



Jaarverslag 2016
&
Jaarrekening 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Bestuursverslag	
1. Onze organisatie	6
2. Onze huurders, leden en woningzoekenden	10
3. Ons woningbezit	13
4. Onze samenwerkingspartners	17
5. Onze governance	18
6. Onze financiën	20
7. Verklaring van het bestuur	24
Verslag Raad van Toezicht	
1. Algemeen	25
2. Samenstelling en deskundigheid	27
3. Bevoegdheden	29
4. Werkwijze	30
5. Honorering Bestuur en Raad van Toezicht	31
6. Tot slot	31
Kengetallen	32
Jaarrekening	
Balans	34
Winst- en verliesrekening	35
Kasstroomoverzicht	36
Toelichting:	
Waarderingsgrondslagen	37
Voorwaardelijke verplichtingen	53
Balans	44
Winst- en verliesrekening	54
Overige gegevens	
WNT verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders	57
Accountantskosten	58
Ondertekening Raad van Toezicht/Bestuur	59
Accountantsverklaring	60

Jaarverslag 2016

Voorwoord

Woningbouwvereniging Maarn (WbvM) bestaat in 2016 95 jaar. Zij vervult binnen de sterk veranderende corporatiesector onverminderd een belangrijke maatschappelijke taak in het beheren van woningen voor mensen met een bescheiden inkomen in Maarn en Maarsbergen. In 2016 is de zelfstandigheid van onze vereniging door de leden gewenst en professioneel verantwoord gebleken.

2016 was voor Woningbouwvereniging Maarn niet alleen een lustrumjaar, maar vooral ook een intensief transitiejaar. In mei 2016 ontstond er een bestuurscrisis, die leidde tot verandering in de samenstelling van het bestuur en het aantrekken van een interim-voorzitter van bestuur. Het nieuwe bestuur heeft zich vanaf medio 2016 vooral gericht op de bestuurlijke continuïteit, de governance en de ontwikkeling van een nieuwe missie en visie met bijpassend besturingsmodel. De noodzaak hiervoor werd ook door de nieuwe Woningwet gevormd. Het doel was om, in nauwe afstemming en samenspraak met de stakeholders, de continuïteit en toegevoegde waarde van Woningbouwvereniging Maarn veilig te stellen en te versterken.

De impact van de nieuwe Woningwet op de governance van Woningbouwvereniging Maarn is groot en levert een snelle professionaliseringsslag op. Maar het vroeg ook grote inspanningen van het bestuur, de RvC en de belangrijkste stakeholders om binnen de gestelde deadlines aan alle regelgeving te kunnen voldoen. Als gevolg van de genoemde bestuurscrisis en het niet goed functionerende besturingsmodel, waren bovendien diverse beleidszaken blijven liggen. De aanpassing van het beleid is gerealiseerd en eind 2016 was het financieel reglement vastgesteld en goedgekeurd en waren de gewijzigde statuten – op een paar kleine puntjes na – gereed.

In 2016 hebben we na een zeer intensief afstemmingstraject samen met de beide federatiecorporaties (Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen), met de huurdersorganisatie en met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, het Bod uitgebracht en de prestatieafspraken vastgesteld. Hierin leggen de partijen vast wat hun bijdrage wordt aan het realiseren van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dit was de eerste keer dat de huurdersorganisaties direct betrokken waren bij het Bod en bij de daaruit voortkomende Prestatieafspraken 2017-2019. Het was een leerzaam en goed proces, dat geresulteerd heeft in een grote diversiteit aan afspraken en in een betere afstemming van de mogelijkheden en belangen van de betrokken partijen in de gemeente.

Een belangrijke verandering die in 2016 is voorbereid en in 2017 gerealiseerd zal gaan worden is het vertrek van onze technisch adviseur Harry van Zwol die zich meer dan 44 jaar vol overgave heeft ingezet voor het onderhoud van ons bezit en voor onze huurders. Na meerdere opties te hebben verkend, heeft het bestuur besloten om de dagelijks werkzaamheden uit te besteden aan een collega-corporatie, omdat hiermee het beste de continuïteit en specifieke deskundigheid voor de context waarbinnen een corporatie opereert, is geborgd. Niet alleen de werkzaamheden van de dagelijks adviseur, maar ook de dagelijkse werkzaamheden die het bestuur zelf verzorgde en een deel van de treasuryactiviteiten worden aan de collega-corporatie uitbesteed. Achterliggende motivatie is dat het niet goed te organiseren is om als professioneel bestuur ook allerhande dagelijkse activiteiten uit te voeren. Dit is de afgelopen 95 jaar wel altijd het geval geweest, maar kan door de toegenomen regeldruk en de hedendaagse complexiteit van besturen niet meer worden gecombineerd. Om tot een zorgvuldige uitbesteding te komen zijn Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen gevraagd een aanbod te doen op onze uitgebreide uitvraag. Het besluit tot gunning zal begin 2017 worden genomen.

Het fundament van onze woningbouwvereniging is weer op orde en het vertrouwen onder de leden en andere stakeholders in Woningbouwvereniging Maarn is hersteld. Dat betekent niet dat we er nu zijn; 2017 zal een overgangsjaar worden, waarin de nieuwe missie en visie verder gestalte zullen krijgen.

Mr. Anouk Kaiser,
directeur-bestuurder

Bestuursverslag

1. Onze organisatie

In mei 2016 ontstond er, voor de 2^e keer in twee jaar, een bestuurscrisis binnen Woningbouwvereniging Maarn. Deze leidde tot het per direct neerleggen van de functies van de voorzitter en de penningmeester. De secretaris gaf aan later dat jaar uit haar functie te willen stappen. Deze onverwachte situatie vroeg om een snelle, adequate tijdelijke aanvulling van het bestuur op tactisch en strategisch niveau. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft, na een sollicitatieprocedure met meerdere kandidaten, met ingang van 1 juni 2016 drs. Annemarieke Nagel als interim-bestuurder aangesteld voor 16 uur per week voor de periode van negen maanden. In eerste instantie was dat in de rol van interim-manager en, na de positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties, op 12 juli 2016 als voorzitter a.i. van het bestuur.

Zij heeft samen met de zittend bestuurder, mr. Anouk Kaiser (0,4 fte), de bestuurlijke continuïteit, de governance en de inrichting van een nieuw besturingsmodel ter hand genomen. Onze leden, huurders en de huurdervereniging zijn actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van de diverse beleidsinstrumenten. Dat betrof onder meer de gewijzigde verenigingsstatuten, onze te actualiseren visie en missie en het nieuwe besturingsmodel. Middels extra Algemene Ledenvergaderingen, huurdersavonden en een enquête onder alle huurders konden zij hun inbreng geven.

De centrale vraag in de dialoog met de stakeholders was hoe men de toekomst van Woningbouwvereniging Maarn ziet en wat ervoor nodig is om deze te kunnen realiseren. Als rode draad kwam naar voren dat de leden en de huurdersvereniging Woningbouwvereniging Maarn zelfstandig wil laten blijven, zolang dat kan, om de eigenheid te kunnen behouden. Dit uitgangspunt heeft het bestuur vervolgens uitgewerkt in diverse strategische instrumenten, waarvan een aantal begin 2017 vastgesteld zullen worden. Een belangrijk besluit dat in dit kader is genomen, is dat we voorlopig een vereniging blijven. Op basis hiervan zijn de nieuwe verenigingsstatuten opgesteld.

1.1 Bestuurssamenstelling

Persoon - Functie	Relevante data
Mw. mr. A (Anouk) Kaiser Secretaris bestuur en vanaf 17 mei 2016 bestuurslid (van 19 mei – 13 juli 2016 enig bestuurslid)	1 januari 2016 – 31 december 2016 Herbenoemingstermijn loopt af op 1 maart 2018
Mw. drs. A (Annemarieke) Nagel Interim voorzitter	13 juli 2016 – 31 december 2016 Datum aftreden: 1 maart 2017
Dhr. N (Nieko) van Veen	1 januari 2016 - 17 mei 2016 (afgetreden als bestuurslid)
Dhr. J (Jacob) Stuurman	1 januari 2016 – 19 mei 2016 (afgetreden als bestuurslid)

1.2 Nieuw besturingsmodel

Het bestuur is, op basis van onderzoek onder de stakeholders en binnen de sector, eind 2016 tot een voorstel voor een nieuwe inrichting van het besturingsmodel gekomen. Deze is gestoeld op de geactualiseerde visie en missie, die in 2017 verder doorontwikkeld zal worden en die in de loop van 2017 tot een nieuw ondernemingsplan zal leiden.

De diverse besturen van Woningbouwvereniging Maarn hadden de afgelopen jaren in totaal 36 uur per week (1fte) beschikbaar, waarbij de bestuurders zelf verantwoordelijkheid droegen voor het runnen van een deel van de dagelijkse zaken (spreekuren, huuropzeggingen, woningtoewijzingen, overlastzaken, etc.). De korte lijnen die er zijn tussen bestuurders en huurders, de gemeente en andere betrokken partijen worden als een groot goed ervaren binnen de vereniging; ze vormen een belangrijke kracht van onze kleinschaligheid. Maar in een dergelijke operationele werkwijze en bestuurlijke inrichting blijken ook een aantal kwetsbare punten te zitten. Eén daarvan is het tijdsbeslag dat ermee gemoeid was om binnen een meerhoofdig collegiaal bestuur (drie of meer bestuurders) tot afstemming en besluitvorming te komen. Een belangrijke oorzaak van de twee laatste bestuurscrises was dat belangen en zienswijzen van de bestuurders vanuit de verschillende verantwoordelijkheden regelmatig haaks op elkaar bleken te staan. Dit stond het voortvarend kunnen besturen in de weg: besluiten bleven te lang uit en onderlinge meningsverschillen leidden uiteindelijk tot conflicten, zowel binnen het bestuur als met de toenmalige Raad van Toezicht, en in 2014 tevens met een deel van de leden.

Een andere kwetsbaar punt is dat voor een corporatie met een klein aantal woningen bestuurlijk bijna net zoveel werk moet worden verzet als voor een grote corporatie. Dat betekent dat je als bestuur heel efficiënt en zo goedkoop mogelijk je geld en tijd moet besteden aan de verschillende activiteiten. Als gevolg van de nieuwe Woningwet zijn er sinds juli 2015 voor alle corporaties meer werkzaamheden op strategisch gebied bijgekomen; de overheid heeft de regelgeving en haar toezicht op de naleving hiervan sterk uitgebreid. Dat maakt dat er binnen het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn andere deskundigheid en professionaliteit nodig is. De drie voormalige bestuursleden hadden te weinig tijd om, naast diverse operationele taken, deze hoeveelheid aan nieuwe regelgeving uit te werken in beleid en zich verder te specialiseren. De hierboven beschreven kwetsbaarheden vroegen om een andere manier van inrichten van het besturingsmodel van Woningbouwvereniging Maarn. Belangrijk is dat het nieuwe model voldoet aan de eisen van deze tijd en dat het voldoende duurzaam is binnen de kaders van de woningwet en de specifieke context van Woningbouwvereniging Maarn. De continuïteit en de professionaliteit van het bestuur dienen daarbij zoveel mogelijk te worden gewaarborgd.

Op 15 december 2016 heeft het bestuur aan de RvC een advies voor een besturingsmodel gepresenteerd met daarin de volgende punten:

1. Zelfstandig blijven, zolang dat vanuit financieel, wetgevend en governance perspectief mogelijk is;
2. Voorlopig een vereniging blijven;
3. Alle operationele activiteiten z.s.m. uitbesteden aan een collega-corporatie;
4. Een eenhoofdig bestuur voor 0,6 fte.

Dit advies is uitgewerkt in een beleidsnotitie, waarin alle voor- en nadelen per punt zijn uitgewerkt. Vervolgens zijn de leden in de ALV van 19 december 2016 geïnformeerd over dit advies en hebben zij positief gereageerd. De RvC zal medio januari 2017 een besluit nemen over de definitieve invulling van het besturingsmodel.

1.3 Bestuurlijke continuïteit

Het vorige bestuur is eind mei 2016 uit elkaar gevallen, toen de voorzitter en de penningmeester per direct hun functie hebben neergelegd na een verschil van visie tussen hen en de RvC. Dit betrof met name de wijze van uitvragen m.b.t. het verzorgen van de beheeractiviteiten van Woningbouwvereniging Maarn bij collega-corporatie Heuvelrug Wonen. Door de inhuur van een interim-voorzitter van bestuur en het aanblijven van de toenmalige secretaris kon het nieuwe bestuur voor de korte termijn de benodigde continuïteit bieden. Vervolgens werd in het derde kwartaal de bestuurlijke continuïteit een urgent vraagstuk. Dit heeft geleid tot het RvC-besluit dat Anouk Kaiser haar 2^e bestuurstermijn parttime zal afmaken tot 1 maart 2018, eventueel aangevuld met een 2^e parttime bestuurder. Dat laatste is afhankelijk van de definitieve invulling van het besturingsmodel. Deze periode tot 1 maart 2018 behelst een bestuurlijke overgangperiode. Intussen zal de RvC in 2017, op basis van het nog vast te stellen nieuwe besturingsmodel, een profiel voor de beoogde bestuurder(s) opstellen. Hiermee kan na de zomer van 2017 een open sollicitatieprocedure worden gestart om de definitieve invulling van het toekomstige bestuur te kunnen realiseren. Anouk Kaiser is op voorhand uitgenodigd aan deze open sollicitatieprocedure deel te nemen.

1.4 Uitbesteden beheeractiviteiten

De financiële- en huuradministratie wordt al ruim 10 jaar naar tevredenheid verzorgd door Heuvelrug Wonen te Doorn. In 2015 hebben het toenmalige bestuur en de RvC al besloten om de overige dagelijkse beheeractiviteiten voor een groot deel onder te gaan brengen bij een collega-corporatie. Hierdoor krijgt het bestuur meer tijd en ruimte om zich op de strategisch-tactische zaken te richten en beter kunnen voldoen aan de toegenomen complexiteit van besturen. Eind 2015 is er gestart met een formele uitvraag bij Heuvelrug Wonen. Dit heeft in mei 2016 geleid tot een conflict met de RvC en de bestuursleden onderling betreffende de wijze waarop de uitvraag was uitgevoerd. In juli 2016 heeft het nieuwe bestuur de uitvraag in nauw overleg met de huurdersvereniging en de RvC opnieuw opgepakt. Allereerst zijn er drie woningcorporaties benaderd om de mogelijkheden tot uitbesteding te onderzoeken, te weten Rhenam Wonen te Rhenen, Heuvelrug Wonen te Doorn en Woningbouwstichting Cothen te Cothen. Deze laatste gaf direct aan geen capaciteit te kunnen bieden. De beide andere corporaties hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn. Zij hebben, na afstemming met de Huurdersvereniging en de RvC een uitgebreide uitvraag ontvangen en beide een kwalitatief goed aanbod gedaan. In eerste instantie dacht het bestuur de diverse clusters qua dienstverlening te kunnen spreiden over de beide corporaties, maar nader onderzoek gaf aan dat dit inefficiënt, kostbaarder en foutengevoelig is. Daarop is besloten om alle beheeractiviteiten bij één corporatie onder te brengen. Hierbij is het ook mogelijk dat de financiële- en huuradministratie bij Heuvelrug Wonen wordt weggehaald. In november en december 2016 heeft het bestuur met beide partijen diverse offertesbesprekingen gevoerd. De verwachting is dat de uiteindelijke gunning medio januari 2017 zal plaatsvinden.

1.5 De leden

Er zijn in 2016 vier algemene ledenvergaderingen (alv's) georganiseerd op 28 juni, 27 oktober, 3 november en 19 december. De belangrijkste onderwerpen die daarbij centraal stonden waren de jaarstukken, het onderzoek naar het nieuwe besturingsmodel, de statutenwijziging, de begroting 2017, de contouren van de nieuwe missie en visie en het afscheid van de penningmeester Jacob Stuurman, die bijna 12 jaar actief is geweest in het bestuur.

Eind 2016 bedroeg het aantal leden van de woningbouwvereniging 211. Van dat aantal behoren er 6 niet meer tot ons huurderbestand, hun lidmaatschap wordt beëindigd. Van 54 leden is over 2016 geen contributie ontvangen.

1.6 Personeel

Woningbouwvereniging Maarn heeft, gelet op het aantal in beheer zijnde woningen (309), geen eigen personeel in dienst. Alle onderhoudswerkzaamheden aan de woningen worden aan derden uitbesteed. In een dienstverlenende functie is de technisch adviseur, de heer H.J. van Zwol, al meer dan 44 jaar aan de vereniging verbonden. In 2015 had hij al aangegeven te willen stoppen, maar door het disfunctioneren van het bestuur kon geen zorgvuldige overdracht worden gerealiseerd. Zoals onder 1.4 staat toegelicht, heeft het nieuwe bestuur alsnog de aan hem verbonden werkzaamheden in concurrentie uitgevraagd. De verwachting is dat zijn onderhoudsactiviteiten ondergebracht zijn bij een collega-corporatie in het 2^e kwartaal van 2017.

Voor de ondersteuning bij huurdersaangelegenheden (zoals het houden van het spreekuur en het verzorgen van de huurderscontacten) en het maken van notulen is mevrouw Margreet van Laaren (oud-bestuurslid van Woningbouwvereniging Maarn) op uurbasis ingehuurd. De inschatting is dat ook zij in de eerste helft van 2017 haar werkzaamheden voor Woningbouwvereniging Maarn zal beëindigen en dat deze worden uitbesteed aan de collega-corporatie.

1.7 De vergaderingen

- Het voormalige bestuur kwam in de periode van 1 januari t/m eind mei 2016 in totaal vijf keer bijeen in vergadering.
- Het nieuwe bestuur heeft vele bestuursvergaderingen gehad (zowel fysiek als telefonisch) om het grote aantal bestuurszaken het hoofd te kunnen bieden.
- Er werden vijf Algemene Ledenvergaderingen belegd.
- Er zijn veertien gezamenlijke vergaderingen van bestuur en RvT geweest, waarvan drie vergaderingen formeel bestuursvergaderingen waren en door telkens één RvT-lid zijn bijgewoond in verband met de bestuurscrisis.
- Door het jaar heen zijn er zeer regelmatig bijeenkomsten van het bestuur met de leden van de Huurdersvereniging geweest.

2. Onze huurders, leden en woningzoekenden

2.1 Het contact met onze huurders en leden

Woningbouwvereniging Maarn stond afgelopen jaar via diverse kanalen in contact met haar huurders en leden. Naast de vele dagelijkse contacten via de telefoon, de wekelijkse spreekuren, de website en het algemene e-mailaccount, zijn er door het bestuur dit afgelopen jaar extra acties ondernomen om de verbinding met de huurders en leden te versterken. Zo zijn er diverse huurdersavonden en ALV's georganiseerd in het kader van het onderzoek naar het nieuwe besturingsmodel en de actualisering van de missie en visie. In dat verband is er ook een enquête onder de huurders gehouden en is er een huurdersbulletin aan alle huurders gestuurd om hen op de hoogte te houden van de laatste ontwikkelingen binnen Woningbouwvereniging Maarn en over de impact van de Nieuwe woningwet op de corporatie.

Er zijn tevens meer ALV's dan gebruikelijk gehouden om de jaarstukken te presenteren, de gewijzigde statuten tot 2x toe voor te leggen, de begroting te delen en een presentatie te geven over het beoogde besturingsmodel en de missie en visie die in ontwikkeling zijn.

Tot slot hebben we tijdens een feestelijke huurdersborrel in oktober jl. geproost op het 95-jarig bestaan van Woningbouwvereniging Maarn.

2.2 Opdracht

Het bestuur is zich bewust van de maatschappelijke opdracht om te voorzien in woonruimte voor mensen die dat niet zelf kunnen binnen haar werkgebied Maarn & Maarsbergen. Op 25 augustus

2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn het besluit ontvangen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst dat ze werkzaam mag zijn in Bunnik, De Bilt, De Ronde Veren, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede Woerden en Zeist. Woningbouwvereniging Maarn heeft echter geen ambities om sociale woningbouw te realiseren buiten Maarn en Maarsbergen.

2.3 Doelgroepen & mutaties

Woningbouwvereniging Maarn moet ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 39.874 euro (prijspeil 2016).

Dit heeft geresulteerd in de '80-10-10'-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De '80-10-10'-regel geldt tot 1 januari 2021.

Binnen het verplichte wettelijke kader heeft Woningbouwvereniging Maarn speciale aandacht voor lokaal woningzoekenden en past zij de "Lokaal Maatwerk"-voorrangsregeling toe voor deze doelgroep op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening. In maximaal 25% van de verhuringen mag deze voorrangsregeling worden toegepast. Aangezien Woningbouwvereniging Maarn gemiddeld zo'n 15 woningen per jaar muteert, komt dat neer op plusminus 4 woningen per jaar.

2.4 Huurverhoging

Het voorstel van het bestuur voor de huurverhoging per 1 juli 2016 was gebaseerd op de huursombenadering, waarbij de kwaliteit van de woning het uitgangspunt vormt. Dit voorstel is door de Huurdersvereniging, na overleg met het bestuur, geaccordeerd. De huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg:

- 0,6 % bij een lage huurprijs in relatie tot lage basiskwaliteit of bij hoge huurprijs in relatie tot normale basiskwaliteit van de woning
- 1,2% bij normale huurprijs in relatie tot normale of goede basiskwaliteit van de woning
- 1,8% bij lage huurprijs in relatie tot goede basiskwaliteit van de woning

2.5 Woningzoekenden en woningtoewijzing

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt de woonruimteverdeling uitgevoerd met toepassing van de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In 2015 is een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. In 2016 waren er in totaal 17 mutaties, waarvan 4 verhuringen met toepassing van de "Lokaal Maatwerk"-voorrangsregeling, 3 verhuringen aan stathouders/nieuwe Nederlanders en 10 reguliere verhuringen.

2.6 Lokaal Maatwerk

De 'Lokaal Maatwerk'-voorrangsregeling' geldt sinds de wijziging van de huisvestings-verordening voor alle bewoners van de kernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (dus niet alleen voor

inwoners uit Maarn en Maarsbergen) en staat beschreven in artikel 2.4.2. 'Vorrangsregels gemeentelijk woonbeleid' van de huisvestingsverordening.

2.7 Woonfraude

In 2016 is woonfraude geconstateerd in twee woningen van Woningbouwvereniging Maarn. Eén woning werd niet als hoofdvverblijf bewoond door de huurder en werd op AirBnB geadverteerd en in een andere woning werd hennep geteeld. Het bestuur heeft direct actie ondernomen in beide gevallen. Dit heeft geresulteerd in de opzegging van de huur door beide huurders.

2.8 Huurbetaling

De meeste huurders van Woningbouwvereniging Maarn hebben een uitstekend betalingsgedrag. Treden er betalingsachterstanden op, dan hanteert Woningbouwvereniging Maarn een strikt incassobeleid.

Als sociale verhuurder rekent Woningbouwvereniging Maarn het tot haar taak om in geval van huurachterstand woningontuiming te voorkomen door in een vroeg stadium de huurder te attenderen op de mogelijke gevolgen daarvan en om in overleg met betrokkene tot een betalingsregeling te komen. Het beleid is erop gericht alleen in uiterste gevallen over te gaan tot huisuitzetting.

De totale huurachterstand per 31 december 2016 bedroeg € 7.705 inclusief voorziening. Exclusief voorziening is dit 0,45% van de jaarhuur (ultimo 2016).

In 2016 heeft er géén ontruiming wegens huurachterstand plaatsgevonden.

2.9 Vervreemden

In 2016 zijn er door Woningbouwvereniging Maarn geen woningen verkocht en getransporteerd.

2.10 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Huurdersvereniging Maarn en Maarsbergen (HMM), met Guy Stanworth als voorzitter van het bestuur, behartigt de belangen van de huurders van Woningbouwvereniging Maarn. HMM heeft als huurdersorganisatie rechten en plichten die wettelijk zijn bepaald en heeft in dat verband een informatie-, advies- of instemmingsrecht, afhankelijk van het onderwerp. Dit staat verder uitgewerkt in de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurders 1998).

In 2016 heeft HMM haar eigen website gelanceerd: www.huurdersvereniging-maarn-maarsbergen.nl. Het bestuur heeft veel overlegmomenten gehad met HMM over o.a. het bod, de prestatieafspraken, het onderzoek naar het nieuwe besturingsmodel, de statuten, de begroting, de uitvraag van de dagelijkse werkzaamheden en de versterking en professionalisering van de huurdersvereniging. Er hebben diverse wisselingen in het bestuur van HMM plaatsgevonden. Eind 2016 was alleen de voorzitter van bestuur Guy Stanworth over. Het blijkt een uitdaging te zijn om huurders te vinden die zich voor langere tijd willen committeren als bestuurslid van HMM. HMM heeft geen leden. De representativiteit van, en het draagvlak onder, de huurders voor HMM vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt.

2.11 Het bevorderen van de leefbaarheid in de woonomgeving

De leefbaarheid in de woonomgeving houdt direct verband met het woongenot. Het kan in dat kader gaan om zorg voor de directe omgeving (achterpaden, gemeenschappelijke ruimten etc.), maar ook begrip voor elkaar en een goed contact met de burens en de buurt. Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2016 actief bemiddeld in het kader van overlastproblematiek die hiermee verband hield. Zo waren er discussies tussen huurders over het gebruik van een gemeenschappelijke ruimte (trappenhuis) en was er soms veel onbegrip voor elkaars woongedrag. Het bestuur heeft diverse gesprekken gevoerd, brieven geschreven en

maatregelen getroffen om de communicatie tussen huurders onderling te verbeteren, heldere afspraken te maken en zo het woongenot te verbeteren. Daarnaast is er een goede samenwerking met het sociale dorpssteam, die het bestuur heeft bijgestaan door in diverse zaken te bemiddelen.

2.12 Het huisvesten van de doelgroep

In het eerste kwartaal van 2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn het lokale woonbehoefte-onderzoek afgerond dat zij had uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en de collegacorporaties (de federatie). Dit onderzoek was ingezet om een beter beeld te krijgen van de lokale doelgroep c.q. lokaal woningzoekenden in relatie tot het sociale woningaanbod in de gemeente. De drie lokale woningcorporaties (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) hebben in onze gemeente 4.264 woningen in bezit, ongeveer 21% van de woningvoorraad.

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 passend toewijzen: huurtoeslaggerechtigden moeten een huurwoning onder de betreffende huurgrenzen toegewezen krijgen en de slaagkans van deze groep woningzoekenden mag niet afnemen. Het aantal actief woningzoekenden met recht op huurtoeslag zal naar verwachting toenemen, onder andere door de toename van het aantal statushouders. Bij ongewijzigd harmoniseringsbeleid neemt de slaagkans voor de groep actief woningzoekende met recht op huurtoeslag af, omdat er minder woningen met een huur onder de huurtoeslaggrenzen beschikbaar zijn. Woningbouwcorporaties moeten maatregelen nemen om de slaagkans van de doelgroep tenminste gelijk te houden. Aan de andere kant komt een toenemend deel van huishoudens met een middeninkomen door de veranderingen in de wet- en regelgeving niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Gemeente en corporaties zullen samen maatregelen moeten nemen om deze groep te kunnen blijven huisvesten.

Het woonbehoefte-onderzoek gaf belangrijke input voor de prestatieafspraken. Woningbouwvereniging Maarn garandeert voor 2017 een kernvoorraad van 300 sociale huurwoningen. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Maarn aangegeven het huidige mutatiebeleid in het overgangsjaar 2017 te continueren en deze op basis van de te actualiseren visie en missie in 2018 te zullen herzien. Indien er woningen vrijkomen die boven de aftoppingsgrenzen komen, levert Woningbouwvereniging Maarn een extra bijdrage aan het huisvesten van woningzoekenden die geen recht hebben op huurtoeslag, maar die wel tot de primaire doelgroep behoren (woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739).

2.13 Wonen en Zorg

Woningbouwvereniging Maarn is in 2016 betrokken geweest bij de totstandkoming van het WoonZorg convenant, waarbij samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen de lokale zorgaanbieders, de gemeente en de lokale woningcorporaties om informele zorg (mantelzorg en vrijwilligerszorg) en formele zorg zo goed mogelijk met elkaar te verbinden en levensloopbestendig wonen te bevorderen. In de prestatieafspraken is overeengekomen dat samen met zorginstellingen, zorgaanbieders, het seniorenplatform en huisartsen collectief Utrechtse Heuvelrug zal worden onderzocht, of het mogelijk is een aantal woonzorginitiatieven te realiseren, waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

2.14 Communicatieactiviteiten

Woningbouwvereniging Maarn communiceert via diverse kanalen met haar huurders en/of leden en heeft een eigen website: www.wbvmaarn.nl. Het bestuur heeft in 2016 veel aandacht besteed aan de communicatie met de huurders en/of leden in relatie tot onder andere het onderzoek naar het besturingsmodel, de gewijzigde statuten, de te actualiseren visie en missie en de begroting.

2.15 Klachtencommissie

Begin 2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn zich aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Dit is een onafhankelijke klachtencommissie, bestaande uit twee leden en een voorzitter, waarvan één lid is voorgedragen door de huurdersorganisaties. Alle leden zijn advocaat en werken niet bij een woningcorporatie. Huurders kunnen bij de KWRU terecht als zij vinden dat Woningbouwvereniging Maarn de klacht niet goed heeft afgehandeld. De klacht dient dan wel eerst schriftelijk te zijn ingediend bij Woningbouwvereniging Maarn. Voor meer informatie: www.kwru.nl

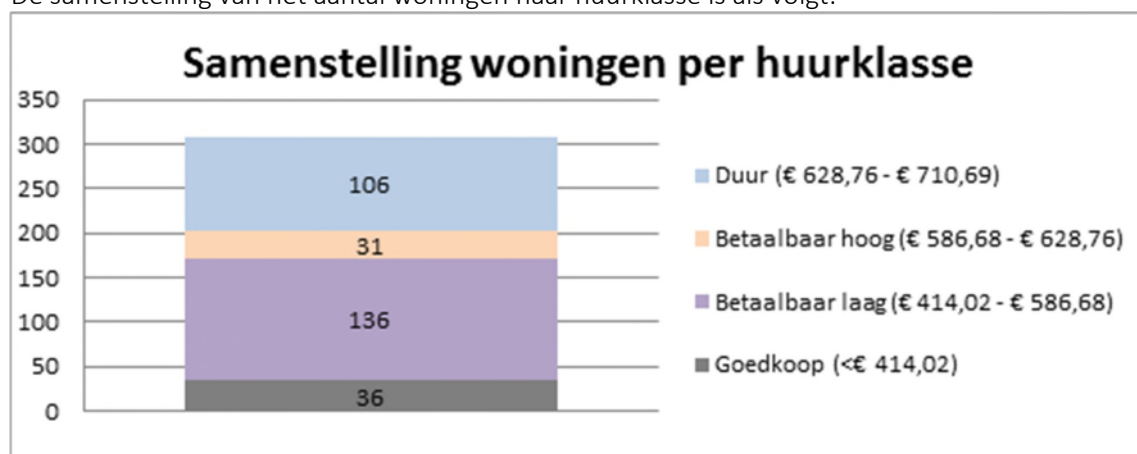
3. Ons woningbezit

3.1 Marktpositie van het woningbezit

Het woningbezit van de vereniging bestaat op 31 december 2016 uit 309 woningen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat ruim 56% van de woningen een huur tot € 586,68 heeft. Woningen met een huur tot € 586,68 (voor 1 of 2-persoons huishoudens) en € 628,76 (voor 3 of meerpersoons huishoudens) per maand (door overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2016) zijn bestemd voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Het woningbestand bestaat voor 81% uit eengezinswoningen (251 stuks) en voor 19% uit meergezinswoningen (58 stuks met twee woonlagen).

De samenstelling van het aantal woningen naar huurklasse is als volgt:



Het bezit van Woningbouwvereniging Maarn bedraagt per 31 december 2016 309 woningen, verdeeld over 14 complexen, te weten:

<u>Complex</u>	<u>Aantal woningen</u>
1. Bouwjaar 1923, Tuindorpweg, Schoollaan, Burg. Everwijn Langeplein en Vastmaarweg	69
2. Bouwjaar 1973, Klein Amsterdam en Doezelaan	20
3. Bouwjaar 1974, Van Hemert tot Dingshofplein	18
4. Bouwjaar 1975, Heygraefflaan te Maarsbergen	24
5. Bouwjaar 1983, Tuindorpweg en Ted Visserweg	28
6. Bouwjaar 1985, Theresiahof en Poortse Bos	28
7. Bouwjaar 1988, Proosdijlaan en Ridder Fulcolaan te Maarsbergen	20
8. Bouwjaar 1989, Schoolplein	16

9. Bouwjaar 1990, Kapelweg en Acacialaan	10
10. Bouwjaar 1992, Groenlinglaan	20
11. Bouwjaar 1993, Groenlinglaan	23
12. Bouwjaar 1994, Goudvinklaan	10
13. Bouwjaar 1998, Stinus Blomlaan	8
14. Bouwjaar 1957, Schoollaan, Sportlaan en Tuindorppweg	<u>15</u>
Totaal	309

3.2 Huren

De gemiddelde netto huur per woning bedroeg per ultimo 2016 € 558,08 (2015 - € 547,20) per woning. In 2016 werd geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De algemene huurverhoging per 1 juli varieerde tussen 0,6% tot 1,8%. Gemiddeld is de huur per 1 juli met 1% verhoogd.

Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 173 en de gemiddelde puntprijs is € 4,96 per punt (beide naar de stand per ultimo 2016).

Gemiddeld is per ultimo 2016 de huur 65,15% van de maximaal redelijke huur.

3.3 Woningverkoop

Wat betreft de beoogde verkoop van onze woningen zijn we achter gebleven bij onze doelstelling van twee woningen per jaar. Dit is het gevolg van uitgebleven mutaties in het voor verkoop gelabelde complex XIV. In de loop van 2016 is er onduidelijkheid ontstaan over de mogelijkheid van een geborgde financiering voor Tuindorprenovaties. Daarnaast was er onvoldoende inzicht of de oorspronkelijke overwegingen voor Tuindorprenovaties nog voldoende pasten binnen de nieuwe missie- en visieontwikkelingen. De huurprijs van gerenoveerde Tuindorpwoningen en het maximaal te behalen energielabel vormen belangrijke aandachtspunten. Om die reden heeft het bestuur eind 2016 besloten om het renovatie- en verkoopbeleid in 2017 te herzien en aanvullend onderzoek te doen naar de mogelijkheden en passendheid in het kader van haar primaire volkshuisvestelijke taak in de regionale context.

3.4 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

In het verslagjaar 2016 zijn er geen nieuwbouwactiviteiten geweest en er zijn geen woningen gesloopt.

3.5 Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid is in 2016 niet gewijzigd. Wel dient dit te worden geactualiseerd in 2017 op basis van de geactualiseerde visie en missie van Woningbouwvereniging Maarn. De kernvoorraad is onderwerp van gesprek tussen de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug en gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er zijn in het Bod en de prestatieafspraken 2017-2019 afspraken gemaakt over de minimale voorraad sociale huurwoningen voor Woningbouwvereniging Maarn, te weten 300 vhe eind 2018.

3.6 Kwaliteit van het woningbezit

Een van de essentiële prestatievelden waaraan het functioneren van Woningbouwvereniging Maarn wordt getoetst, is de kwaliteit van het woningbezit. We kunnen concluderen dat de kwaliteit van het woningbezit in het algemeen goed is. De woningen van Woningbouwvereniging Maarn hebben een gemiddeld energie-index 1,55, daarmee scoren de woningen beter dan het gemiddelde in de sector (energie-index 1,86). Woningbouwvereniging Maarn heeft de ambitie om

in 2021 gemiddeld energie-index 1,25 te realiseren voor haar woningbezit, met uitzondering van complex 1 en 14.

Het onderhoud aan de woningen kan worden onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Klachten (dagelijks) onderhoud
2. Mutatie-onderhoud
3. Planmatig onderhoud
4. Woningverbeteringen
5. Renovaties

Er is een relatie tussen de verschillende categorieën onderhoud, waarbij onder meer is gebleken dat het zorgvuldig en gedegen uitvoeren van planmatig onderhoud heeft geleid tot besparingen in het klachtenonderhoud. Om die reden is de begrote post voor klachtenonderhoud de afgelopen jaren steeds naar beneden bijgesteld en is er o.a. extra geïnvesteerd in duurzame bouwmaterialen, isolatie en hoog rendement voorzieningen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de onderhoudsactiviteiten die er in 2016 zijn geweest en die waren opgenomen in de begroting en meerjarenplanning.

3.7 Renovatie en uitbreiding Complex I (Tuindorp)

Sinds 2005 worden woningen gerenoveerd en zo mogelijk uitgebreid in dit complex. Complex 1 telt in totaal 69 woningen. Vanaf 2005 t/m 2016 zijn 29 woningen gerenoveerd. In de begroting van 2016 is gerekend op het renoveren van twee woningen, waarvan er één is gerealiseerd. Een woning komt alleen bij mutatie in aanmerking voor renovatie en mogelijke uitbreiding. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft Tuindorp geplaatst op de lijst van gemeentelijke monumenten. In dat verband zijn er in 2016 ook monumentschildjes beschikbaar gesteld door de gemeente. Bij een Tuindorp-renovatie is er sprake van het opleveren van een vrijwel nieuwe woning. Het casco blijft overeind, maar van de binnenkant vindt een complete vernieuwing plaats. Of dit beleid gecontinueerd kan worden in de aankomende jaren is een punt van aandacht.

3.8 Planmatig (groot) onderhoud.

In het verslagjaar 2016 is in de Complexen I t/m XIV voor een bedrag van € 246.713,- aan planmatig onderhoud uitgegeven. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 233.717,- opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. buitenschilderwerk, herstellen van kozijnen, ramen en deuren, vervangen keukens, keuren installaties, dakramen, vernieuwen Cv-ketels en sanitair. De overschrijding van het budget vloeit met name voort uit het feit dat er 21 keukens zijn vernieuwd in plaats van de begrootte 11 keukens.

3.9 Mutatieonderhoud

In 2016 waren er 17 huuropzeggingen en werden er eveneens 17 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Aan mutatiewerkzaamheden is een bedrag van in totaal € 26.068,- uitgegeven. Dat is per mutatie een bedrag van gemiddeld € 1.533,-. In de begroting 2016 was voor 15 woningen aan mutatieonderhoud opgenomen voor een bedrag van in totaal € 33.660,-. Per huurmutatie is dit een bedrag van € 2.244,-. Alhoewel er op dit punt een begrotingsoverschot is, kan er een trend worden gesignaleerd dat woningen steeds vaker in een slechte staat worden achtergelaten en dat de mutatiekosten niet geheel op de vertrekkende huurder kunnen worden verhaald. Om die reden was het budget voor mutatieonderhoud zowel in 2014 als in 2015 verhoogd. De indruk bestaat dat de verantwoordelijkheid bij huurders voor hun woning vermindert: onderhoud voor kosten van de huurder zelf wordt nog maar beperkt uitgevoerd. Ook lijken leefgewoonten in en om de woningen ten nadele te veranderen, dit mede gelet op het aantal overlastklachten.

3.10 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn in 2016 door Woningbouwvereniging Maarn geen voorzieningen aangebracht. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om de meeste WMO-voorzieningen, na toestemming van de eigenaar, onder eigen verantwoordelijkheid te laten uitvoeren. Er zijn in 2016 geen verzoeken van de gemeente Utrechtse Heuvelrug binnen gekomen van door de gemeente uit te voeren WMO-voorzieningen.

3.11 Woningverbeteringen

In 2016 zijn bij 4 woningen woningverbeteringen uitgevoerd. De verbeteringen betreffen het renoveren van douche en toiletruimte in de woningen aan de Tuindorppweg 58, 66 en 76. In de woning Tuindorppweg 76 is tevens de keuken gerenoveerd. Bij de woning Burg. Everwijn Langeplein 6 te Maarn is de bijkeuken gerenoveerd.

In 2016 werd in de complexen V t/m XIII de laatste fase van het plaatsen van rookmelders uitgevoerd. In alle 309 woningen zijn nu rookmelders geplaatst. In 2016 werd asbestsanering uitgevoerd bij een garage aan de Schoollaan 27 te Maarn voor een bedrag van € 2.783,- Deze kosten vallen binnen het renovatieproject Tuindorp.

3.12 Klachtenonderhoud en onderhoud aan Cv-installaties

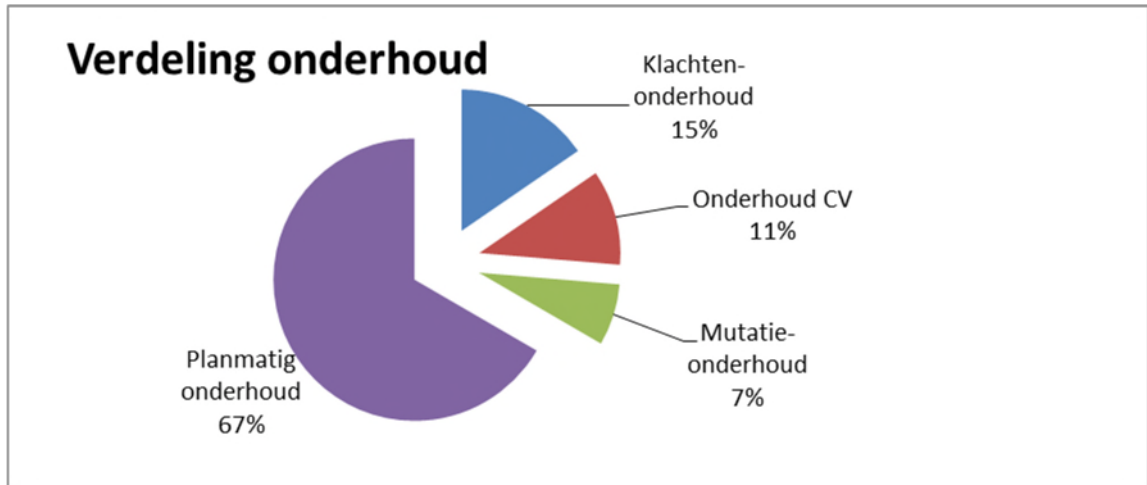
Door het uitvoeren van groot en preventief onderhoud en het planmatig benaderen van de onderhoudssituatie van de woningen zijn de onderhoudsklachten op jaarbasis beperkt.

In 2016 zijn er 391 klachten gemeld, waarvan 295 klachten behoorden tot verplichtingen van de verhuurder. Deze zijn allemaal uitgevoerd. Het gemiddeld aantal klachten bedraagt 0,95 per woning. De overige klachten betroffen hoofdzakelijk huurdersonderhoud, waarbij de huurder zelf de verplichting heeft voor de uitvoering zorg te dragen. Er is in 2016 € 39.588,- minder uitgegeven aan dagelijks klachtenonderhoud dan was begroot.

In 46 gevallen werd een advies aan de huurders verstrekt in verband met het opknappen van de woning (huurdersonderhoud). In 18 gevallen werd een advies gegeven in het kader van woningverbeteringen. In 2016 is er 3 keer ingebroken in een woning van Woningbouwvereniging Maarn. De totale schade van de inbraken bedraagt € 768,-, ofwel € 256,- per woning.

De uitgaven voor Cv-installaties hebben betrekking op contractonderhoud en overige installatie werkzaamheden specifiek voor Cv-installaties. Storingen hieraan worden door de huurder rechtstreeks aan INBUMA gemeld. Onderhoud aan ventilatie- en afzuiginstallaties vallen onder het algemeen klachtenonderhoud. Ook bij het totale Cv-onderhoud is in 2016 aanzienlijk minder uitgegeven dan was begroot, te weten € 22.548,-. De uitgaven voor klachtenonderhoud, onderhoud aan Cv-installaties en contractonderhoud aan Cv-installaties in 2016 aan de 309 woningen (per 31-12-2016) kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	aantal	kosten	per woning	begroot
Dagelijks klachtenonderhoud (per klacht € 165,14)	309	48.717	157,66	88.827
Inbraakschade 4 woningen	4	936	233,89	-
Reinigen goten	309	7.452	24,12	7.866
Dagelijks en contractonderhoud CV installaties	309	40.391	130,72	62.939



4. Onze samenwerkingspartners

4.1 Samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Dit jaar heeft het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn regelmatig overleg gehad met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit vond plaats in het Driehoeksoverleg, waarin de drie federatiecorporaties, hun huurdersvertegenwoordigers en de gemeente elkaar spraken over de inrichting van het Bod en de prestatieafspraken 2017-2019. Daarnaast is Woningbouwvereniging Maarn betrokken geweest bij de totstandkoming van het WoonZorgconvenant, waarbij samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen de lokale zorgaanbieders, de gemeente en de lokale woningcorporaties om informele zorg (mantelzorg en vrijwilligerszorg) en formele zorg zo goed mogelijk met elkaar te verbinden en levensloopbestendig wonen te bevorderen. Tot slot is er contact geweest met de gemeente in het kader van de transitie bij Woningbouwvereniging Maarn en heeft een nadere kennismaking met het nieuwe bestuur van Woningbouwvereniging Maarn plaatsgevonden.

4.2 Overleg huurders en verhuurder

Het bestuur heeft in 2016 zeer regelmatig overleg gevoerd met, en advies gevraagd aan de Huurdersvereniging over beleidszaken, waaronder de jaarlijkse huurverhoging, de jaarrekening 2015, de begroting 2017. Maar ook over het nieuwe besturingsmodel, de te actualiseren visie en missie, het financieel reglement, de gewijzigde statuten, de prestatieafspraken met de gemeente, het sloopreglement en het asbestbeleid waren belangrijke onderwerpen die met de Huurdersvereniging zijn afgestemd. Tevens is gesproken over de wijze waarop de Huurdersvereniging zich verder kan ontwikkelen in haar deskundigheid en hoe het bestuur van de Huurdersvereniging kan worden versterkt. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Maarn de Huurdersvereniging financieel bijgestaan bij o.a. het inrichten van hun website en huisstijl.

4.3 Samenwerking met andere organisaties

Woningbouwvereniging Maarn werkt al jaren samen binnen de Federatie met Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen. Dit platform is afgelopen periode wat minder actief geweest. Eind 2016 hebben de bestuurders van de drie woningcorporaties de intentie uitgesproken de Federatie verder te ontwikkelen en meer gezamenlijk op te treden in de prestatieafspraken voor 2018 en verder. Tijdens het onderzoek van het bestuur m.b.t. het onderbrengen van de beheeractiviteiten van Woningbouwvereniging Maarn bij één of meer collega-corporaties kwam naar voren dat een

aantal omringende woningcorporaties, net als Woningbouwvereniging Maarn, geïnteresseerd is in de mogelijkheden van het inrichten van een gezamenlijke beheerorganisatie. Dit idee is afkomstig van Woningbouwstichting Cothen en behoeft nader onderzoek. Een beheerorganisatie betreft een stichting, BV of andere entiteit, die door de betreffende woningcorporaties wordt opgezet –en bestuurd- met als doel gezamenlijke beheeractiviteiten te ontwikkelen en uit te voeren. Dit kan schaal- en efficiëntievoordelen opleveren. Zo kunnen bijvoorbeeld backoffice-medewerkers met elkaar worden gedeeld, evenals licenties voor de primaire systemen en de kosten voor accountancy en andere in te schakelen derden.

4.4 Verbindingen

Woningbouwvereniging Maarn is aandeelhouder van Woningnet en medeoprichter van de stichting Federatie Woningcorporaties Heuvelrug. Aangezien Woningbouwvereniging Maarn geen meerderheidsbelang en beleidsbepalende invloed heeft bij Woningnet, kwalificeert Woningnet niet als een verbonden onderneming.

5. Onze governance

5.1 Governancecode

Woningbouwvereniging Maarn is een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door een efficiënte inrichting van onze organisatie, een voortdurende dialoog met onze stakeholders, door gestructureerd intern en extern toezicht en door een zorgvuldige omgang met onze huurders. De normen die wij hanteren zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties van Aedes en VTW.

Gedurende 2016 hebben we als bestuur veel energie gestoken in het op orde krijgen van onze governancestructuur. Deze is in 2016 opgebouwd uit de volgende instrumenten:

- De aangepaste verenigingsstatuten: hierin zijn het doel en taakveld van Woningbouwvereniging Maarn vastgelegd en zijn de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur, de RvC en andere organen binnen Woningbouwvereniging Maarn. Op 3 november 2016 heeft de ALV ingestemd met de gewijzigde verenigingsstatuten. Deze zijn vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Aw. Medio december bleek dat we nog één kleine aanpassing moesten aanbrengen. Aangezien de ALV opnieuw haar instemming moet verlenen aan deze aanpassingen was het niet haalbaar om uiterlijk 31 december 2016 de statuten te passeren bij de notaris. De Aw is hiervan op de hoogte gebracht en heeft ons de ruimte gegeven om de gewijzigde statuten in januari 2017 te passeren.
- Het reglement Financieel beleid en beheer (RFBB): dit bij wet verplichte reglement, tezamen met het treasurystatuut, het investeringsstatuut en verbindingsstatuut, draagt ertoe bij dat de financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Maarn gewaarborgd kan worden. Het RFBB is eind 2016 ingediend bij de Aw ter goedkeuring en akkoord bevonden.
- Het treasurystatuut: hierin is vastgelegd hoe Woningbouwvereniging Maarn de financiële geldstromen, posities en de daaraan verbonden risico's beheerst en stuurt en hoe het toezicht hierop is ingericht. Aangezien het proces van uitbesteding van de financiële beheertaken eind 2016 nog in volle gang is, heeft het bestuur besloten het treasurystatuut in het eerste kwartaal van 2017 met de betreffende collega-corporatie in te richten. Pas dan zullen de financiële processen duidelijk zijn.
- Het investeringsstatuut: het investeringsstatuut regelt waarin en onder welke condities (eigen of vreemd) vermogen wordt vastgelegd in kapitaalgoederen. Aangezien dit een

afgeleide dient te zijn van het strategische voorraadbeleid en het ondernemingsplan, is de vaststelling van het investeringsstatuut uitgesteld tot de hierboven genoemde stukken geactualiseerd zijn.

- Het verbindingsstatuut: in het verbindingsstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingsstatuut. Gelet op de prioritering is de vaststelling van het verbindingsstatuut uitgesteld tot volgend jaar.
- Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de leden van de RvC vastgelegd. De RvC heeft dit reglement in december 2016 vastgesteld.
- Reglement bestuur: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de bestuursleden vastgelegd. Besloten is om eerst de definitieve inrichting van het nieuwe besturingsmodel af te wachten, alvorens dit Reglement bestuur in te richten. Dat zal begin 2017 bekend zijn.

5.2 Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW

In de oordeelsbrieven die het bestuur in het laatste kwartaal van 2016 van respectievelijk de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ontving werd het bestuur verzocht uiterlijk op 1 februari 2017 een visiedocument op het zelfstandig voortbestaan van Woningbouwvereniging Maarn aan te leveren. Het bestuur heeft aangegeven deze deadline te halen en heeft eind 2016 de benodigde stappen genomen om de contouren van deze visie te ontwikkelen in samenspraak met de RvC, de Huurdersvereniging en de leden op de ALV.

6. Onze financiën

6.1 Algemeen

Een belangrijk prestatieveld is het waarborgen van de financiële continuïteit. Het is van het grootste belang dat de beschikbare middelen doelmatig en rechtmatig worden ingezet voor de volkshuisvesting.

Financiële continuïteit betreft de mate waarin een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen. Financiële continuïteit maakt het mogelijk een consistent sociaal beleid te voeren.

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Woningbouwvereniging Maarn waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 op bedrijfswaarde. De herziene richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woningbouwvereniging Maarn haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd in waardering marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Vanaf 2016 worden alle vastgoedeenheden op marktwaarde gewaardeerd en nemen we (vermoedelijk) definitief afscheid van de bedrijfswaardewaardering.

6.2 Jaarresultaat

Woningbouwvereniging Maarn sluit het boekjaar 2016 af met een positief jaarresultaat van € 3.325.768,-.

6.3 Financiële positie

De financiële positie van de vereniging wordt het beste weergegeven door het weerstandsvermogen.

Weerstandsvermogen (x € 1.000)	2016	2015
Eigen vermogen	25.998	22.672
Voorziening	148	182
-/- Herwaarderingsreserve	-18.195	-15.264
	<u>7.951</u>	<u>7.591</u>

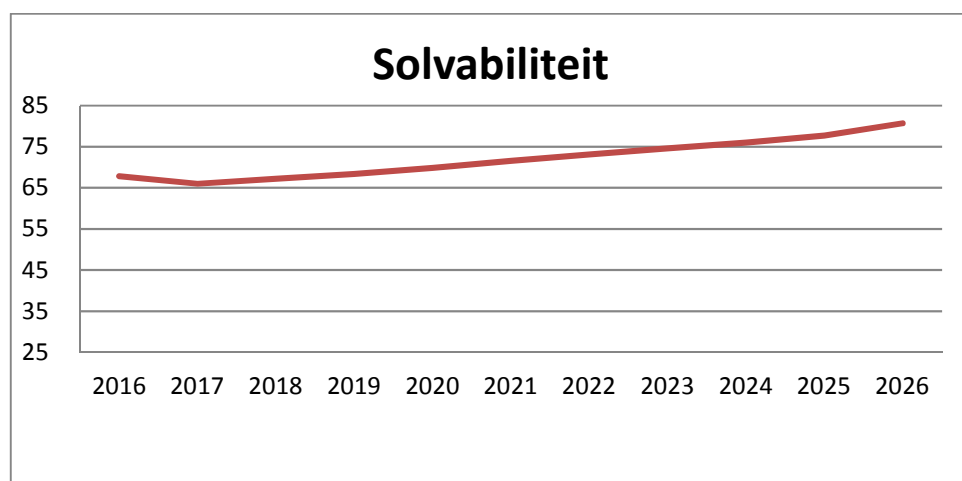
Uit deze opstelling blijkt dat het weerstandsvermogen van de vereniging in 2016 is toegenomen met circa € 360.000, -.

6.4 Beleggingen

Woningbouwvereniging Maarn heeft geen beleggingen.

6.5 Solvabiliteit

De solvabiliteit betreft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Het geeft het vermogen aan om op lange termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Bij Woningbouwvereniging Maarn bedraagt dit percentage per ultimo 2016 67%. (2015 - 64%). De solvabiliteit van Woningbouwvereniging Maarn is dus ten opzichte van 2015 toegenomen.



6.6 Rente dekkingsgraad (ICR)/ Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Met ingang van 2014 toetst het WSW de kasstromen met de kengetallen ICR en de DSCR. In dit vernieuwde beoordelingskader van het WSW wordt gekeken naar de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Deze parameters geven weer in hoeverre de corporatie in staat is zijn rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen uit de operationele activiteiten.

De rentedekkinggraad (ICR) geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. De netto kasstroom bestaat uit de operationele kasstroom gecorrigeerd met overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en de opbrengsten van verkoop van huurwoningen. Met andere woorden: Hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie haar renteverplichtingen niet kan nakomen.

In onderstaande tabel wordt de rentedekkinggraad weergegeven op basis van de begroting 2017.. Dit overzicht laat zien dat Woningbouwvereniging Maarn over de genoemde periode kan voldoen aan haar rentelasten en aflossingen.

De WSW-norm voor de ICR is 1,4 en de norm voor DSCR bedraagt 1,0.

	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR *1)	1,4	1,9	1,9	2,0	2,2	1,4	2,6	2,5	2,7	2,5	3,0
DSCR *2)	1,0	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,6	1,7	1,7	1,9

*1) ICR is een kengetal welke aangeeft hoeveel maal de corporatie haar interestlasten verdient

*2) DSCR is een kengetal welke aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is zijn rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen

6.7 Liquiditeit en werkkapitaal

De liquiditeit betreft het vermogen om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Per 31 december is dit (x € 1.000):

	2016	2015
Vlottende activa	206	297
Kortlopende schulden	631	1.931
	<u>-425</u>	<u>-1.634</u>

De aflossingen van de langlopende leningen, die binnen 1 jaar vervallen, zijn overgeboekt naar de kortlopende schulden

6.8 Meerjarenperspectief

In de meerjarenraming is berekend dat de solvabiliteit in de jaren 2017-2026 zal stijgen tot 80%.

6.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken kunnen hebben, beschreven. Woningbouwvereniging Maarn heeft daarvoor passend beleid ontwikkeld.

Strategische risico's

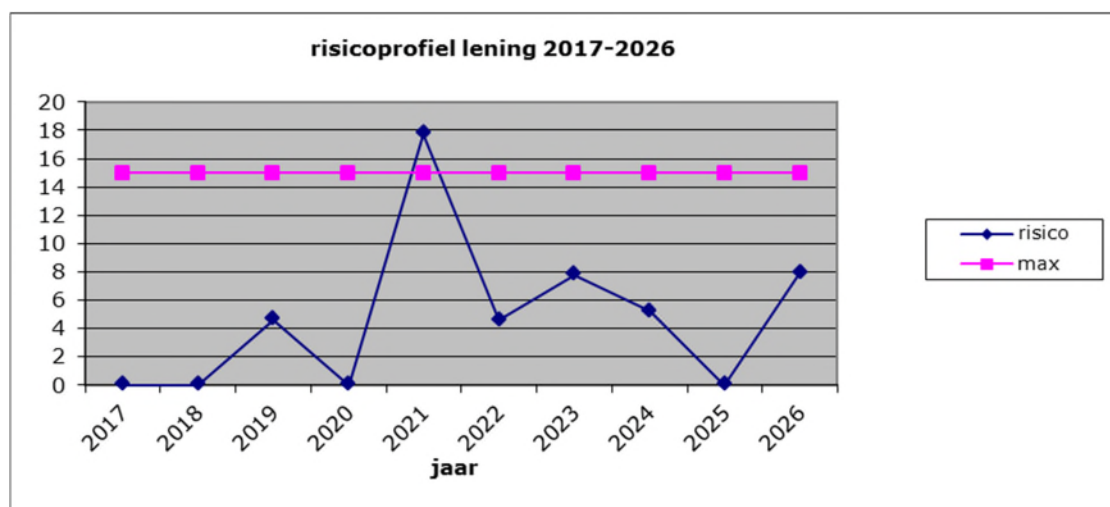
1. Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer). Dit risico is ingedekt door de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid op grond van de nieuwe missie en visie de eerste helft van 2017
2. Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt(actualiseren ondernemingsplan). Gegeven de schaalgrootte van Woningbouwvereniging Maarn is inzicht in de marktsituatie en veranderingen daarin continue gewaarborgd. In 2015 heeft Woningbouwvereniging Maarn in samenwerking met woonpartners een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd dat in 2016 is afgerond. Dit zal als basis dienen om lokaal woonbeleid te ontwikkelen voor de komende jaren.
3. Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn niet beschikt over inzicht in de huidige en gewenste toestand van het bezit. Via regelmatig overleg met de huurdersraad, directe contacten met huurders en het klachtenmeldpunt wordt hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikt Woningbouwvereniging "Maarn" over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit.

Financiële risico's

1. Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn een te laag weerstandsvermogen heeft. In dit jaarverslag is op pagina 17 opgenomen dat het weerstandsvermogen is toegenomen. Alle inspanningen en handelen zijn gericht op het op peil houden van het weerstandsvermogen.

2. Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft. Het bestuur zorgt voor zover mogelijk voor een evenwichtige en gezonde kasstroom, waardoor borging van leningen kan worden verkregen.
3. Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversiedata van leningen bestaat. Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig.
4. De afhandeling van fiscale aangelegenheden is belegd bij de accountant om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken.

Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille. De renterisico's voor de komende 10 jaren zijn:



Operationele risico's

1. Het risico van de technische kwaliteit is beperkt doordat de staat van onderhoud over het algemeen voldoende tot zeer goed is.
2. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.
3. Woningbouwvereniging Maarn heeft een goede naam bij haar natuurlijke achterban in de kernen Maarn en Maarsbergen.

6.10 Beleidsmatige onderbouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

Per 31 december 2016 is in totaal € 18,2 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen (herwaardering) in de overige reserves opgenomen vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald zoals voorgeschreven in de Woningwet. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. 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. De inschattingen is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is. De schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit

bezit en dit verschil bedraagt circa €16,1 miljoen dit betekent dat circa 89% van het totaal van de herwaarderingsreserve niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Ik ben van mening, dat met dit verslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2016 een juist beeld wordt gegeven van het functioneren van Woningbouwvereniging Maarn.

Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en leefbaarheid en dat het jaarresultaat conform wettelijke bepalingen is toegevoegd aan het eigen vermogen. Tevens verklaar ik dat Woningbouwvereniging Maarn aandeelhouder is in WoningNet en medeoprichter van de stichting Federatie Woningcorporaties Heuvelrug. Verder zijn er geen deelnemingen in andere rechtspersonen en zijn er geen posities in rentederivaten ingenomen.

Bestuur:

Handtekening:

Mevr. Mr. A. Kaiser,
Directeur-bestuurder

Maarn, mei 2017

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Voor Woningbouwvereniging Maarn was 2016 opnieuw een intensief jaar. De landelijke wetgeving legt al een aantal jaren een grote druk op de organisatie om aan meerdere verplichtingen en voorwaarden te voldoen, welke in 2016 leidden tot verschillende deadlines. Voor de RvC was dat al vanaf 2015 een aandachtspunt. In 2015 was de organisatie echter nog aan het opbouwen met een nieuwe voorzitter van het bestuur en het vinden van een nieuw evenwicht binnen het collegiaal bestuur, na de bestuurscrisis van het jaar daarvoor. Hoewel in 2015 de reguliere werkzaamheden, processen en verplichtingen goed verliepen en er ook een aanzet werd gedaan voor verdere beleidsontwikkeling, moest er in 2016 alsnog veel beleids- en organisatiewerk gebeuren. Toen dat niet voldoende bleek te gebeuren heeft de RvC besloten het toezicht te intensiveren. Uiteindelijk heeft er in het voorjaar van 2016 opnieuw een bestuurscrisis plaats gevonden, welke de directe aanleiding vond in een verschil van inzicht tussen bestuur en RvC over het uitbestedingstraject van werkzaamheden. Zowel de voorzitter als de penningmeester hebben hun functie per direct ter beschikking gesteld, waarna de RvC een interim-manager heeft aangetrokken, die samen met de secretaris de lopende zaken heeft waargenomen. De RvC had sterke behoefte aan een grondiger onderzoek naar een passend besturingsmodel, terwijl tegelijkertijd de organisatie beter op orde moest worden gebracht. De tweede helft van het jaar is intensief gewerkt aan het op orde krijgen van de nodige wettelijke verplichtingen en het onderzoek naar een voor Woningbouwvereniging Maarn passend besturingsmodel.

Algemeen beeld

Landelijke ontwikkelingen

De afgelopen jaren is de relevante wetgeving voor de corporatiesector behoorlijk aangepast, wat ook in 2016 nog veel implicaties had. De wijzigingen door de Huisvestingswet, de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting hebben een aanzienlijke impact op de corporatie en de volkshuisvesting. Hoewel de nieuwe wetgeving in 2015 al in werking is getreden, waren in 2016 de gevolgen hiervan ook voor onze woningbouwvereniging goed voelbaar. Dat gold zowel voor de interne organisatie zoals ten aanzien van de governance en nieuwe statuten en reglementen, als in relatie naar andere stakeholders, waardoor wij bijvoorbeeld met de gemeente prestatieafspraken moesten maken hoe de corporatie de gemeente kan helpen bij het realiseren van haar woonvisie. Verder komt het ook tot uiting in de rol van de Huurdersraad, die meer wordt betrokken bij beleid, zoals bijvoorbeeld bij die prestatieafspraken.

Ook de toewijzing is gewijzigd door nieuwe wetgeving. Enerzijds door de Huisvestingswet, waarmee de wetgever een open woningmarkt wil realiseren, met minder ruimte voor lokale toewijzing. Anderzijds door bijvoorbeeld de passendheidsnorm die sinds 2016 van kracht is, waardoor de toewijzing alleen mag plaatsvinden als de bewoner tot een bepaalde inkomenscategorie behoort en daardoor minder aanspraak kan maken op huurtoeslag.

Financieel

Waar de voorgaande jaren de sector in zwaar weer zat, is er vanaf 2015 een lichte verbetering te zien. In 2016 heeft dit helaas niet tot verkopen geleid omdat er in complex 14, dat is bestempeld voor verkoop, geen woningen vrij kwamen. Wel heeft WBV Maarn net als voorgaande jaren een verhuurdersheffing moeten betalen. Dat betreft een afdracht van ongeveer 1,5 – 2 maanden huur per woning. Daarbij komt dat de externe toezichthouders, ILT/ AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds sociale woningbouw) kleine corporaties streng beoordelen op de volkshuisvestelijke prestaties, de financiële continuïteit en stabiliteit en de financiële risico's. Voor de Raad van Commissarissen is het van belang om op al deze terreinen goed geïnformeerd te blijven om zijn toezichtstaak te kunnen uitoefenen. In 2016 moest ook een financieel reglement worden opgesteld, die de RvC o.a. op compleetheid en haalbaarheid heeft getoetst.

Organisatie

De bovenstaande wetgeving leidde ook tot meer regelgeving en voorwaarden waar de corporatie aan moet voldoen. Vooral een kleine corporatie als Woningbouwvereniging Maarn merkt dat aan den lijve. Waar zij voorheen door haar beperkte omvang en dito opgave redelijk in de luwte kon opereren met veel persoonlijke inzet van het bestuur en de RvC, is de regelgeving voor een kleine corporatie inmiddels vrijwel even intensief als voor een grote. Vanuit de landelijke toezichthouders is er ook meer aandacht omdat juiste de beperkte omvang maakt dat er vaak minder zichtbaar of procedureel wordt gewerkt en er minder grote buffers zijn. De mankracht en organisatiecapaciteit is veel kleiner en soms ook minder professioneel dan bij de grotere corporaties. Bestuurders zijn vaak als semi-vrijwilliger begonnen vanuit een grote lokale en maatschappelijke betrokkenheid. Hier past een intensieve onderlinge samenwerking met een actieve hands-on mentaliteit van het bestuur bij. Verhoudingen tot elkaar, tot de RvC en tot de ALV zijn in jaren gegroeid en bijbehorende patronen kunnen hardnekkig zijn. Bij Woningbouwvereniging Maarn was sprake van een collegiaal bestuur, wat betekent dat er binnen het bestuur geen sprake is van hiërarchie. Dat vergt een grote individuele en gezamenlijke verantwoordelijkheid van ieder van de bestuurders, en dat blijkt in de praktijk vaak lastig als het gaat om adequate besluitvorming.

In het verslagjaar liep de derde zittingstermijn van de penningmeester van het bestuur Jacob Schuurman af en de technisch adviseur Harry van Zwol had ook aangekondigd dit jaar met zijn taken te zullen stoppen. Beide wijzigingen en het voornemen om meer taken uit te gaan besteden, zouden ook gevolgen kunnen krijgen voor de rol en taken van de overige bestuursleden, voorzitter Nieko van Veen en secretaris Anouk Kaiser. Die overweging had er al toe geleid dat de organisatie- en bestuursvorm een onderwerp van onderzoek voor bestuur en RvC in 2016 zou zijn. Voor de RvC was duidelijk dat de vorm van 'collegiaal bestuur' ook onderwerp van onderzoek moest zijn. De meerderheid van het bestuur wilde dit tot dan toe handhaven, terwijl besluiten hierdoor werden uitgesteld. De onenigheid in het bestuur liep dusdanig op dat de RvC besloot het toezicht te intensiveren. Dit leidde tot enige verbetering in beleids- en besluitvorming maar in onze ogen nog onvoldoende. Bovendien was het uiteraard bedoeld als een tijdelijke maatregel. Uiteindelijk leidde een verschil van inzicht tussen bestuur en RvC over het uitbestedingstraject tot het terugtreden van de voorzitter en de penningmeester. De secretaris was bereid om voor de continuïteit aan te blijven, in eerste instantie totdat er een vervanger zou zijn. Toen er door de verschuivingen weer hernieuwde energie in het bestuur kwam, heeft zij haar besluit om terug te treden bijgesteld tot een later moment.

Besturingsmodel

Doordat opnieuw sprake was van een bestuurscrisis, terwijl de organisatie en de leden de vorige crisis van eind 2014 nog maar net te boven waren, heeft de RvC besloten dat er een open en

grondig onderzoek moest worden uitgevoerd naar het meest optimale besturingsmodel voor Woningbouwvereniging Maarn. Hiertoe is Annemarieke Nagel aangetrokken als interim-voorzitter van het bestuur. De opdracht was om enerzijds samen met bestuurslid Anouk Kaiser de zaken weer op orde te krijgen. En anderzijds een advies te geven op een optimaal besturingsmodel, waarbij door de RvC expliciet alle opties open waren gesteld: zelfstandigheid, verdergaande samenwerking of fusie, aantal bestuursleden en bestuursvorm, organisatievorm en mate van uitbesteding, juridische entiteit, etc. Randvoorwaarden waren dat het haalbaar en efficiënt moest zijn en dat de door de leden gewenste zelfstandigheid niet ten koste van alles, maar wel als zwaarwegende optie zou worden onderzocht. Voor de RvC was een belangrijk aspect in het wervingsprofiel dat onder leiding van de te selecteren interim-voorzitter het bestuur opnieuw de verbinding aan zou kunnen gaan met de huurders(raad), de leden en onze stakeholders om het draagvlak te herstellen. Het bestuur is hier heel goed in geslaagd.

Om de discussie over het nieuwe besturingsmodel goed te kunnen voeren vond de RvC het ook noodzakelijk om goed na te denken over de missie en visie (Waartoe zijn wij op aarde?) van Woningbouwvereniging Maarn. Hiertoe was in 2015 al een aanzet gemaakt maar dat was niet doorgezet onder het oude bestuur. De gedachtevorming hierover heeft parallel gelopen aan het proces van de ontwikkeling van het nieuwe besturingsmodel en heeft in januari 2017 geleid tot een nieuwe missie en visie op basis waarvan uiteindelijk ook de besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Het traject tot het behalen van de deadlines en het formuleren van een optimaal besturingsmodel was erg intensief, zowel voor bestuur als voor de RvC. De RvC vond het vanuit haar verantwoordelijkheid, en gedurende een periode als enige continue factor, zeer van belang dat het proces transparant werd doorlopen, goed werd vastgelegd en de volgorde van stappen goed in acht werd genomen. Onder hoge druk is dat soms een moeilijke opgave. In een dergelijk traject vindt voortdurend reflectie plaats op de juiste afstand tot het bestuur. Afstand genoeg om de grote lijnen in de gaten te houden en de stappen te kunnen toetsen aan governance en het financiële en volkshuisvestelijke belang. Dichtbij genoeg om waar nodig concreet en kritisch mee te denken, op mogelijke onevenwichtigheden te wijzen en het bestuur te adviseren.

Het advies besturingsmodel is in januari 2017 aan de RvC aangeboden en overgenomen.

Relatie naar de extern toezichthouders

Ten tijde van de bestuurscrisis heeft de voorzitter van de RvC direct ook de AW en de WSW geïnformeerd over de situatie en de voorgenomen aanpak. Aangezien de voorzitter en de penningmeester van het bestuur waren afgetreden en de continuïteit van de secretaris op dat moment nog onduidelijk was, was de RvC de continue factor en voelde in die zin extra verantwoordelijkheid in het informeren en betrekken van AW en WSW. Hiertoe hebben diverse (telefonische) overleggen plaatsgevonden, ook in gezamenlijkheid met bestuur. De gehele interim periode van de voorzitter van het bestuur is de AW en WSW intensief betrokken.

Samenstelling en deskundigheid van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat sinds zijn ontstaan medio jaren '90 uit drie personen, zijnde het minimum aantal volgens de statuten. Zij worden benoemd voor een termijn van vier jaar, waarna bij goed en nog conform het benodigde profiel functioneren, voor één termijn van vier jaar herbenoeming kan plaatsvinden. Deze maximale benoemingstermijnen zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties.

De Raad van Commissarissen was op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

- De heer drs M.S. Brouwer (1953) uit Maarn, lid Raad van Commissarissen, voorgedragen door de Huurdersraad. Werkzaam als senior controller bij NS Stations, het onderdeel van NS dat zich bezighoudt met vastgoed ontwikkeling en exploitatie op stations.
Deskundigheid: financieel management, fiscaliteit, vastgoed en beheer.
- De heer A.C.F. Halsema (1957) uit Maarn, lid Raad van Commissarissen. Werkzaam als zelfstandig ondernemer op het gebied van marketing, communicatie en veranderingsmanagement.
Deskundigheid: management, communicatie, veranderingsprocessen, zorgsector.
- Mevrouw drs. M.G.P.M. Vernooij (1966) uit Amsterdam, voorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als zelfstandig ondernemer op het gebied van volkshuisvesting, governance, infrastructuur, participatie, procesbegeleiding en communicatie.
Deskundigheid: management en organisatie, sector woningbouwverenigingen en gemeenten.

Rooster van aftreden

	benoeming	herbenoeming	Uiterlijk aftreden per
M.S. Brouwer	juni 2009	19 juni 2013	19 juni 2017
A.C.F. Halsema	juni 2014	n.t.b. juni 2018	juni 2022
M.G.P.M. Vernooij	17 december 2014	n.t.b. dec 2018	december 2022

NB. Aangezien Mette Vernooij per december 2014 is benoemd als interim-voorzitter en het niet de bedoeling, noch mogelijk is dat de zittingstermijn van de interim periode wordt opgeteld bij de maximale zitting wordt dit gehanteerd als startdatum van de benoeming.

Ten aanzien van onafhankelijkheid voldoen alle leden van de RvC aan de (negatieve) vereisten van de statuten. Verder heeft de Raad van Commissarissen geconstateerd dat de door de leden beklede (neven)functies geen vermoeden van belangenverstremeling opleveren. De heer Halsema is in Maarn ook actief als bestuurder van het Gezondheidscentrum en de Stichting Sociaal en Cultureel Centrum de Twee Marken (het dorps huis in Maarn). Voor de benoeming van de heer Halsema bij de Twee Marken is een eventuele belangenverstremeling in de RvC besproken. De RvC heeft besloten dat aangezien het mogelijk een vermoeden van belangenverstremeling kan geven, de heer Halsema bij besluitvorming welke de betreffende nevenfunctie raakt, zich afzijdig zal houden van de discussie.

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 geen expliciete zelfevaluatie uitgevoerd. In een dergelijk intensief traject wat de bestuurs crisis en het onderzoek naar een besturingsmodel met zich meebrengt is reflectie wel regelmatig aan de orde en onderling binnen de RvC en met het bestuur ook ter sprake geweest. De zelfevaluatie wordt in de eerste helft van 2017 met een externe partij ter hand genomen.

Sinds 2015 zijn bestuurders en toezichthouders verplicht om zich permanent te scholen, vastgelegd in te behalen PE-punten (permanente educatie) Voor de jaren 2015 en 2016 gezamenlijk moesten minstens 10 PE-punten worden behaald.

Opleidingen die door de toezichthouders zijn gevolgd zijn:

Marten Brouwer:

- Masterclass VTW: Assetmanagement en vastgoedsturing (4 PE).
- Masterclass VTW: Financiële sturing en toezicht voor specialisten (7 PE)

Lex Halsema:

- Introductie cursus 'de Nieuwe commissaris' (13 PE);
- Online Masterclass 'de woningcorporatie' (1 PE);
- Bijeenkomst 'Toezen in legitimiteit' (1 PE);
- Rondetafelbijeenkomst 'werking risicoraamwerk WSW' (2 PE)

Mette Vernooij:

- Themabijeenkomst VTW (1 PE)
- Toezicht op bouwopgave en renovaties (4 PE)
- Reglement financieel beleid en beheer (4 PE)
- RvC vanuit juridisch perspectief (1 PE)

Bevoegdheden

Tot de taken van de Raad van Commissarissen behoort het toezicht op een goede samenstelling en het adequaat functioneren van het bestuur, ten dienste van de corporatie. Hier is in de voorgaande paragrafen al het nodige over gezegd.

De samenstelling van het bestuur is in 2016 gewijzigd. Nieko van Veen en Jacob Stuurman zijn teruggetreden als respectievelijk voorzitter en penningmeester van het bestuur. Annemarieke Nagel is eind mei aangetreden als interim-manager en, na het verkrijgen van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, begin juni tot voorzitter van het bestuur.

Aangezien zij als interim voorzitter was aangetrokken voor een periode van 9 maanden en Anouk Kaiser eerder al had aangegeven op termijn weg te willen, bleef de bestuurscontinuïteit een punt van aandacht. Tegelijkertijd constateerden wij dat nog zoveel in de steigers stond dat een exact profiel voor de invulling van het nieuwe besturingsmodel nog niet kon worden opgesteld. Het komende jaar zou nog steeds een overgangsjaar worden. De RvC heeft daarom in afstemming met het bestuur Anouk Kaiser gevraagd om gedurende haar oorspronkelijke bestuurstermijn (tot 1 maart 2018) aan te blijven. Omdat op dat moment nog niet was besloten of er na het vertrek van Annemarieke Nagel per 1 maart 2017 een eenhoofdig of tweehoofdig bestuur zou komen, is met beide opties rekening gehouden.

Voor de invulling per 1 maart 2018 wordt een open werving en selectie gestart om voor de nieuwe situatie met alle geïmplementeerde maatregelen het juiste profiel te kunnen opstellen. Anouk Kaiser wordt hier expliciet voor uitgenodigd.

Eind 2016 is door de Raad van Commissarissen een gecombineerd functionerings- en verwachtingengesprek met de beoogd directeur bestuurder, toen nog bestuurslid naast de interim voorzitter, gehouden.

De Raad van Commissarissen is van oordeel, dat het bestuur over het verslagjaar als geheel adequaat heeft gefunctioneerd op financieel en volkshuisvestelijk gebied. Dit oordeel is gebaseerd op:

- De rapportage van de accountant (zowel mondeling als schriftelijk);
- Kennisneming van de verslagen van de bestuursvergaderingen en eigen waarneming in de gezamenlijke vergaderingen bestuur – Raad van Commissarissen en ALV's.

- Financiële verslaglegging en beleidsstukken;
- Beoordelingsbrieven van WSW (borgbaarheid) en ILT.

De financiële status van Woningbouwvereniging Maarn blijft een belangrijk aandachtspunt van het toezicht. Dit wordt door de Raad van Commissarissen dan ook nauwlettend gevolgd.

Werkwijze

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen de statuten, de begroting, het treasurystatuut, de overige beleidsdocumenten van het bestuur en wet- en regelgeving zoals de Huisvestingswet, de Woningwet en het Btiv (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de Governance Code Woningcorporaties.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen regelmatig schriftelijk dan wel mondeling informatie van het bestuur en anderen ontvangen.

De informatie betrof in hoofdzaak:

- Verslagen van de bestuursvergaderingen;
- Financiële kwartaalrapportages;
- Het leningen-overzicht;
- Financiële verslagen, jaarstukken;
- Accountantsverslag;
- Correspondentie van en met extern toezichthouders;
- Begroting 2017 en Meerjarenbegroting 2017-2026;
- (Concept) beleidsstukken;
- Het bod aan de gemeente, prestatieafspraken met de gemeente en waar relevant, verslaglegging van vergaderingen.
- (Concept) Statuten en Reglementen

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen zeventien maal vergaderd (op 8/1, 27/1, 17/2, 18/3, 31/3, 6/5, 10/5, 24/5, 5/9, 7/9, 19/9, 24/10, 6/11, 8/11, 16/11, 23/11 en 15/12), waarvan elf maal met (een afvaardiging van) het bestuur. Tussendoor vond nog regelmatig telefonisch contact plaats tussen RvC en bestuur. De vergadering van mei was met het bestuur en de accountant BDO, betreffende de jaarrekening 2015. Een vergadering was met de Huurdersraad. Een aantal vergaderingen was een meer langere en strategische sessie, als heidag. Ook woonde de RvC de vijf algemene ledenvergaderingen van de vereniging bij (op 28 juni, 29 september, 27 oktober, 3 november en 19 december) en de huurdersborrel. Uitgangspunt was de voltallige RvC, in een enkel geval lukte dat niet door overmacht. De voorzitter van de RvC stelde door medeondertekening samen met de interim-voorzitter van het bestuur de notulen van deze vergaderingen vast.

De voorzitter van de RvC heeft aan BDO de opdracht verstrekt tot controle van de Jaarstukken 2016. De Raad van Commissarissen heeft de Jaarstukken 2016 (Volkshuisvestingsverslag, Jaarverslag en de Jaarrekening) na het gesprek met de accountant goedgekeurd en ten bewijze daarvan mede-ondertekend.

Honorering

Voor de honorering van het bestuur volgt de RvC de wettelijk verplichte sectorbrede beloningscode woningcorporaties. De bestuursleden ontvingen in 2016 samen een bedrag van € 113.785,09 (inclusief reiskosten, exclusief btw). De kosten van de interim-voorzitter van het

bestuur drukken hier zwaar op. Vanaf 1 juni waren twee bestuursleden teruggetreden. De penningmeester is daarna nog wel enkele maanden als adviseur betrokken, en daarnaast is op inhuurbasis ondersteuning voor het bestuur aangetrokken.

Voor de honorering van de Raad van Toezicht is eerder al besloten om op 75% van het wettelijk toegestane normbedrag te honoreren. Dit valt binnen de later door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) aangewezen norm. Op grond hiervan ontvingen de raadsleden samen in 2016 een bedrag van € 21.548,00 (inclusief reiskosten, exclusief btw).

Er heeft in 2016 geen indexatie plaats gevonden.

Tot slot

De Raad van Commissarissen concludeert uit eigen waarneming en oordeelsvorming, mede gebaseerd op het verslag van de accountant, de informatie van de extern toezichthouder en het WSW, en de grote stappen die zijn gemaakt, dat Woningbouwvereniging Maarn op dit moment een gezonde corporatie is die alert is op ontwikkelingen ter plaatse en in de sector. Als bijkomend positief effect van het ontwikkelingstraject van het nieuwe besturingsmodel zijn de banden versterkt met de huurders, de huurdersvereniging en de leden en het onderling vertrouwen, waar nodig versterkt.

Het jaar 2017 wordt opnieuw intensief, als een transitiejaar waarin de nieuwe missie en visie en het besturingsmodel worden geïmplementeerd. De RvC heeft hier alle vertrouwen in en zal dat bovendien scherp blijven toetsen. Mede door de verhuurdersheffing en de smalle marges van een kleine woningbouwvereniging zal ook blijvend energie moeten worden gestoken in het op orde houden van een goede financiële positie van WBV Maarn. Hierbij moet de bestaansreden van de corporatie en de belangen van onze (toekomstige) huurders ook goed in het oog worden gehouden en de financiële afwegingen die passen bij het maatschappelijk doel. De Raad van Commissarissen zal er ook in de komende jaren op blijven toezien dat hier passend beleid op wordt gevoerd.

Maarn, mei 2017

Drs. M. Vernooij
Voorzitter Raad van Commissarissen

7. Kengetallen

	2016	2015
<u>8.1 Woningbezit</u>		
Aantal woningen	309	309
<u>8.2 Aantal woningen naar huurklasse (prijspeil 2016)</u>		
Laag tot € 414,02	36	39
Midden tot € 586,68	136	132
Overig boven € 586,68	137	138
<u>8.3 Kwaliteit (per vhe)</u>		
Aantal klachten per woning	0,95	0,99
Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,04	0,05
Kosten dagelijks onderhoud (klachten)	316	417
Kosten mutatieonderhoud	84	193
Kosten planmatig onderhoud	798	733
<u>8.4 Het verhuren van woningen</u>		
Mutaties	17	20
Huurachterstand in % jaarhuur	0,45	0,53
Gemiddeld aantal WWS punten	173	171
Gemiddelde netto huurprijs	558	547
<u>8.5 Financiële continuïteit</u>		
Solvabiliteit in %	67,36	63,51
Liquiditeit (current ratio)	0,33	0,15
Rentedekkingsratio (ICR)	2,08	1,49
DSCR	2,88	1,25
Rentabiliteit eigen vermogen in %	43,39	2,33
Rentabiliteit totaal vermogen in %	14,78	2,85
<u>8.6 Balans en winst- en verliesrekening</u>		
Eigen vermogen per vhe	84.137	73.374
Overige voorzieningen per vhe	480	590
Resultaat per vhe	10.763	491

Jaarrekening 2016

Balans per 31 december 2016

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
<i>voor voorgestelde winstbestemming</i>	€	€
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	38.166.542	35.081.922
Roerende zaken tdv exploitatie	202	404
totaal	38.166.743	35.082.326
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126
Latente belastingvordering	222.511	316.765
totaal	223.637	317.891
Totaal vaste activa	38.390.380	35.400.217
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	7.705	10.649
Overige vorderingen	0	390
Overlopende activa	62.396	75.447
totaal	70.101	86.486
<u>Liquide middelen</u>	136.215	210.119
Totaal vlottende activa	206.316	296.605
Totaal	38.596.697	35.696.822
PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
Eigen vermogen		
Overige reserve voor resultaatbestemming	4.477.093	7.256.809
Resultaat boekjaar	3.325.768	151.721
Herwaarderingsresrve	18.195.350	15.263.911
totaal	25.998.211	22.672.441
Vorzieningen		
Voorziening latente belasting	148.318	182.414
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	11.819.155	10.911.266
totaal	11.819.155	10.911.266
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	392.110	1.703.541
Schulden aan leveranciers	46.052	26.088
Overlopende passiva	192.851	201.072
totaal	631.014	1.930.701
Totaal	38.596.697	35.696.822

Winst- en verliesrekening

	realisatie 2016	realisatie 2015	begroting 2016
Huuropbrengsten	2.051.475	1.994.299	2.015.000
Opbrengsten servicecontracten	247	247	247
Lasten servicecontracten			
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-410.186	-357.014	-382.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	-370.276	-414.804	-427.009
Overige directe operationele lasten exploitie bezit	-343.775	-275.145	-336.636
Afschrijvingen woningen en woongebouwen	-	-	-594.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	927.484	947.583	275.380
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		611.599	372.000
Toegerekende organisatiekosten	230	-27.326	-10.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-257.859	-362.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	230	326.414	-
Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	-19.657	7.044	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.931.439	-636.873	793.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
Waardeverandering vastgoedportefeuille	2.911.781	-629.829	793.000
Opbrengst overige activiteiten	1.853	1.942	900
Netto resultaat activiteiten	1.853	1.942	900
Overige organisatiekosten			
Leefbaarheid			
Rentebaten	626	2.435	2.000
Rentelasten	-456.048	-475.878	-462.800
Saldo financiële baten en lasten	-455.422	-473.443	-460.800
Resultaat voor belasting	3.385.927	172.667	608.480
Belastingen	-60.159	-20.946	
Nettoresultaat	3.325.768	151.721	608.480

Kasstroom overzicht 2016 (volgens directe methode)

	2016	2015
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten		
Huren	2.053.446	2.000.086
Vergoedingen	247	247
Overige bedrijfsontvangsten	2.243	-66.665
Rente ontvangsten	626	2.435
Saldo ingaande kasstromen	2.056.562	1.936.103
uitgaven		
Onderhoudsuitgaven	-370.276	-560.838
Overige bedrijfsuitgaven	-432.420	-393.955
Renteuitgaven	-463.296	-482.759
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.008	-1.151
Verhuurdersheffing	-286.315	-262.199
Leefbaarheid externe uitgaven		
Vennootschapsbelasting		
Saldo uitgaande kasstromen	-1.554.316	-1.700.902
Kasstroom uit operationele activiteiten	502.246	235.201
(Des)Investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woongelegenheden		611.599
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering woongelegenheden	-172.838	-341.945
Externe kosten bij verkoop	230	-27.326
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten.	-172.608	242.328
Financieringsactiviteiten:		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde lening	1.400.000	
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde lening	-1.798.683	-683.257
Aflossing niet door WSW geborgde lening DAEB investeringen	-4.858	-4.586
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-403.541	-687.843
Mutatie geldmiddelen	-73.903	-210.314
Saldo liquide middelen per 1 januari	210.117	420.431
Saldo liquide middelen per 31 december	136.215	210.117

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Woningbouwvereniging Maarn heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt 10 mei 2017

Waardering op marktwaarde

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'. Woningbouwvereniging Maarn 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.

Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Woningbouwvereniging Maarn waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 op bedrijfswaarde. De herziene richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woningbouwvereniging Maarn haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd in waardering marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 15.535.788 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 116.402. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 14.646.916. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
activa:			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	20.220.928	-	-20.220.928
Materiele vaste activa: Onroerende zaken in exploitatie DAEB	-	35.627.667	35.627.667
Financieel vaste activa: Latentie belastingvorderingen	228.515	357.564	<u>129.049</u>
			15.535.788
passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	-7.170.965	-6.619.935	551.030
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	-15.900.785	-15.900.785
Voorziening: Latentie belastingschulden	-16.233	-202.266	<u>-186.033</u>
			-15.535.788

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
activa:			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	20.410.533	-	-20.410.533
Materiele vaste activa: Onroerende zaken in exploitatie DAEB	-	35.081.922	35.081.922
Financieel vaste activa: Latentie belastingvorderingen	341.238	316.765	<u>-24.473</u>
			14.646.916
passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	-8.193.008	-7.408.530	784.478
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	-15.263.911	-15.263.911
Voorziening: Latentie belastingschulden	-14.930	-182.413	<u>-167.483</u>
			-14.646.916

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-275.642	-326.414	-50.772
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	601.560	202	-601.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-3.731	629.829	633.560
Vennootschapsbelasting last/bate	-114.026	20.946	<u>134.972</u>
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			116.402

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningbouwvereniging "Maarn" zich diverse oordelen en schattingen.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Op grond van de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum. Voor Woningbouwvereniging Maarn geldt dit voor alle woningen.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering na eerste verwerking

Woningbouwvereniging Maarn hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de woongelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen” of als “overige waardeverandering”

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde

van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Roerende zaken ten dienste van exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Op de deelneming in Woningnet BV oefent Woningbouwvereniging Maarn geen invloed van betekenis uit op het zakelijke en financiële beleid. Deze wordt tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden de tegoeden op bankrekeningen verstaan. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

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

Belastingen

Acute belasting

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

Latente belasting

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of 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 Woningbouwvereniging Maarn, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen en 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 contante waarde.

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 amorisatieproces.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (energie). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheer activiteiten

Hier worden lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor verkoop. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van de marktwaarde in verhuurde staat van de post vastgoed in exploitatie

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting Balans

Materiële vaste activa

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	38.166.542	35.081.922
Boekwaarde 1 januari	35.081.922	20.220.927
Invloed stelselwijziging (cumm.effect)		15.406.739
Herrekende boekwaarde	35.081.922	35.627.666
Mutaties:		
Investerings	172.838	341.945
Desinvesterings		-257.859
Aanpassingen marktwaarde	2.911.782	-629.830
Totaal van de mutaties	3.084.620	-545.744
Boekwaarde 31 december	38.166.542	35.081.922
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	18.195.350	15.263.911

DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	5,70%	3,80%	2,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudsonderhoud per vhe -EGW	naar type en bouwklasse				
Instandhoudsonderhoud per vhe -MGW	naar type en bouwklasse				
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	823				
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	618				
Beheerkosten per vhe - EGW	420				
Beheerkosten per vhe - MGW	413				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1174%				
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,1300%				
Verhuurderheffing (% van WOZ)		0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurderving (% van huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van leegwaarde)	1,70%				
	<u>Min</u>	<u>Max</u>			
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,0%	20,0%			
Mutatiekans bij uitponden	2,0%	22,0%			
Disconteringsvoet	6,41%	6,79%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

31-12-2016 31-12-2015

Sociaal vastgoed

21.997.004 20.410.533

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningbouwvereniging Maarn. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Maarn is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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

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 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.

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woningbouwvereniging Maarn heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 15 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 2 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 389.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 244.000.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters	2017	2018	2019	2020	2021	Va 2022
Huurverhoging	0,70%	1,10%	1,57%	2,03%	2,50%	2,00%
huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mutatiegraad	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%
Inflatie beheerkosten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflatie onderhoud	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Volume parameters						
Klachtenonderhoud	389 per vhe					
Mutatieonderhoud	4.931 per mutatie					
Planmatig onderhoud	Eerste 10 jaar uit onderhoudsbegroting Na 10e jaar gemiddelde van de onderhoudsuitgaven 3 jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud					
Directe overige exploitatie uitgaven	305 per vhe					
Indirecte exploitatie uitgaven	1.291 per vhe					
Verhuurderheffing	0,543% van WOZ waarde					
Discontering	5%					
Disconteringsmoment	medionummerando					
Contantmakingsperiode	resterende economische levensduur, met een minimum van 15 jaar als er nog geen sloop of verkoopplannen zijn					
Restwaarde grond	145 per m2 voor grondgebonden woning 290 per m2 voor gestapelde bouw					
Sloopkosten	5.000					
Sociaal plan	5.892					

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.

WOZ waarde

De WOZ waarde per peildatum 1 januari 2016 bedraagt € 62.261.000 (2015 - € 60.263.000).

Verzekering

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De verzekering biedt garantie tegen onderverzekering ongeacht de herbouwwaarde van de woning.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	42.901	42.901
Cumulatieve afschrijving	42.497	42.294
Boekwaarde	404	606
Mutaties:		
Investerings		-
Afschrijvingen	202	202
Totaal mutaties	-202	-202
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	42.901	42.901
cumulatieve afschrijvingen	42.699	42.497
Boekwaarde	202	404

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Boekwaarde per 1 januari	1.126
Mutaties dit jaar	-
Stand per 31 december	<u>1.126</u>

Dit betreft de aankoop van 100 aandelen woningnet in 2009

Latente belastingvordering en –verplichtingen.

Actieve belastinglatentie

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2016 € 105.776, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,72% (2015: 3,68%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 439.713 (2015: € 887.632).

Marktwaaarde

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaaarde anderzijds voorzover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Woningbouwstichting Maarn slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het Strategische voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2021 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend:

Balansdatum	Latentie	Toelichting
1-1-2015	€ 129.049	Vermogensmutatie o.g.v. stelselwijziging
31-12-2015	€ 112.399	Mutatie ad € 16.651 is een last in w/v rekening 2015
31-12-2016	€ 116.735	Mutatie ad € 4.336 is een bate in w/v rekening 2016

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 28.677 (2015: € 35.899) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 13.201.

Passieve belastinglatentie

Woningbouwvereniging Maarn heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

Ultimo 2015 is er in potentie nog een op te waardenen bedrag van circa € 708.400. Rekening houdend met de aanneme dat de WOZ van 2017 met 6,2% gaat stijgen, is er ultimo 2016 nog een opwaarderingspotentieel van € 578.938. Hiervoor is een passieve latentie te gevormd.

De latentie per 1 januari 2015 bedraagt € 185.137. In de vergelijkende cijfers van 2015 dient de vorming hiervan niet in de winst- en verliesrekening verwerkt te worden. Aangezien het om een stelselwijziging gaat, betreft dit een vermogensmutatie per 1 januari 2015.

De latentie voor de marktwaaarde per 31 december 2015 is berekend op € 166.587. De mutatie van € 18.550 (€ 186.033 -/- € 167.483) is een bate (winst- en verliesrekening) in de vergelijkende cijfers van 2015. De mutatie in 2016 van € 32.366 (€ 167.483 -/- € 135.117) is een bate in 2016.

Verkoopvijver

Door de nieuwe waarderingsmethodiek van vastgoed is de latentie voor de verkoopvijver vervallen. Dit effect van de stelselwijziging bedraagt € 136.872 en is als mutatie in het eigen vermogen per 1 januari 2015 geboekt. Er is derhalve geen resultaatteffect.

Mutatie eigen vermogen

Als gevolg van de stelselwijziging conform de RJ, ontstaan voor de vennootschapsbelasting mutaties in het vermogen die niet via het resultaat verlopen. Het betreft de volgende mutatie:

- Passieve latentie opwaarderingspotentieel: € 186.033
- Actieve latentie inzake marktwaaarde: € 129.049
- Totaal vermogensafname: € 56.984

Vorderingen

	2016	2015
Huurdebiteuren	7.705	10.649
Overige vorderingen	-	390
Overlopende activa	62.396	75.447
Totaal	<u>70.101</u>	<u>86.486</u>

Het totaalbedrag van deze vorderingen heeft een looptijd korter dan een jaar.

Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,46% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2015 0,64%) De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	aantal huurders		Bedrag	
	2016	2015	2016	2015
1 maand of minder	11	16	4.011	4.166
tussen 1 en 2 maanden	4	3	3.759	3.501
tussen 2 en 3 maanden	0	1		1.206
tussen 3 en 4 maanden	1	1	1.622	1.157
tussen 4 en 5 maanden		1		2.732
Af: Voorziening voor dubieuze debiteuren			-1.687	-2.113
	16	22	7.705	10.649

Overlopende activa

	2016	2015
Vooruitbetaalde kosten	61.780	73.023
Nog te ontvangen rente	617	2.424
	<u>62.396</u>	<u>75.447</u>

Liquide middelen

Rabobank	5.792	10.670
ING	5.673	10.499
Rabobank spaarrekening	124.750	100.950
Kruisposten		88.000
	<u>136.215</u>	<u>210.119</u>

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

Eigen vermogen

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari	7.408.530	7.170.965
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-551.030
Herrekende overige reserve	7.408.530	6.619.935
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-2.931.439	636.874
Overige reserve voor resultaatbestemming	4.477.091	7.256.809
Resultaat volgens jaarrekening 2015		268.123
Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden		-116.402
Aangepast resultaat 2015		151.721
Resultaat 2016	3.325.768	
Stand 31 december	7.802.859	7.408.530

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:

	2016	2015
Herwaarderingsreserve 1 januari	15.263.911	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		15.900.785
Herrekende herwaarderingsreserve	15.263.911	15.900.785
Mutatie door herwaardering	2.931.439	-636.874
Herwaarderingsreserve 31 december	18.195.350	15.263.911

Voorzieningen

Voorziening passieve latente belastingverplichting

	2016	2015
Stand 1 januari latente leningen	182.413	16.233
Opwaarderingspotentieel	-32.366	167.483
Af: Vrijval latentie	-1.729	-1.303
Stand 31 december	148.318	182.413

De latentie is gewaardeerd op contante waarde. Het netto rentepercentage hiervan is 3,72%.

Langlopende schulden

Lening kredietinstelling

	2016	2015
Saldo per 1 januari	12.614.807	13.302.650
bij: Opgenomen leningen	1.300.000	-
af: Aflossingen	-1.703.541	-687.843
Stand 31 december	12.211.266	12.614.807
af: Binnen 1 jaar vervallende aflossing	-392.110	-1.703.541
Saldo per 31 december	<u>11.819.156</u>	<u>10.911.266</u>

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 2,07% – 6,35%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 3.035.423 een looptijd van minder dan 5 jaar. De gemiddelde rentevoet van alle leningen is 3,72% (2015 3,68%). In het boekjaar is de lening met de variabele looptijd die liep tot 28 oktober volledig afgelost. Per deze datum is een nieuwe variabele lening afgesloten van € 1.300.000.

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

Ultimo 2016 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 11.641.000

Kortlopende schulden

	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen	392.110	1.703.541
Schulden aan leveranciers	46.052	26.088
Overlopende passiva	192.851	201.072
	<u>631.014</u>	<u>1.930.701</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende schulden.

Schulden aan leveranciers

Dit betreft de nog te betalen facturen van overige kosten. (geen onderhoud)

Overlopende passiva

	2016	2015
Nog niet vervallen rente	176.004	183.252
Vooruitontvangen huur	16.847	17.820
	<u>192.851</u>	<u>201.072</u>

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligo verplichting

Leningen van toegelaten instelling 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 van 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn een aangegane obligoverplichting van € 439.816 (2015: € 504.253). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen.

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het ILT heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 heeft WSW aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun van 1% van de jaarlijkse huursom. Jaarlijks, uiterlijk 1 oktober, stelt de minister voor Wonen en Rijksdienst de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Onderhoudscontract

Voor het onderhoud van de CV-ketels is een onderhoudscontract gesloten met INBUMA. De looptijd bedraagt 5 jaar en eindigt per 1 januari 2020. De kosten voor het onderhoudscontract bedragen € 79,73 per cv (296 stuks) en voor het onderdelen garantieplan € 46,02 (239 stuks) (prijspeil 2016).

Juridische en feitelijke verplichtingen niet verwerkt in de waardering van het vastgoed.

Verplichtingen uit hoofde van de prestatieafspraken met gemeente Utrechtse Heuvelrug welke weliswaar van invloed zijn op het investerings- en exploitatiebeleid van Woningbouw vereniging Maarn maar gezien de aard ervan niet worden verwerkt in de vastgoedwaarde-ring aangezien deze verplichtingen bij verkoop niet overgaan naar derde partijen.

Toelichting Winst en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen	2.055.488	2.007.874
Huurderving wegens leegstand	-3.331	-13.575
Huurderving wegens oninbaar	-682	-
	<u>2.051.475</u>	<u>1.994.299</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 1,03% (1 juli 2015 3,02%)

Opbrengst servicecontracten

	2016	2015
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	247	247
Derving		
	<u>247</u>	<u>247</u>

De vergoedingen worden niet afgerekend met de huurder.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Kosten dienstverlening Heuvelrug Wonen	67.019	54.789
Kosten dienstverlening Technisch toezicht	37.115	37.540
Kosten dienstverlening Administratie	17.580	
Woningverdeling	2.157	2.283
Verhuurderheffing	286.315	262.199
	<u>410.186</u>	<u>356.811</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Klachtenonderhoud	97.496	128.704
Mutatieonderhoud	26.068	59.737
Planmatig onderhoud	246.713	226.363
	<u>370.276</u>	<u>414.804</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Huisvestingskosten	10.624	12.278
Bestuurskosten	153.004	108.548
Advieskosten	15.760	-
Automatisering	12.718	18.305
Accountantskosten	37.583	23.091
Algemene kosten	11.528	10.675
Afschrijving roerende zaken ten dienste van exploitatie	202	202
Belastingen	83.763	82.480
Verzekeringen	10.507	10.601
Contributie landelijke federatie	2.680	2.655
Heffing Autoriteit Wonen	2.008	1.151
Overige lasten	3.397	5.361
	<u>343.775</u>	<u>275.347</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2016	2015
Verkoop huurwoningen Sociaal vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst		611.599
af: Verkoopkosten	230	-27.326
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-257.859
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	<u>230</u>	<u>326.414</u>

In 2016 zijn er geen woningen verkocht. (2015: 3 woningen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.657	7.044
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2.931.439</u>	<u>-636.873</u>
	<u>2.911.781</u>	<u>-629.829</u>

Netto resultaat overige activiteiten

	2016	2015
Woonvergunningen	503	525
Inschrijfgeld	630	630
Contributie vereniging	720	788
	<u>1.853</u>	<u>1.942</u>

Saldo financiële baten en lasten

	2016	2015
Andere rentebaten en soortgelijke kosten	626	2.435
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-453.465	-473.228
- Borgstellingsvergoeding	-2.583	-2.650
	<u>-455.422</u>	<u>-473.443</u>

Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (VSO). 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 de onderhoudskosten en verbeteringen en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of, en in hoeverre, de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De acute vpb-positie voor het jaar 2016 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Woningbouwvereniging Maarn vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Op basis van de omvang van het (verwachte) fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Woningbouwvereniging Maarn dat het belastbare bedrag in het jaar 2016 maximaal nihil zal bedragen.

	2016	2015
Acute belasting boekjaar		-
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren		
Latentie verliescompensatie	98.590	24.149
Latentie marktwaarde	-4.336	16.651
Latentie disagio leningen	-1.729	-1.303
Latentie opwaarderingspotentieel	-32.366	-18.550
	<u>60.159</u>	<u>20.946</u>

WNT verantwoording Topfunctionarissen en Toezichhouders

De bezoldiging van huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen, beloningen betaalbaar op termijn, uitkeringen bij beëindiging van werkzaamheden en bonusbetalingen.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woningbouwvereniging Maarn zijn regelgeving conform klasse A. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woningbouwvereniging Maarn is € 83.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband. Voor de leden van Raad van Toezicht is de bezoldigingsmaximum, voor de voorzitter vastgesteld op 11,55%, en voor de leden op 7,7%. Dit is conform de beroepsregel van de VTW.

De bezoldiging van huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 117.013 (2015 € 72.380)

Specificatie van leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen:

Naam	N. van Veen	A. Kaiser	J. Stuurman	K. Mylanus	A. Nagel
Functiegegevens	Bestuurder/ Voorzitter	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder/ Voorzitter	Interim Bestuurder/ Voorzitter
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/05	1/1 - 31/12	1/1 - 31/05	-	30/5 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,29	0,33-0,65	0,33	-	0,36
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	-	nee
Individueel WNT maximum	10.029	42.883	11.413		162.000
Ingehuurde topfunctionaris	nee	nee	nee		ja
Beloning	7.638	42.200	11.750	-	50.400
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	
Totaal bezoldiging 2016	7.638	42.200	11.750		50.400
Bezoldiging per uur					127
Motivering indien overschrijding:	nvt	nvt	Overgangs- recht		nvt
Gegevens 2015					
Duur dienstverband in 2015	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06	
Omvang dienstverband in fte	0,29	0,30	0,33	0,23	
Beloning	11.515	23.500	28.200	9.165	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	
Totaal bezoldiging 2015	11.515	23.500	28.200	9.165	

De heer Stuurman is met ingang van 1 juni 2016 een gewezen topfunctionaris en heeft als gewezen topfunctionaris voor advieswerkzaamheden over de periode juni tot en met december 2016 aan Woningbouwvereniging Maarn € 5.025 exclusief BTW vanuit Administratiekantoor K&S gefactureerd. De totale WNT-bezoldiging van de heer Stuurman blijft daarbij wel onder het individuele bezoldigingsmaximum 2016.

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 21.548 (2015 € 21.548)

De vergoeding is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

<i>Naam</i>	M.G.P.M. Vernooij	M.Brouwer	A.C.F. Halsema
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT maximum	9.587	6.391	6.391
Bezoldiging			
Beloning	9.236	6.156	6.156
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.236	6.156	6.156
Motivering indien overschrijding:	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2015			
Duur dienstverband in 2015	01/01 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Bezoldiging 2015			
Beloning	9.236	6.158	6.158
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	9.236	6.158	6.158

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie zijn als volgt:

	2016	2015
<i>Onderzoek van de jaarrekening</i>		
- Verslagjaar 2015	4.965	19.075
- Verslagjaar 2016 in rekening gebracht	3.025	
- Verslagjaar 2016 Reservering conform Begroting	18.235	
<i>Adviesdiensten op fiscaal terrein</i>		
- Verslagjaar 2015	6.518	4.016
- Verslagjaar 2016 Reservering conform Begroting	4.840	
	37.583	23.091

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Maarn is door het bestuur op 10 mei 2017 opgesteld.

A. Kaiser
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 10 mei 2017

M.G.P.M. Vernooij
Voorzitter

M. Brouwer
Lid

A.C.F. Halsema
Lid