens woningbezit</b>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	6	6	6	6
Sociale woningen	1.403	1.360	1.364	1.350
Commerciële woningen	3	4	5	6
totaal woningen	1.412	1.370	1.375	1.362
Zorgwoningen	27	27	27	26
Garages	85	93	93	93
Aantal koopgarantrechten	231	251	252	237
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	143.900	121.539	105.075	104.175
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	206.648	204.294	210.324	211.595
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	162.307	160.998	143.820	143.725
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.645	2.451	2.538	2.620
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	955	1.643	1.597	1.505
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)	96.123	90.309	91.326	100.607
Waarde commercieel vastgoed (*€ 1.000)	1.512	2.399	946	1.924
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	87.000	75.000	75.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	143.605	149.120	153.153	151.193
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	66.798	64.830	65.445	73.062
Gemiddelde marktwaarde per woning	115.193	117.517	104.596	105.194

### Kwaliteit (per woning)

Kosten niet planmatig onderhoud	313	320	278	256
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	821	841	798	667

### Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal WWS-punten	166	166	167	151
Gemiddelde netto huurprijs	529	523	520	509

### Het verhuren van de woningen

Mutatiegraad	6,10%	6,30%	7,90%	6,00%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,40%	0,33%	0,56%	0,63%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,06%	0,08%	0,05%	0,06%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,27%	0,59%	0,22%	0,27%

### Financiële continuïteit

Solvabiliteit op basis van marktwaarde	55,4%	57,9%	69,2% 1)	
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde	33,5%	34,3%	35,0%	38,7%
Liquiditeit	0,90	3,84	1,92	1,97
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	2,09	1,69	1,45	1,78
DSCR (gemiddeld gerealiseerd)	1,36	1,55	1,06	1,46
LTV op basis van marktwaarde	30,9%	31,5%	36,6% 1)	
LTV op basis van bedrijfswaarde	53,9%	56,1%	58,5%	67,0%
Dekkingsratio	27,7%	25,4%	25,7%	26,3%

### Personeelsbezetting

Aantal personeelsleden	12	13	13	12
Aantal formatieplaatsen	10,00	10,30	10,08	9,05





## Balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)

### A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2017	2016
Vaste activa		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	165.907	162.693
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	1.512	2.399
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	1.798	20
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	34.352	31.290
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	614	549
	<hr/>	<hr/>
	204.183	196.951
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvordering	0	61
	<hr/>	<hr/>
Som der vaste activa	204.183	197.012
Vlottende activa		
<b>Vorraden</b>		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	133	0
	<hr/>	<hr/>
	133	0
<b>Vorderingen</b>		
8. Huurdebiteuren	31	35
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	390
10. Overige vorderingen	286	0
11. Overlopende activa	67	94
	<hr/>	<hr/>
	384	526
12. Liquide middelen	1.345	4.653
	<hr/>	<hr/>
Som der vlottende activa	1.862	5.179
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	206.045	202.191
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

P a s s i v a

	2017	2016
<b>Eigen vermogen</b>		
13. Overige reserves	21.959	22.971
14. Herwaarderingsreserve	90.130	94.055
	<hr/>	<hr/>
Totaal Eigen Vermogen	112.089	117.026
<b>Voorzieningen</b>		
15. Voorziening latente belastingverplichting	1.281	0
Voorziening onrend. Investerings	916	611
16. Overige voorzieningen	29	29
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorzieningen	2.226	640
<b>Langlopende schulden</b>		
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	57.017	51.781
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	32.658	31.396
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	89.675	83.177
<b>Kortlopende schulden</b>		
19. Schulden aan kredietinstellingen	213	201
20. Schulden aan leveranciers	672	247
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	273	32
22. Overige schulden	119	100
23. Overlopende passiva	778	768
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	2.055	1.348
<b>Totaal passiva</b>	<hr/> <hr/> 206.045	<hr/> <hr/> 202.191



## Winst- en verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
24. Huuropbrengsten	8.900	8.813
25. Opbrengsten servicecontracten	114	130
26. Lasten servicecontracten	-104	-130
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-307	-357
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.830	-2.124
29. Overige directe operationele lasten expl.	-2.140	-1.940
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.633</b>	<b>4.392</b>
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.006	3.176
34. Toegerekende organisatiekosten	-58	-88
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.661	-2.717
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.</b>	<b>287</b>	<b>371</b>
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.429	-1.145
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-5.992	16.445
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.		
Verkocht onder voorwaarden	1.858	356
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.563</b>	<b>15.656</b>
<b>39a. Overige activiteiten</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>
<b>39. Overige organisatiekosten</b>	<b>-456</b>	<b>-412</b>
<b>40. Leefbaarheid</b>	<b>-148</b>	<b>-83</b>
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53	14
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.192	-2.302
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.139</b>	<b>-2.288</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>	<b>-3.387</b>	<b>17.638</b>
<b>43. Belastingen</b>	<b>-1.553</b>	<b>-3.046</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-4.940</b>	<b>14.592</b>

## Kasstroomoverzicht 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huur	8.965	8.814
Vergoedingen	12	32
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	8	12
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b>8.985</b>	<b>8.858</b>
Personeelsuitgaven	-761	-778
Onderhoudsuitgaven	-1.546	-1.925
Overige bedrijfsuitgaven	-1.426	-1.322
Rente uitgaven	-2.158	-2.319
Sectorspecifieke heffing	-8	-8
Verhuurdersheffing	-1.100	-974
Leefbaarheid	-29	-14
Vennootschapsbelasting	407	407
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b>-6.621</b>	<b>-6.933</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.364</b>	<b>1.925</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangst bestaande huur	2.004	2.748
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	0	345
Verkoop grondpositie	0	200
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<b>2.004</b>	<b>3.293</b>
Nieuwbouw huur	-2.375	-1.032
Woningverbeteringen	-59	-278
Nieuwbouw verkoop	0	-184
Duurzaamheid	-613	-303
Aankoop (VOV)	-3.148	-264
Aankoop verhuur	-6.436	-1.991
Investerings overige	-126	-19
Externe kosten bij verkoop	-109	-137
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-12.866</b>	<b>-4.208</b>
<b>Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.862</b>	<b>-915</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	5.450	0
Aflossing van langlopende schulden	-202	-2.144
<b>Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>5.248</b>	<b>-2.144</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.250</b>	<b>-1.134</b>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	119	68
Rabobank inzake Horizon	101	111
Rabobank bedrijfsspaarrekening	63	606
Rabobank Bonusspaarrekening	4.370	5.000
Gelden onderweg	-	-
Kas	-	2
	<hr/> 4.653	<hr/> 5.787
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	-30	51
Rabobank inzake Horizon	-58	-10
Rabobank bedrijfsspaarrekening	37	-543
Rabobank Bonusspaarrekening	-3.257	-630
Gelden onderweg	-	-
Kas	-	-2
	<hr/> -3.308	<hr/> -1.134
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	89	119
Rabobank inzake Horizon	43	101
Rabobank bedrijfsspaarrekening	100	63
Rabobank Bonusspaarrekening	1.113	4.370
Gelden onderweg	-	-
Kas	-	-
	<hr/> 1.345	<hr/> 4.653

## Algemene toelichting

### **Algemeen**

Woonstichting Langedijk, voorheen Woningbouwvereniging Langedijk, is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Per 21 december 2017 is de rechtsvorm omgezet van vereniging in stichting en zijn de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk voortgezet onder de naam Woonstichting Langedijk. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Noord-Scharwoude, de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### **Wet en Regelgeving**

Woonstichting Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet topnormering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **Vergelijking voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### **Schattingswijziging**

In de jaarrekening 2016 is de waarde van de onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden en de Verplichting inzake onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden gebaseerd geweest op een waardeverklaring van een makelaar/taxateur. In de jaarrekening is deze waarde bepaald op basis van de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde uit het Handboek Marktwaardering voor het basismodel. Het effect op de waarde per 1 januari 2017, € 3.275.000 aan de activa zijde en € 2.207.000 aan de passiva zijdes, is als schattingswijziging opgenomen.

### **Presentatiewijziging**

In de jaarrekening van 2016 is het functionele model voor de winst- en verliesrekening ingevoerd naar aanleiding van de nieuwe RJ 645 en de Woningwet. In de jaarrekening van 2017 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

- a. Bestuurskosten (2016: € 26.000) worden volledig opgenomen onder overige organisatiekosten.
- b. Diverse governance kosten worden volledig opgenomen onder overige organisatiekosten in plaats van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. (2016: € 85.000)
- c. Doorbelaste loon en overige kosten netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille zijn met de juiste verdeelsleutel toegerekend (2016: 13.000)
- d. De opzichters en toegerekende kosten worden verantwoord onder de lasten onderhoudsactiviteiten in plaats van de lasten verhuur en beheer (2016: € 197.000).
- e. De verhuurderheffing wordt gepresenteerd onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in plaats van onder lasten verhuur- en beheeractiviteiten (2016: € 975.000).

De vergelijkende cijfers over 2016 zijn, met het oog op de vergelijkbaarheid, als gevolg van deze presentatiewijzigingen aangepast.



## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### **Materiële vaste activa**

#### **Onroerende zaken in exploitatie**

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens 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 tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### **Waardering na eerste verwerking**

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

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

(RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

### **Complexindeling**

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Doorexpliatie- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexpliatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexpliatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexpliatiescenario van toepassing

Het doorexpliatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexpliatie met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexpliatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexpliatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans doorexpliatie. Indien sprake is van een onaangeboden waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponnen van de aan het eind

van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexpluatiescenario.

### Macro economische parameters

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

Parameters	2017	2018	2019	2020	2021 ev
<b>Woongelegenheden</b>					
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,10%	11,20%	6,60%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	777-987	777-987	777-987	777-987	777-987
per vhe- EGW					
Instandhoudingsonderhoud	664-912	664-912	664-912	664-912	664-912
per vhe- MGW					
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420
Belastingen, verzekeringen en overige	0,1163% OZB	0,1163% OZB	0,1163% OZB	0,1163% OZB	0,1163% OZB
zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari XX)	=+0,13% overige	=+0,13% overige	=+0,13% overige	=+0,13% overige	=+0,13% overige
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
""- zelfstandige eenheden					
Huurdering als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekansen bij doorexpluiteren	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%
Mutatiekansen bij uitponden	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%	2,0%-25,0%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet	7,82%-9,53%	7,82%-9,53%	7,82%-9,53%	7,82%-9,53%	7,82%-9,53%

15

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en	2017	2018	2019	2020	2021 ev
<b>Maatschappelijk onroerend goed</b>					
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,1 m2 bvo	€ 5,1 m2 bvo	€ 5,1 m2 bvo	€ 5,1 m2 bvo	€ 5,1 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 10,2 m2 bvo	€ 10,2 m2 bvo	€ 10,2 m2 bvo	€ 10,2 m2 bvo	€ 10,2 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ
zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari XX)					
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	10,94-11,22%	10,94-11,22%	10,94-11,22%	10,94-11,22%	10,94-11,22%

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

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 157 p jaar	€ 157 p jaar	€ 157 p jaar	€ 157 p jaar	€ 157 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 36 p jaar	€ 36 p jaar	€ 36 p jaar	€ 36 p jaar	€ 36 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ
zakelijke lasten als percentage van de WOZ waardepeildatum 1 januari XX)					
Disconteringsvoet	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### *Herwaardering*

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op objectniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

#### *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 1,4% 2018, 1,5% 2019, 1,6% 2020, 1,8% 2022 en de daaropvolgende jaren 2% (voorgaand jaar: 0,6% 2017, 1,07% 2018, 1,53% 2019 en de daaropvolgende jaren 2% )
- 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 66,3% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 6% of 16% en 66,3%)
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2,2% 2018, 2,3% 2019, en de daaropvolgende jaren 2,5% (voorgaand jaar: 1,6% 2017, 1,9% 2018, 2,2% 2019 en de daaropvolgende jaren 2,5%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,2% 2018, 2,3% 2019, en de daaropvolgende jaren 2,5%(voorgaand jaar: 1,6% 2017, 1,9% 2018, 2,2% 2019 en de daaropvolgende jaren 2,5%)

*Volumeparameters:*

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 310 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 316)
- 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 vastgoed gerelateerd: € 1.251 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.426)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2018 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2018 tot en met 2023, daarna geïndexeerd met 2%.

*Discontering:*

- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); 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 (€ 5.910), sloop (€ 4.000). De restwaarde is geïndexeerd met de prijsinflatie naar einde levensduur en vervolgens contant gemaakt tegen de disconteringsvoet van 5%. (restwaarde grond voorgaand jaar: € 12.826 EGW en € 8.416 appartementen).

Inrekenen woningverkoopen: 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.

**Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder “Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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 waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging 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.

### **Vastgoed verkocht onder voorwaarden**

Woonstichting Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).



- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonstichting Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### ***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.

#### ***Vlottende 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 kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### ***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.

### **Eigen vermogen**

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per verhuureenheid.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Woonstichting 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 marktwaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

### **Voorziening pensioenen**

Woonstichting Langedijk heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonstichting Langedijk heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonstichting Langedijk betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2017 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 113,4%. In 2017 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2018 een herstelplan bij de

toezichthouder in, waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonstichting Langedijk. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling.

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.

### **Belastingen**

#### ***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 Woonstichting 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.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt

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

### ***Kortlopende schulden***

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

### ***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 waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.

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

### ***Derivaten en hedge accounting***

Woonstichting 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***

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

Woonstichting Langedijk documenteert het volgende:

- documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- documentatie van de in het soort hedge-relatie 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 kostprijs-hedge 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 termijakoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:

- indien een deel van de hedge-relatie 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 kostprijs-hedge-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.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten 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.

***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**

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

24

### **Opbrengstverantwoording algemeen**

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### **Bijzondere posten**

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

### **Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

#### **Opbrengsten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

#### **Lasten servicecontracten**

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

#### **Lasten onderhoud**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar

hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### ***Overige directe operationele lasten exploitatie bezit***

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### ***Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling***

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

#### ***Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille***

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

#### ***Waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

##### ***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

##### ***Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

***Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden***

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

***Leefbaarheid***

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woonegelegenheden van Woonstichting Langedijk, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

**Saldo financiële baten en lasten*****Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten***

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

***Rentelasten en soortgelijke kosten***

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

***Activeren van rentelasten***

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

***Belastingen***

Vanaf 1 januari 2008 is Woonstichting Langedijk integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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



### **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)

Voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting respectievelijk de Regelgeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting verandert ook de toelichting op de jaarrekening. Primair om de effecten van de stelselwijziging naar waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat toe te lichten en voorts als gevolg van het verplicht toepassen van de functionele indeling voor de resultatenrekening. Inherent aan de functionele indeling dient in de toelichting op de resultatenrekening nadere informatie te worden verstrekt over specifieke posten.

### VASTE ACTIVA

#### Materiële vaste activa

##### 1. Onroerende zaken in exploitatie Daeb en niet-Daeb

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie			2016		
	1. DAEB	2. Niet-DAEB	Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari:			2017			
Aanschafwaarde	83.077	799	83.876	81.054	583	81.637
Cum. herwaarderingsen	92.428	1.627	94.055	79.915	1.925	81.840
Cum. Waardeverminderingen	-12.812	-27	-12.839	-15.454	-68	-15.522
<b>Boekwaarde</b>	<b>162.693</b>	<b>2.399</b>	<b>165.092</b>	<b>145.515</b>	<b>2.440</b>	<b>147.955</b>
Mutaties:						
Opleveringen	-	-	-	-	-	-
Reeds getroffen voorziening	-	-	-	-	-	-
Aankopen	8.484	-	8.484	2.042	-	2.042
Investeringen	702	-	702	695	216	911
Desinvesteringen	-850	-17	-867	-2.085	-175	-2.260
Herclassificatie	172	-172	-	-	-	-
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	-5.294	-698	-5.992	16.526	-82	16.444
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>3.214</b>	<b>-887</b>	<b>2.327</b>	<b>17.178</b>	<b>-41</b>	<b>17.137</b>
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	92.121	583	92.704	83.077	799	83.876
Cum. herwaarderingsen	89.161	969	90.130	92.428	1.627	94.055
Cum. Waardeverminderingen	-15.375	-40	-15.415	-12.812	-27	-12.839
<b>Boekwaarde</b>	<b>165.907</b>	<b>1.512</b>	<b>167.419</b>	<b>162.693</b>	<b>2.399</b>	<b>165.092</b>
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie	94.601	1.522	96.123	90.310	2.303	92.613

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 90.130.000.

Als onderdeel van het reguliere validatie/actualisatieproces van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde heeft in 2017 een zorgvuldige evaluatie plaatsgevonden van de uitgangspunten in dit handboek. Dit heeft ertoe geleid dat op basis van voortschrijdend inzicht in het handboek 2017 aanpassingen zijn doorgevoerd die (deels) toezien op de waardering en rekenmethodiek ultimo 2016. In de waardemutatie van de onroerende zaken in exploitatie over 2017 zijn de effecten van deze aanpassingen inbegrepen. De vergelijkende cijfers 2016 zijn hiertoe niet aangepast, omdat het handboek 2016 destijds op juiste wijze is toegepast. Dit is mede – naast een aantal andere aanpassingen in het handboek 2017 – de oorzaak van de verantwoorde waardedaling over 2017 in vergelijking tot een algemene waardestijging in 2017 van onroerende zaken in de regio, gebaseerd op geëffectueerde

transacties in 2017 ten opzichte van 2016. Bij de beoordeling van de in de jaarrekening opgenomen cijfers ter zake waarderingen ultimo boekjaar en waardemutatie dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### *Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop*

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 842 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 12 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2.142.000 en de marktwaarde € 1.820.700.

#### *Verzekeringen*

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2017 voor bijna € 143,9 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

#### *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 verstreckte 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".

### 3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende zaken in  
ontwikk. bestemd  
voor eigen exploitatie

	2017	2016
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	563	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-543	-
Boekwaarde	20	-
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-	-
Reeds getroffen voorziening	-	-
Investerings	2.842	563
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-1.064	-543
Totaal van de mutaties	1.778	20
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	3.405	563
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.607	-543
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.798</b>	<b>20</b>

30

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

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2017	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2017	31-12-2017 incl. onrendabel
24 app Westerdel	543	2.392	-	2.935	1.781
9 studios dorpsstraat 585	20	321	-	341	17
36 app Nieuwe Veilingterrein	-	129	-	129	-
	563	2.842	-	3.405	1.798

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2017	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2017
24 app Westerdel	-543	-611	1.154	-	-
9 studios dorpsstraat 585	-	-324	324	-	-
36 app Nieuwe Veilingterrein	-	-129	1.045	-	916
	-543	-1.064	2.523	-	916

#### 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	Onroerende zaken VOV	
	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	31.290	30.587
Bij: Schattingswijziging DAEB	2.715	-
Bij: Schattingswijziging Niet-DAEB	560	-
	<hr/>	<hr/>
	34.565	30.587
<i>mutaties:</i>		
Investerings 1e verkoop	366	1.683
Waardeverandering terugkoop DAEB	-1.904	-
Waardeverandering terugkoop niet-DAEB	-1.226	-
Desinvesteringen/Terugkoop		-1.785
Ongerealiseerde waardeverandering vov DAEB	2.237	
Ongerealiseerde waardeverandering vov niet-DAEB	313	
Aanpassingen reële waarde		805
<i>Totaal van de mutaties</i>	<hr/>	<hr/>
	-214	703
Boekwaarde 31 december	<hr/>	<hr/>
	34.351	31.290

Gedurende 2017 zijn 3 woningen (2016: 14 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 231 (2016: 251).

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

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

	2017	2016
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.281	1.181
Cumulatieve afschrijvingen	-732	-669
Boekwaarde	<hr/>	<hr/>
	549	512
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	132	100
Afschrijvingen	-67	-63
Totaal van de mutaties	<hr/>	<hr/>
	65	37
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.413	1.281
Cumulatieve afschrijvingen	-799	-732
<b>Boekwaarde</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>614</b>	<b>549</b>

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.

#### **6. Latente belastingposities**

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 belastingposities 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 nominale waarde verantwoord.

#### *Terugname afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde*

In 2016 is de verwachting dat op basis van de prognose van WOZ-waarde ontwikkeling Woonstichting Langedijk over 2018 in een betaalpositie komt inzake de vennootschapsbelasting. Een passieve latentie is opgenomen ter zake de te verwachten terugname van afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat de verwachting is dat ze gelijktijdig afgewikkeld worden.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Actieve latentie verlies compensatie	-	2.205
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-1	-52
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-1.617	-2.092
Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille	337	-
Boekwaarde 31 december	<u>-1.281</u>	<u>61</u>

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

Actieve latentie verliescompensatie	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Boekwaarde 1 januari	2.205	3.159
Dotaties ten gunste/laste van het resultaat	-2.205	-954
Latente belastingvordering 31 december	-	2.205
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Boekwaarde 1 januari	-52	-51
Dotatie ten laste van het resultaat	51	-1
Boekwaarde 31 december	-1	-52
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Boekwaarde 1 januari	-2.092	-
Dotatie ten laste van het resultaat	475	-2.092
Boekwaarde 31 december	-1.617	-2.092
Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van het resultaat	337	-
Boekwaarde 31 december	337	-

De actieve en passieve latenties zijn genomen tegen nominale waarde.

Voor de tijdelijke waarderingsverschillen van de onroerende zaken in exploitatie, die geen onderdeel uitmaken van onze verkoopvijver, hebben wij geen latentie gevormd, omdat bij voortgezette huurexploitatie dit waarderingsverschil niet geëffectueerd wordt. Deze tijdelijke waarderingsverschillen bedragen eind 2017 € 11,7 miljoen, met een latentie van € 2,9 miljoen.

## VLOTTENDE ACTIVA

### Vorraden

#### 7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vastgoed bestemd voor verkoop	133	0
Totaal	133	0

Per balansdatum is er een woning die op voorraad staat en in 2018 worden verkocht.

### Vlottende vorderingen

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

#### 8. 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.



	<u>2016</u>	<u>2016</u>
8. Huurdebiteuren	31	35
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	390
10. Overgie vorderingen	286	-
11. Overlopende activa	67	101
	<u>384</u>	<u>526</u>

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Zittende huurders	37	30
Vertrokken huurders	28	39
	65	69
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-34	-34
Totaal	<u>31</u>	<u>35</u>

Eind 2017 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,4% van de huuropbrengsten (eind 2016: 0,34%).

### **9. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

De specificatie is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	390
Totaal	<u>0</u>	<u>390</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 belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

### **10. Overige vorderingen**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Te ontvangen Step-subsidie	286	0

### **11. Overlopende activa**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nog te ontvangen rente	0	3
Vooruitbetaalde kosten	67	98
	<u>67</u>	<u>101</u>

**12. Liquide middelen**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rabobank rekening-courant	89	120
Rabobank inzake Horizon	43	100
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	100	62
Rabobank Bonuspaarrekening	1.113	4.370
Gelden onderweg	-	1
	<u>1.345</u>	<u>4.653</u>

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

## PASSIVA

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 112.089 (2016: € 117.026).

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

	<b>2017</b>	2016
Overige reserves	21.959	22.971
Herwaarderingsreserve	90.130	94.055
<b>Eigen vermogen</b>	<b>112.089</b>	<b>117.026</b>

36

### Bestemming van het resultaat 2017

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves en de herwaarderingsreserve onttrokken.

### 13. Overige reserves

	<b>2017</b>	2016
Overige reserve 1-1	22.971	20.594
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	647	1.620
Resultaat boekjaar exclusief herwaarderingsreserve	-1.659	757
<b>Overige reserves 31-12</b>	<b>21.959</b>	<b>22.971</b>

### 14. Herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

#### Herwaarderingsreserve

	<b>2017</b>	2016
Herwaarderingsreserve 1-1	94.055	81.840
Correctie	107	
Realisatie verkoop	-648	-1.620
Mutatie door herwaarderingsreserve	-3.384	13.835
<b>Herwaarderingsreserve 31-12</b>	<b>90.130</b>	<b>94.055</b>

#### Herwaarderingsreserve

	<b>DAEB</b>	niet-DAEB	<b>totaal 2017</b>
Herwaarderingsreserve 1-1	92.429	1.626	94.055
Herclassificatie	-44	44	-
Correctie	107	-	107
Realisatie verkoop	-631	-17	-648
Mutatie door herwaarderingsreserve	-2.700	-684	-3.384
<b>Herwaarderingsreserve 31-12</b>	<b>89.161</b>	<b>969</b>	<b>90.130</b>

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde verhuurde staat en de historische kostprijs op objectniveau. Gelet op de doelstelling van

Woonstichting Langedijk om de woningvoorraad duurzaam te verhuren als sociale huurwoning is de realiseerbaarheid van de marktwaarde en de daarmee samenhangende herwaarderingsreserve beperkt. Het bestuursverslag in het jaarverslag geeft hier een nadere toelichting op.

### Voorzieningen

	<b>2017</b>	2016
Voorziening Latente belastingverplichting	1.281	0
15. Voorziening onrendabele investeringen	916	611
16. Overige voorzieningen	29	29
	<u>2.226</u>	<u>640</u>

37

### 15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	<b>2017</b>	2016
Stand 1 januari	611	0
Invloed stelselwijziging	1.369	0
Herrekende voorziening onrendabele investering	611	-
Toevoegingen	1.369	1.154
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-1.064	-543
	<u>916</u>	<u>611</u>

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2017	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2017
24 appartementen Westerdel	611	-	-611	-
9 studios Dorpsstraat	0	324	-324	-
36 appartementen Nieuwe Veiling	0	1.045	-129	916
Totaal	<u>611</u>	<u>1.369</u>	<u>-1.064</u>	<u>916</u>
Looptijd < 1 jaar	916			
Looptijd > 5 jaar	0			

### 16. Overige voorzieningen

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

	Loopbaanontwikkeling	
	<b>2017</b>	2016
Stand 1 januari	29	24
Dotatie	4	5
Onttrekking	0	0
Vrijval	-4	0
Stand 31 december	<u>29</u>	<u>29</u>

## Langlopende schulden

	2017			
	effectieve			
	rente	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	%			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,77	48.820	8.198	57.018
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		32.658	-	32.658
Totaal		81.478	8.198	89.676

	2016			
	effectieve			
	rente	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	%			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,16	50.648	1.133	51.781
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		31.396	-	31.396
Totaal		82.044	1.133	83.177

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

### 17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Schulden per 1 januari	51.982	54.126
Af: aflossingen in het boekjaar	-201	-2.144
Sub-totaal	51.781	51.982
Nieuwe leningen	5.450	-
Binnen 1 jaar aflossen	-213	-201
Stand 31 december Langlopende schulden	57.018	51.781

#### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 58.831.000 (2016 € 51.982.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting 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

Woonstichting Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen zitten. De marktwaarde per 31 december 2017 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaaarde 31-12-2017
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	-9.017.905
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	-5.201.412
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	-7.340.978
			<u>13.000.000</u>			<u>-21.560.295</u>

### 18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2017</u>	2016
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	31.593	31.140
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-197	-46
Boekwaarde	<u>31.396</u>	<u>31.094</u>
Schattingswijziging DAEB	1.843	-
Schattingswijziging Niet-DAEB	364	-
Stand 1 januari na schattingswijziging	<u>33.603</u>	<u>31.094</u>
<i>Mutaties:</i>		
Verkochte woningen ex-huur	366	1.683
Verkochte woningen na TG KG	-	-
Teruggekochte woningen DAEB	-1.858	-1.830
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-1.211	-
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	1.529	-
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	230	449
Totaal mutaties	<u>-944</u>	<u>302</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	31.097	31.593
Waardeverminderingen/vermeerderingen	1.562	-197
Boekwaarde	<u>32.659</u>	<u>31.396</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 231 woningen (2016: 251), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 188 (2016: 199) en 41 nieuwbouwkooptwoningen en 2 aangekochte woningen (2016: 48 en 4 aangekocht).

### Kortlopende schulden

	<u>2017</u>	2016
19. Schulden aan kredietinstellingen	213	201
20. Schulden aan leveranciers	672	247
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	273	32
22. Overige schulden	119	100
23. Overlopende activa	778	768
Totaal	<u>2.055</u>	<u>1.348</u>

### 19. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	213	201
Totaal	<u>213</u>	<u>201</u>

#### Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woonstichting 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.

### 21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Loonbelasting	24	26
Omzetbelasting	3	-2
Pensioenpremie	18	8
Vennootschapsbelasting	228	0
Totaal	<u>273</u>	<u>32</u>

### 22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
R/C Horizon	75	60
R/C het Grootslag	8	8
Te betalen accountants- en advieskosten	22	22
Verplichtingen	1	0
Bankkosten	3	3
Nog te ontvangen facturen onderhoud	10	7
Totaal	<u>119</u>	<u>100</u>

### 23. Overlopende passiva

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Niet vervallen rente	715	705
Vooruitontvangen huren	63	63
Totaal	<u>778</u>	<u>768</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 2017 (2016: 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 2017 heeft Woonstichting Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,3 miljoen (2016: € 2,0 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.

### **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.

## 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 Woonstichting 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 Woonstichting 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 Woonstichting 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 Woonstichting Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

### **Kredietrisico**

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Langedijk.

### **Liquiditeitsrisico**

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

Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld en was de kredietlimiet onbenut. Per 31 december 2017 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 58,675 miljoen. Per 1 januari 2017 bedroeg het borgingsplafond € 48,195 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2017 € 0,201 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 51,781 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woonstichting Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	<b>31-12-2017</b>
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2018	213
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	213
Dekking	
Banksaldi	1.345
Op te nemen lening	1.600
Kredietfaciliteiten	2.000
	4.945

#### **Valutarisico**

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

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

Woonstichting 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 Woonstichting 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 leningssoort toegelicht:

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. 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 Woonstichting Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico).

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

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

In de balans opgenomen:	Boekwaarde		Reële waarde	
	2017	2016	2017	2016
<b>Financiële activa:</b>				
Liquide middelen	1.345	4.653	1.345	4.653
<b>Totaal</b>	<b>1.345</b>	<b>4.653</b>	<b>1.345</b>	<b>4.653</b>
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden	57.018	51.781	80.315	76.863
Kortlopende schulden	32.658	31.396	32.658	31.396
<b>Totaal</b>	<b>89.676</b>	<b>83.177</b>	<b>112.973</b>	<b>108.259</b>
<b>Niet in de balans opgenomen</b>				
Renteswaps			-4.092	-4.859
<b>Totaal</b>			<b>-4.092</b>	<b>-4.859</b>

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 markttrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningcontracten.

#### *Renteswaps*

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

## Hedges

### *Algemene hedge-strategie*

Woonstichting Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten.

Met een renteswap ontvangt Woonstichting Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

### Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woonstichting Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten 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

Woonstichting 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 hedge-strategie 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 hoogstwaarschijnlijk karakter.

### Effectiviteit hedge-relatie

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

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

### Renteswaps

Woonstichting 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 waarderingsgrondslagen toegelicht past Woonstichting 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	Reële waarde 31-12-2017	Reële waarde 31-12-2016
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-4.091.802	-4.859.189
Niet in de balans opgenomen reële waarde(vanwege toepassing kostprijs hedge-accounti					-4.091.802	-4.859.189

Geldgever	Hoofdsom(*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2033	3m euribor + 0,67	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2031	3m euribor + 0,33	Nr.1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0,45	Nr.1
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.

## Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woonstichting Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### Waardering vaste activa

#### *Materiële vaste activa in exploitatie*

Woonstichting Langedijk waardeert haar vastgoed op marktwaarde verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de marktwaarde gebaseerd is hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. Een aantal aspecten heeft op het moment van opstellen van de jaarrekening een grotere onzekerheid. Het effect van afwijkingen bij deze aspecten op de marktwaarde is als volgt

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000.000	Effect op marktwaarde in %
discontovoet	6,49 % doorexploiteren 7,18% uitponen	+1%	-14,8	-9%
mutatiegraad	5,75%	-/- 1%	-6,2	-4%
beheerkosten	€ 425	+ € 100	-1,9	-1%
leegwaarde	€ 179.253,00	-/- 5%	-3,4	-2%

#### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en andere belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonstichting Langedijk rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

Aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in voorgenomen bouwproductie

#### *Vastgoed verkocht onder voorwaarden*

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna op basis van de vrije verkoopwaarde conform de uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering basismodel 2017, gecorrigeerd voor de contractueel overeengekomen prijscorrectie.

### **Verwerking fiscaliteiten**

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, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde 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 Woonstichting Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

In de jaarrekening 2016 is een passieve latente gevormd inzake de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. Als gevolg van de terugname in het lopende boekjaar zijn we in 2017 in een acute betaalpositie gekomen voor de vennootschapsbelasting. Deze terugname is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde in 2018.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### **Effecten regeringsbeleid**

Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woonstichting Langedijk. Dat betreft onder meer de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet.

Voor 2018 verwacht Woonstichting Langedijk ruim € 1,24 miljoen te betalen aan verhuurderheffing en ander sectorspecifieke heffingen. Wij hebben voor de onroerende zaken in ontwikkeling een aanvraag vermindering verhuurderheffing ingediend. Wij verwachten in 2019 in aanmerking te komen voor € 1,29 miljoen aan vermindering verhuurderheffing. De ruimte voor ontwikkeling van de huursom is beperkt tot 1% boven inflatie, voor 2018 maximaal 2,4%.

Het beleid van Woonstichting Langedijk is om te blijven voldoen aan de door externe partijen gehanteerde kengetallen relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Ons huurbeleid en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat wij verwachten blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt.



## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

#### 24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	8.846	8.776
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	35	47
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	57	67
	8.938	8.890
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-8	-17
Huurderving wegens leegstand mutatie	-6	-7
Huurderving wegens oninbaarheid	-24	-53
<b>Totaal</b>	<b>8.900</b>	<b>8.813</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,0% (1 juli 2016: 0,6%).

#### 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). Woonstichting Langedijk heeft gekozen om dit in 2017 wel door te voeren.

#### 25. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	114	130
<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>130</b>

#### 26. Lasten servicecontracten

	2017	2016
Gas/Water/Electra	-34	-48
Warmte	-1	-8
Onderhoud (lift)	-16	-8
Schoonmaak	-38	-44
Administratie	-1	-8
Onderhoud binnentuin	-3	-4
Overige	-11	-10
<b>Totaal</b>	<b>-104</b>	<b>-130</b>

**27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lonen en salarissen	-170	-202
Sociale lasten	-27	-30
Pensioenlasten	-28	-33
sub-totaal	-225	-265
Doorbelaste kosten	-82	-92
<b>Totaal</b>	<b>-307</b>	<b>-357</b>

**Lonen en salarissen**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lonen en salarissen	-555	-577
Sociale lasten	-89	-88
Pensioenlasten	-89	-91
<b>Totaal</b>	<b>-733</b>	<b>-756</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-227	-273
Lasten onderhoudsactiviteiten	-162	-163
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-37	-5
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-10	-10
Overige activiteiten	-19	-19
Overige organisatiekosten	-248	-256
Leefbaarheid	-30	-30
<b>Totaal</b>	<b>-733</b>	<b>-756</b>

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2017 12 werknemers in dienst (2016: 13), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 10,0 (2016: 10,3).

**28. Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Dagelijkse onderhoud	-295	-286
Mutatie onderhoud	-156	-161
Planmatig onderhoud	-1.182	-1.480
Doorbelaste loon- en overig kosten	-197	-197
<b>Totaal</b>	<b>-1.830</b>	<b>-2.124</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige personeelskosten	-5	-
Automatisering	-85	-39
Externe advies en dienstverlening	-56	-65
Overige algemene kosten	-113	-110
Belastingen	-728	-686
Verhuurderheffing	-1.100	-975
Verzekeringen	-32	-44
Heffing Autoriteit Wonen	-8	-8
Contributie Aedes	-13	-13
	<b>-2.140</b>	<b>-1.940</b>

**30. t/m 32. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	<b>0</b>	<b>0</b>

In 2017 en 2016 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

**33. t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.006	3.175
Verkoopkosten	-45	-75
Doorbelaste loon- en overige kosten	-13	-13
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.661	-2.716
	<b>287</b>	<b>371</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	53	193
Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)	-53	119
Verkoop gewoon huurwoning (niet-DAEB)	-	-15
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	287	42
Verkoop gewoon teruggekochte woningen VOV (niet-DAEB)	-	29
Verkoop grondpositie de Swaan	-	3
	<b>287</b>	<b>371</b>

<i>Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	528	782
Af: Verkoopkosten	-13	-23
Boekwaarde(marktwaarde)	-462	-566
Resultaat in winst- en verliesrekening (2017: 3 woningen + 2 garages 2016:5)	53	193
<i>Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	366	1.683
Af: Verkoopkosten	-14	-46
Boekwaarde(marktwaarde)	-405	-1.518
Resultaat in winst- en verliesrekening (2017: 3 2016: 14)	-53	119
<i>Verkoop gewoon huurwoning (niet-DAEB)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	0	165
Af: Verkoopkosten	0	-5
Boekwaarde	0	-175
Resultaat in winst- en verliesrekening (2017:0 2016: 1)	0	-15
<i>Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	1110	190
Af: Verkoopkosten	-30	-5
Boekwaarde	-793	-143
Resultaat in winst- en verliesrekening (2017: 6 2016: 1)	287	42
<i>Verkoop gewoon teruggekochte woningen VOV (niet-DAEB)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	-	155
Af: Verkoopkosten	-	-5
Voorraad 31-12-2014	-	-
Boekwaarde (terugkoopprijs)	-	-121
Resultaat in winst- en verliesrekening (2017: 0 2016 1)	-	29
<i>Verkoop grondpositie de Swaan</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	0	200
Af: verkoopkosten	0	-4
Af: voorraad	0	-193
Resultaat in winst en verliesrekening	0	3

### 36. t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.429	-1.145
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.992	16.445
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.858	356
	<u>-5.563</u>	<u>15.656</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Voorziening onrendabel 24 app Westerdel	-	-1.154
Voorziening onrendabel 9 studios Dorpsstraat	-324	-
Voorziening onrendabel 36 app Nieuwe Veiling terrein	-1.045	-
Na gekomen posten project Kerklaan	-	-35
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-60	44
	<u>-1.429</u>	<u>-1.145</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	-5.294	16.527
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	-698	-82
	<u>-5.992</u>	<u>16.445</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	5.823	805
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-3.965	-449
	<u>1.858</u>	<u>356</u>

### 39.a OVERIGE ACTIVITEITEN

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Horizon	13	20
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Grootslag	8	10
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Philidephia	-	3
Contributies WBVL	2	2
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>23</u>	<u>35</u>
Af: doorbelaste loon- en overige kosten	-24	-33
Totaal overige activiteiten	<u>-1</u>	<u>2</u>

### 39. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Doorbelaste lonen en salarissen	-248	-257
Doorbelaste overige kosten	-41	-44
Treasury	-27	-19
Marktwaaarde	-5	-5
Accountantskosten	-68	-61
Finance Ideas beoordeling begroting	-7	0
Visitatie	-22	0
Bestuur en Toezichtskosten	-38	-26
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-456</b>	<b>-412</b>

### 40. LEEFBAARHEID

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-110	-45
Doorbelasten loon- en overige kosten	-38	-38
<b>Totaal</b>	<b>-148</b>	<b>-83</b>

### 41. T/M 42. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.192	-2.302
	<b>-2.139</b>	<b>-2.288</b>

<i>andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rente liquide middelen	2	14
Geactiveerde rente projecten	51	-
<b>Totaal</b>	<b>53</b>	<b>14</b>

<i>rentelasten en soortgelijke kosten</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.168	-2.290
Provisie en kosten betalingsverkeer	-11	-12
Disagio wsw	-13	-
	<b>-2.192</b>	<b>-2.302</b>

### 43. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

#### *Belastingdruk winst- en verliesrekening*

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acute belastingen boekjaar	-228	-
Belasting vorige boekjaren	17	
Mutatie latente belastingen	-1.342	-3.046
Totale belastinglast/-baten	<u>-1.553</u>	<u>-3.046</u>

#### 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)

	<u>2017</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	(3.387)
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten	pm
Tijdelijke verschillen:	pm
Afschrijving activa t.d.v. exploitatie	4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(2.006)
Toegerekende organisatiekosten	58
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.661
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.368
Waardeverandering fiscaal VOV bij terugkoop	84
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	(489)
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	7.715
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.992
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(1.798)
Disagio	5
Belasting voorgaande jaren	17
	<u>12.725</u>
Fiscaal resultaat	9.320
Dotatie HIR	(122)
Fiscale winst	<u>9.198</u>
Verliesverrekening	<u>(8.248)</u>
Belastbaar bedrag	<u>950</u>
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over het meerdere)	<u>228</u>



De effectieve belastingdruk bedraagt -6,7% van het resultaat voor belastingen (2016 0%). Het verschil met het nominale tarief van 25% is te verklaren uit de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering en het volledig benutten in 2017 van de verliesverrekening.

### Latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:  
(in duizenden euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Agio/disagio leningen	-51	-1
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	-475	-
Actieve latentie verlies compensatie	2.205	-953
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	-337	-
Tijdelijk waardeverschil MVA in exploitatie	-	-2.092
	<u>1.342</u>	<u>-3.046</u>

## Overige informatie

### Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 10,0 werknemers in dienst (2016: 10,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### WNT-verantwoording 2017 Woonstichting Langedijk

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woonstichting Langedijk. Het voor Woonstichting Langedijk toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2017 € 95.000. (Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse B)

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

##### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling

De bezoldiging en ontslagvergoeding van **leidinggevende topfunctionarissen** die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	<b>T.I.M. van Ruiten</b>
Functiegegevens	directeur
functievervulling 2017	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare	80.481
Beloning betaalbaar op	14.389
<i>Sub totaal</i>	<u>94.870</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	95.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>94.870</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>	
functievervulling 2016	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Beloning plus belastbare	79.306
Beloning betaalbaar op	14.209
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<u><u>93.515</u></u>

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	naam	als lid van de RVC		Overige kosten vergoedingen	
		2017	2016	2017	2016
Voorzitter	W.M.J. Hink-Wever	4.084	2.723	-	-
Vice-voorzitter	W.M.J. Hink-Wever	2.723	-	-	-
lid	W.M.J. Hink-Wever	-	1.815	-	-
Vice-voorzitter	A.M. van grinsven	2.250	1.500	-	-
Lid	A.M. van grinsven	2.250	1.500	-	-
Lid	O. van Denzen	2.722	3.630	-	-
Lid	P.J.L.G. Kerkvliet	2.722	1.059	-	-
Voorzitter	P.J.L.G. Kerkvliet	4.084	-	-	-
Lid	J. Sinnige	4.500	875	-	-
Lid	A. de Graaf	2.723	-	-	-
Voorzitter	H. van lingen	-	2.723	-	-
Vice-voorzitter	M.J. Kuipers	-	1.815	-	-
		<u>28.058</u>	<u>17.640</u>	-	-

#### **Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen o.b.v. WNT**

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 Woonstichting Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonstichting Langedijk is € 95.000. 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 Commissarissen 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

#### Bezoldiging topfunctionarissen

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in €

De bezoldiging en ontslagvergoeding van **leidinggevende topfunctionarissen** die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	<b>T.I.M. van Ruiten</b>
Functiegegevens	directeur
functievulling 2017	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare	80.481
Beloning betaalbaar op	14.389
<i>Sub totaal</i>	<u>94.870</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	95.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>94.870</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>	
functievulling 2016	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Beloning plus belastbare	79.306
Beloning betaalbaar op	14.209
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<u><b>93.515</b></u>

## Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	P.J.L.G. Kerkvliet	P.J.L.G. Kerkvliet	W.M.J. Hink-Wever	W.M.J. Hink-Wever	A.M. van Grinsven
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid	lid
Aanvang en einde functievulling 2017	1/1-30/6	1/7-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	2.250	3.375	3.375	2.250	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.750	7.125	7.125	4.750	9.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>2.250</b>	<b>3.375</b>	<b>3.375</b>	<b>2.250</b>	<b>4.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>					
Aanvang en einde functievulling 2016	14/9-31/12		1/7-31/12	1/1-30/6	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	875		2.250	1.500	3.000
Beloning betaalbaar op termijn	-		-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>875</b>		<b>2.250</b>	<b>1.500</b>	<b>3.000</b>

Naam functionaris	J. Sinnige	O.M. van Denzen	A. de Graaf	H. van Lingen	M.J. Kuipers
Functiegegevens	lid	lid	lid	Voorzitter	lid
Aanvang en einde functievulling 2017	1/1-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12		
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	4.500	2.250	2.250		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.500	4.750	4.750		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-		
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>4.500</b>	<b>2.250</b>	<b>2.250</b>		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
<b>Gegevens 2016</b>					
Aanvang en einde functievulling 2016	14/9-31/12	1/1-31/12		1/1-30/6	1/1-30/6
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	875	3.000		2.250	1.500
Beloning betaalbaar op termijn	-	-		-	-
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>875</b>	<b>3.000</b>		<b>2.250</b>	<b>1.500</b>

### Accountantskosten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<b>BDO Audit &amp; Assurance BV</b>	<b>Deloitte Belasting-Adviseurs BV</b>	<b>Totaal 2017</b>
controle jaarrekening	59.926	-	59.926
overige controlekosten	6.655	-	6.655
Fiscale advieskosten	-	55.134	55.134
andere niet controle opdrachten	-	-	-
	<b>66.581</b>	<b>55.134</b>	<b>121.715</b>

	<b>Ernst&amp; Young Accountants LLP</b>	<b>BDO Audit &amp; Assurance BV</b>	<b>Overige Ernst &amp; Young</b>	<b>Deloitte Belasting-Adviseurs BV</b>	<b>Totaal 2016</b>
controle jaarrekening	23.958	37.122	-	-	61.080
overige controlekosten	24.970	6.655	-	-	31.625
Fiscale advieskosten	-	-	6.711	37.575	44.286
andere niet controle opdrachten	-	-	-	-	-
	<b>48.928</b>	<b>43.777</b>	<b>6.711</b>	<b>37.575</b>	<b>136.991</b>

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 16 april 2018.

T.I.M. van Ruiten  
Directeur

61

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 april 2018.

P.J.L.G. Kerkvliet  
Voorzitter

W.M.J. Hink-Wever  
Vice-voorzitter

A.M. van Grinsven  
Lid

J. Sinnige  
Lid

A. de Graaf  
Lid

## Overige gegevens

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Langedijk

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Langedijk op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 13 tot en met 16 en de tekstuele toelichting op pagina 28 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

---

Alkmaar, 16 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

---