



Jaarverslag 2017
&
Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave	
Voorwoord	5
Bestuursverslag	
1. Onze organisatie	6
2. Onze huurders, leden en woningzoekenden	8
3. Ons woningbezit	12
4. Onze samenwerkingspartners	16
5. Onze governance	16
6. Onze financiën	19
7. Verklaring van het bestuur	24
Verslag Raad van Commissarissen	
1. Algemeen beeld	25
2. Samenstelling en deskundigheid	26
3. Bevoegdheden	28
4. Werkwijze	29
5. Honorering Bestuur en Raad van Commissarissen	30
6. Tot slot	30
Kengetallen	31
Jaarrekening	
Balans	33
Winst- en verliesrekening	35
Kasstroomoverzicht	36
Toelichting:	
Waarderingsgrondslagen	37
Balans	44
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	53
Winst- en verliesrekening	54
WNT verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders	58
Accountantskosten	59
Ondertekening Bestuur en Raad van Commissarissen	60
Overige gegevens	
Overige gegevens	61
Accountantsverklaring	62

Jaarverslag 2017

Voorwoord

Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2017 de stap gezet naar een nieuwe koers. Hiervoor is veel werk verzet, eerst door mevrouw Nagel (interim voorzitter) en mevrouw Kaiser (directeur-bestuurder), later door de interim directeur-bestuurder de heer de Langen.

Het eerste deel van 2017 heeft de nadruk gelegen op het inrichten van de nieuwe organisatie en het maken van afspraken voor de uitvoering van taken. In oktober werd mevrouw Kaiser helaas langdurig ziek. De Raad voor Commissarissen heeft daarom een interim directeur-bestuurder aangesteld. In onderling overleg is mevrouw Kaiser per 1 november 2017 definitief teruggetreden als bestuurder. Er is een procedure gestart om een nieuwe bestuurder te kunnen aanstellen. Tot die tijd zal de interim directeur-bestuurder aanblijven.

Medio oktober werd Woningbouwvereniging door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) onder verscherpt toezicht gesteld. De redenen hiervoor waren de invulling van de governance in brede zin, de bestuurlijk en financiële continuïteit. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wenste meer inzicht. De interim directeur-bestuurder en de Raad voor Commissarissen hebben zich gezamenlijk ingezet om alle gevraagde informatie op te leveren, zoals het Ondernemingsplan 2018-2027, het Strategische Voorraad Beleid en Beheerplan, onderliggend informatie en de gevraagde Herstelplannen voor AW en WSW. Op 28 december is alle informatie aangeleverd. Woningbouwvereniging Maarn is in gesprek met beide organisatie met als doel om het verscherpt toezicht zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij moeten daarvoor nog aanvullende informatie verstrekken.

In het kader van de meerjarenbegroting 2018-2027 heeft Woningbouwvereniging Maarn o.a. besloten haar renovatiebeleid t.o.v. Tuindorp te herzien, in te zetten op nieuwbouw en duurzaamheidsmaatregelen te gaan uitvoeren voor 12 van de 14 complexen. Het nieuwe beleid is nader toegelicht op de ledenvergadering in november. In de navolgende hoofdstukken wordt het beleid nader toegelicht.

Peter de Langen
Interim directeur-bestuurder

Bestuursverslag

1. Onze organisatie

De organisatie bestaat uit een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen. De uitvoerende taken zijn uitbesteed. In 2017 zijn Service Level Agreements met Woningcorporatie Heuvelrug wonen getekend voor:

1. Financiële Zaken, Contract- en Leveranciersmanagement;
2. Servicedesk Huurders- en bewonerszaken;
3. Verhuur van woningen, inclusief woningmutatie en toezicht reparatietoezicht;
4. Planmatig onderhoud, groot onderhoud, renovatie, nieuwbouw en verkoop.

Er is met Installatiebureau Maarn (INBUMA) een Service Level Agreement getekend voor de uitvoering van dagelijks en mutatie onderhoud. Hiermee zijn alle uitvoerende taken voor Woningbouwvereniging Maarn geborgd.

Op 18 januari 2017 zijn de nieuwe statuten, na goedkeuring van de Algemene Ledenvergadering, van kracht geworden. In 2017 is de nieuwe organisatievorm goedgekeurd. De daarbij horende verantwoordelijkheden en duidelijke taakverdelingen zijn daarmee ook geborgd.

In 2017 is het beleid verder vorm gegeven, door vaststelling van o.a.:

- Ondernemingsplan 2018-2027
- Meerjarenbegroting 2018-2027
- Financieel Reglement Beleid en Beheer
- Reglement Raad van Commissarissen (dec. 2016)
- Treasurybeleid
- Reglement Sloop en Renovatie
- Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex

Daarmee is de koers en het beleid voor de komende duidelijk. De betreffende documenten zijn in het kader van transparantie op onze website geplaatst.

Eind 2017 is de verplichte visitatie gestart. Dit betreft de periode 2012-2017. Het eindrapport wordt in 2018 afgerond.

1.1 Bestuurssamenstelling

Persoon - Functie	Relevante data
Mw. mr. A (Anouk) Kaiser Directeur-bestuurder	1 januari 2017 – 28 februari 2017: Secretaris 1 maart 2017 - 31 oktober 2017
Mw. drs. A (Annemarieke) Nagel Interim voorzitter	1 januari 2017 – 28 februari 2017
Dhr. P (Peter) de Langen Interim directeur-bestuurder	18 oktober 2017 – 31 december 2017

De door de directeur-bestuurder uitgevoerde (neven) functies, geven geen vermoeden van belangenverstrengeling.

De heer P. de Langen:

- Directeur (DGA) van Obrigado Management b.v. Amersfoort
- Voorzitter Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA) onbezoldigd

1.2 Bestuurlijke continuïteit

In 2017 is de positie van directeur-bestuurder ingevuld conform het vastgestelde beleid. Doel was om deze positie te laten opvullen door mevrouw Kaiser tot 1 maart 2018. In oktober 2017 is door de Raad van Commissarissen adequaat gereageerd op het langdurig ziek worden van mevrouw Kaiser door binnen 2,5 week een interim directeur-bestuurder aan te stellen. De interim directeur-bestuurder is in eerste instantie aangesteld voor een periode van drie maanden, in de verwachting dat binnen die periode mevrouw Kaiser kon terugkeren. Al snel werd duidelijk dat zij meer tijd nodig had voor haar herstel en is in onderling overleg besloten, dat zij per 1 november 2017 terugtrad als bestuurder.

Om de periode te overbruggen tussen de aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder is gevraagd aan de interim directeur-bestuurder tot die periode aan te blijven. Hiervoor is een versnelde Fit & Proper procedure aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Begin januari 2018 is door de Aw een positieve zienswijze, tot 9 juli 2018, afgegeven en is de heer Peter de Langen (her)benoemd als interim directeur-bestuurder tot de aanstelling van de nieuwe bestuurder.

In november 2017 is de procedure opgestart om een nieuwe directeur-bestuurder aan te trekken. Helaas is het niet gelukt om per 1 maart 2018 een nieuwe bestuurder te benoemen. De werving zal worden voortgezet. Hiervoor is een extern bureau gevraagd om de procedure te begeleiden.

Hiervoor is al aangegeven dat alle uitvoerende taken in 2017 zijn ondergebracht bij onze collega's van Woningcorporatie Heuvelrug Wonen. Alle afspraken zijn vastgelegd. Wij constateren dat onze huurders de nieuwe werkwijze grotendeels weten te vinden en uit reacties, op bijvoorbeeld de ledenvergadering, merken wij dat er tevredenheid heerst. Wij zullen in het komende jaar beginnen met een structurele monitoring van de tevredenheid van onze huurders.

1.3 De leden

Er zijn in 2017 drie algemene vergaderingen (ALV's) georganiseerd:

Op 17 januari is de statutenwijziging besproken en goedgekeurd. Het nieuwe en definitieve bestuursmodel, inclusief bijbehorende visie en missie zijn uitgebreid besproken.

Op 28 juni stond het vaststellen van de jaarrekening centraal. Er werd ook kennis gemaakt met de medewerkers van Heuvelrug Wonen die de uitvoerende taken van Woningbouwvereniging Maarn op zich nemen. Het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen, Damy Colon, is geïntroduceerd en er werd afscheid genomen van het vertrekkende RvC lid Marten Brouwer en er is ook afscheid genomen van Margreet van Laren die Woningbouwvereniging Maarn heeft ondersteund.

Op 27 november is de ledenvergadering geïnformeerd over het Verscherpt Toezicht van Autoriteit Woningcorporaties. Er is uitgelegd dat dit een serieuze aangelegenheid is en dat maatregelen noodzakelijk zijn. Het bestaande beleid van renovatie van Tuindorp kan niet langer uitgevoerd worden. In het kader van de begroting 2018-2027 is daarom uitgegaan van nieuw beleid, dat uitvoerig is toegelicht. Op deze vergadering is ook de interim directeur-bestuurder Peter de Langen geïntroduceerd.

Het aantal (betalende) leden is 159. De vergaderingen worden bezocht door gemiddeld 12-14 leden.

1.4 Personeel

In 2017 heeft Woningbouwvereniging Maarn geen personeel in dienst gehad. Mevrouw Nagel heeft 2 maanden als interim voorzitter op basis van een overeenkomst haar opdracht vervuld. Met mevrouw Kaiser was samenwerking via haar bedrijf geregeld. Het doel was om met haar een arbeidsovereenkomst af te sluiten, maar die is er uiteindelijk door de omstandigheden niet gekomen. Met de heer de Langen is een overeenkomst gesloten voor het uitvoeren van zijn opdracht als interim directeur-bestuurder via zijn bedrijf. De technische ondersteuning van de heer van Zwol is afgebouwd en eind december zo goed als afgerond. Begin 2018 is met een receptie afscheid van hem genomen.

1.5 De vergaderingen

Sinds maart 2017 is er sprake van eenkoppig bestuur. Vergadering als bestuur worden daarom niet meer gehouden. In 2017 heeft de bestuurder een deel van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bijgewoond. De (interim) directeur-bestuurder heeft regelmatige afstemming met de Huurdersvereniging.

Voor het aansturen van de uitbesteedde taken is regelmatig overleg met de betrokken MT-leden van Heuvelrug Wonen en de directeur-bestuurder van Heuvelrug Wonen.

In federaal verband (de samenwerking tussen de drie actieve woningbouwverenigingen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug) wordt ook regelmatig overleg gevoerd over corporatie overstijgende zaken. Met de Gemeente is in het kader van bestuurlijk overleg regelmatig overleg geweest. In begin 2017 is aan de Gemeenteraad onze visie en het nieuwe besturingsmodel toegelicht. De interim directeur-bestuurder heeft een aantal keren overleg gevoerd met de wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Vastgoed en Grondzaken over de mogelijkheid van nieuwbouw in Maarn en Maarsbergen. Eind 2017 heeft de federatie raadsleden uitgenodigd om hen bij te praten over de problemen die wij als corporaties tegenkomen bij het huidige grondbeleid van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Wij hebben gezamenlijk gepleit voor het vaststellen van een vast percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten.

2. **Onze huurders, leden en woningzoekenden**

2.1 Het contact met onze huurders en leden

De huurders en leden zijn geïnformeerd over de ziekte van mevrouw Kaiser en de invulling van deze positie door de interim directeur-bestuurder via een brief. De website heeft een belangrijke functie in de communicatie naar de huurders en de leden. Via de website zijn de huurders en de leden geïnformeerd over de terugtrekking van mevrouw Kaiser en het onder toezichtstellen van Woningbouwvereniging Maarn. Op de website worden ook de beleidsstukken geplaatst.

De huurdersvereniging heeft recht op informatie en het geven van advies. De (interim) directeur-bestuurder heeft daarom regelmatig contact op basis van transparantie. In 2017 is met de huurdersvereniging overlegd over de samenwerking met Heuvelrug Wonen, de daarbij behorende overeenkomsten, het huurbeleid, het verscherpt toezicht, begroting en jaarrekening. Ook is er regelmatig contact geweest over het Herstelplan voor Aw en WSW. De huurdersvereniging is betrokken geweest bij de werving van het nieuwe RvC-lid, de interim directeur-bestuurder en de nieuwe directeur-bestuurder. Voor meer informatie wijzen wij ook graag op de website van de huurdersvereniging: <http://huurdersvereniging-maarn-maarsbergen.nl>

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 ambitie om sociale woningbouw te realiseren in Maarn en Maarsbergen en is op zoek naar geschikte bouwlocaties voor nieuwbouw in deze dorpskernen. Wij willen, conform de prestatieafspraken, nieuw bouwen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens.

Om duidelijkheid te scheppen welke woning wordt aangeboden voor welke doelgroep is een Strategische Voorraad Beleid en Beheer plan per complex gemaakt. Daarin is ook opgenomen een mutatiebeleid per complex. Bij het vrijkomen van woningen zal op deze wijze passend worden toegewezen. In 2017 is het bezit na mutatie als volgt gedefinieerd:

Huurcategorie	huur tot	aantal woningen
Tot 1e aftoppingsgrens	592,55	140
Tot 2e aftoppingsgrens	635,05	38
Tot liberalisatiegrens	710,68	131
Totaal woningen		309

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij, de meeste woningen, bij mutatie geharmoniseerd wordt tot 72% van de maximaal redelijke huur (mrh) conform het Woonwaarderingssysteem (WWS). Om te voorkomen dat er ongewenste effecten optreden, zijn per complex de concrete gevolgen in beeld gebracht. De leegkomende woningen van complex 1 worden aangeboden als "kluswoning voor verhuur" met een huurprijs van de 1e aftoppingsgrens. Op basis van punten, huidige huur, gewenste doelgroepen én de grens van 72% maximaal redelijk is de huurprijs bij mutatie vastgesteld.

2.3 Doelgroepen & mutaties

Woningbouwvereniging Maarn moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 36.165. euro (prijspeil 2017).

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

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (de primaire en secundaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.439 (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 12 tot 15 woningen per jaar muteert, komt dat neer op plusminus drie tot vier woningen per jaar. In 2017 zijn er twee woningen met Lokaal Maatwerk verhuurd.

2.4 Huurverhoging

Het voorstel van het bestuur voor de huurverhoging per 1 juli 2017 was gebaseerd op de huursombenadering. Bij dit huurbeleid bepaalt de overheid een plafond voor de jaarlijkse huurverhoging van alle woningen samen. De huurstijging mag per woning variëren, als die over alle woningen maar onder het plafond blijft. De kwaliteit van de woning vormt het uitgangspunt. Dit voorstel is door de Huurdersvereniging, na overleg met het bestuur, geaccordeerd. De huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg:

- 2% huurverhoging indien uw huidige huur lager is dan 55% van de maximaal redelijke huur
- 1% huurverhoging indien uw huidige huur gelijk is aan, of hoger dan 55% van de maximaal redelijke huur en lager is dan 72% van de maximaal redelijke huur
- 0,3% huurverhoging indien uw huidige huur hoger is dan, of gelijk aan 72% van de maximaal redelijk huur

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 2017 waren er in totaal 12 nieuwe verhuringen, waarvan twee verhuringen met toepassing van de "Lokaal Maatwerk"-voorrangsregeling, één verhuring aan drie statushouders/nieuwe Nederlanders en negen reguliere verhuringen.

2.6 Lokaal Maatwerk

De 'Lokaal Maatwerk'-voorrangsregeling' geldt sinds de wijziging van de huisvestings-verordening voor alle inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (dus niet alleen voor inwoners uit Maarn en Maarsbergen) en staat beschreven in artikel 2.4.2. 'Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid' van de huisvestingsverordening.

2.7 Woonfraude

In 2017 is geen woonfraude geconstateerd in woningen van Woningbouwvereniging Maarn.

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 2017 bedroeg € 12.267 inclusief voorziening. Dit 0,59% van de jaarhuur (ultimo 2017).

In 2017 hebben er géén ontruiming plaatsgevonden.

2.9 Vervreemden

In 2017 zijn er door Woningbouwvereniging Maarn geen woningen verkocht en getransporteerd.

2.10 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. Tot 2017 heeft het

bestuur zelf dit soort bewonerszaken behandeld. In het kader van de overdracht van uitvoerende taken is ook deze taak neergelegd bij Heuvelrug Wonen. Er zijn in 2017 van 4 bewoners meldingen geweest over overlast van hun burens. Zo waren er verschillende problemen over honden en het overtreden van de erfgrans. De woonconsulent heeft diverse gesprekken gevoerd en bewoners aangesproken en aangeschreven. Bij één zaak is de klacht in samenwerking met het sociaal Dorpsteam aangepakt.

Daarnaast zijn enkele bewoners aangesproken op het onderhoud van hun tuin. Ook heeft de interim directeur-bestuurder afspraken gemaakt over het (hernieuwde) onderhoud van een haag in Tuindorp.

2.11 Het huisvesten van de doelgroep

Woningcorporaties wijzen per 1 januari 2016 passend toe: huurtoeslaggerechtigden moeten een huurwoning onder de betreffende aftoppingsgrenzen toegewezen krijgen en de slaagkans van deze groep woningzoekenden mag niet afnemen. Woningbouwvereniging Maarn garandeerde 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 € 36.165).

2.12 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 2017 wordt met dezelfde partijen gezocht naar een invulling van de afspraken. Hiervoor zijn verschillende bijeenkomsten geweest waar Woningbouwvereniging Maarn, al dan niet vertegenwoordigd door Heuvelrug Wonen, bij aanwezig is geweest.

2.13 Communicatieactiviteiten

Woningbouwvereniging Maarn communiceert via diverse kanalen met haar huurders en/of leden en heeft een eigen website: www.wbvmaarn.nl Daarnaast worden bij belangrijke zaken de huurders aangeschreven.

2.14 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. In 2017 zijn er geen klachten ingediend bij de KWRU.

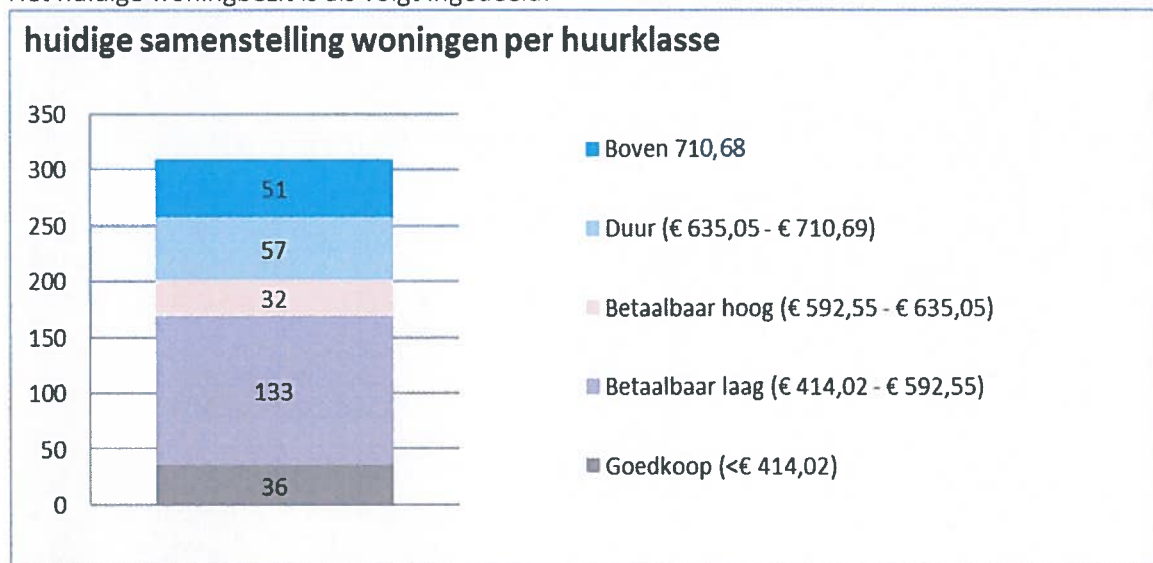
3. Ons woningbezit

3.1 Marktpositie van het woningbezit

Het woningbezit van de vereniging bestaat op 31 december 2017 uit 309 woningen verdeeld over 14 complexen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat bijna 55% van de woningen een huur tot € 592,55 heeft. Woningen met een huur tot € 592,55 (voor 1 of 2-persoons huishoudens) en € 635,05 (voor 3 of meerpersoons huishoudens) per maand (door overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2017) 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).

Het huidige woningbezit is als volgt ingedeeld:



3.2 Huren

De gemiddelde netto huur per woning bedroeg per ultimo 2017 € 564,65 (2016 - € 558,08) per woning. In 2017 werd geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De algemene huurverhoging per 1 juli varieerde tussen 0,3% tot 2,0%. Gemiddeld is de huur per 1 juli met 0,95% verhoogd.

Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 174 en de gemiddelde puntprijs is € 5,00 per punt (beide naar de stand per ultimo 2017).

Gemiddeld is per ultimo 2017 de huur 65,5% van de maximaal redelijke huur.

3.3 Woningverkoop

Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2017 besloten het renovatiebeleid in Tuindorp aan te passen inclusief het daaraan gekoppelde verkopen van woningen uit complex 14. Woningbouwvereniging Maarn heeft in het kader van de meerjarenbegroting 2018-2027 het verkoopbeleid herzien.

Als uitgangspunt hanteren wij verkoop indien nodig voor de cashflow. Voor de meerjarenbegroting hebben wij daarvoor 6 woningen ingerekend. Dit kunnen leeggekomen woningen uit complex 14 of complex 1 (beiden Tuindorp) zijn. Uit complex 1 kunnen niet gerenoveerde woningen worden verkocht, als het niet lukt om deze woningen in de markt te zetten als kluswoning. Verkoopwaarde is marktwaarde op basis van taxatie. Indien tegelijkertijd

woningen uit complex 1 en 14 beschikbaar zijn, wordt, in combinatie met het gewenste beleid voor kluswoningen, bepaald welke woning het beste kan worden verkocht dan wel weer worden verhuurd.

Tenslotte kan het een overweging zijn om bij hoge uitzondering een woning te verkopen aan een zittende huurder. Voorwaarden zijn in dat geval: De zittende huurder moet iemand zijn uit de sociale doelgroep qua inkomen; de woning mag niet binnen vijf jaar worden doorverkocht (anti-speculatiebeding); de woning mag geen woning zijn uit het segment tot aan de 2^e aftoppingsgrens en de woning wordt verkocht voor marktwaarde op basis van taxatie bij niet bewoonde staat.

In 2017 zijn geen woningen verkocht.

3.4 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

In het verslagjaar 2017 zijn er geen nieuwbouwactiviteiten geweest en er zijn geen woningen gesloopt. Wel zijn verkenningen gedaan naar nieuwbouwlocatie, waarbij wij hopen dat dit in 2018 daadwerkelijk leidt tot concrete nieuwbouwlocaties.

3.5 Strategisch voorraadbeleid

Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2017 een Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex gemaakt, dat door de Raad van Commissarissen op 27 december 2017 is goedgekeurd. In dit plan wordt per complex inzicht gegeven in:

- Levensduur
- Duurzaamheid
- Meerjarenonderhoud
- Doelgroepen
- Huurbeleid bij mutatie
- Verkoopbeleid
- Sloopbeleid

Doel is dit plan jaarlijks te actualiseren en te evalueren. Dit plan is op onze website in te zien.

De kernvoorraad is onderwerp van gesprek tussen het samenwerkingsverband de Federatie (Rhenam, Heuvelrug Wonen en WBV Maarn) 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

Woningbouwvereniging Maarn heeft de ambitie om in 2021 gemiddeld B-label met energie-index 1,25 te realiseren voor haar woningbezit, met uitzondering van complex 1 en 14. We hebben al onze woningen in 2017 opnieuw laten labelen, zodat inzicht verkregen is in de te nemen maatregelen. Uit het onderzoek is gebleken dat ons bezit per label te verdelen is in:

A	67	22%
B	81	26%
C	98	32%
D	21	7%
E	20	6%
F	10	3%
G	12	4%
totaal	309	

In 2018 gaan wij e.e.a. verder uitwerken en in de planning uitzetten. In de meerjarenbegroting is reeds rekening gehouden met de uitvoering van de te nemen maatregelen.

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.

3.7 Renovatie en uitbreiding Complex I (Tuindorp)

In de afgelopen jaren is in complex 1 (Tuindorp) gerenoveerd. Er zijn 29 woningen gerenoveerd bij mutatie. Het ging hierbij steeds om aanzienlijke bedragen die geïnvesteerd moesten worden. Om dat te betalen werden woningen verkocht uit complex 14 (ook Tuindorp). Dit was en is een beleid dat niet vol te houden is. Enerzijds gezien de financiële consequenties en anderzijds omdat dit ook ten koste gaat van verkoop van woningen voor onze doelgroep. De gerenoveerde woningen moeten worden opgetrokken naar de liberalisatiegrens, maar dat levert nog steeds een onrendabele investering op.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben daarom op basis van diverse scenario's gezamenlijk besloten Tuindorp niet langer te renoveren bij mutatie.

De wens om complex 1 (Tuindorp) in bezit te houden is groot, maar mag niet het volkshuisvestelijk belang voorbij gaan. Renovatie uitvoeren is een kostbare aangelegenheid. Door bij mutatie de woningen uit Tuindorp complex 1 aan te bieden als "kluswoning voor verhuur" kunnen wij de woningen behouden voor de sector én worden de woningen opgeknapt. Door een financiële bijdrage te verstrekken van maximaal €12.500,- in het verkrijgen van energielabel B dragen we ook bij aan de duurzaamheidsafspraken. Deze bijdrage wordt verstrekt passend in bestaande regelgeving in het kader van woningverbetering. Er zijn landelijk al diverse voorbeelden van geslaagde projecten op dit gebied.

Mocht het niet lukken om hiervoor een huurder te vinden, kan verkoop van de woningen een optie zijn.

Het nieuwe beleid m.b.t. Tuindorp complex 1 en complex 14 is op 27 november 2017 aan de ALV voorgelegd als onderdeel van de begroting 2018-2027. De leden hoeven statutair hieraan geen goedkeuring te verlenen, maar wij vinden het belangrijk de ALV mee te nemen in ons beleid. Uit de reacties is gebleken dat men de ingeslagen weg met betrekking tot het loslaten van de renovatieplannen begrijpt. Met betrekking tot het beleid van de kluswoning is er vooral nieuwsgierigheid naar de uitvoering. Er zijn geen blokkades opgeworpen vanuit de ALV. Ook is overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug gevoerd. Ook hier is er dezelfde reactie.

Voor complex 1 gaan wij het beleid inzetten door in 2018 twee pilots uit te voeren.

3.8 Planmatig onderhoud en contractonderhoud CV

In het verslagjaar 2017 is in de Complexen I t/m XIV voor een bedrag van € 176.910,- aan planmatig onderhoud en € 32.616 aan contractonderhoud CV uitgegeven. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 232.773,- opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. buitenschilderwerk, herstellen van kozijnen, ramen en deuren, vervangen keukens, Actualiseren energielabels, vernieuwen Cv-ketels en sanitair.

3.9 Mutatieonderhoud

In 2017 waren er 14 huuropzeggingen en werden er 12 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Aan mutatiewerkzaamheden is een bedrag van in totaal € 44.550,- uitgegeven. Dat is per mutatie een bedrag van gemiddeld € 3.713,-. In de begroting 2017 was voor 15 woningen aan mutatieonderhoud opgenomen voor een bedrag van in totaal € 71.120,-. Per huurmutatie is dit een bedrag van € 4.741,-.

3.10 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

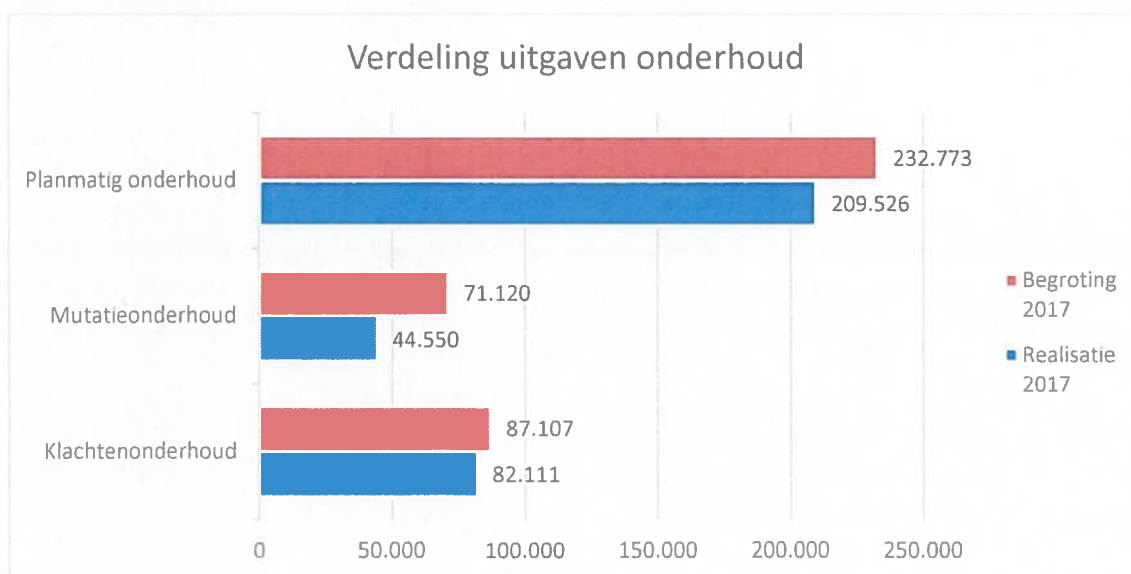
In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn in 2017 door Woningbouwvereniging Maarn geen voorzieningen aangebracht. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om de meeste WMO-voorzieningen, na toestemming van de eigenaar, onder eigen verantwoordelijkheid te laten uitvoeren. Er zijn in 2017 geen verzoeken van de gemeente Utrechtse Heuvelrug binnen gekomen van door de gemeente uit te voeren WMO-voorzieningen.

3.11 Woningverbeteringen

In 2017 zijn bij 2 woningen woningverbeteringen uitgevoerd. De verbeteringen betreffen het renoveren van douche en toiletruimte in de woningen aan de Tuindorpweg 80 en 88.

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.



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 huurdersvertegenwoordigingen en de gemeente elkaar spraken over de inrichting van het Bod en de prestatieafspraken 2018-2021. Daarnaast is Woningbouwvereniging Maarn betrokken geweest bij uitwerking van het WoonZorg-convenant, waarbij invulling wordt gegeven aan de gemaakte samenwerkingsafspraken 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.

4.2 Samenwerking met andere organisaties

Woningbouwvereniging Maarn werkt al jaren samen met Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen. In 2017 is er diverse malen federatief overleg geweest tussen de drie directeur-bestuurders en betrokken beleidsmedewerkers. De federatie heeft ook gezamenlijk een aantal keren bestuurlijk overleg gevoerd met de wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Vastgoed en Grondzaken o.a. over de Prestatie Afspraken, de Woonvisie en het gemeentelijk grondbeleid. Het federatief samenwerkingsverband zet zich in voor het vaststellen van een vast percentage sociale huur bij nieuwbouwlocaties en het verkrijgen van locaties voor het bouwen van nieuwbouw.

4.3 Verbindingen

Woningbouwvereniging Maarn is aandeelhouder van Woningnet. Aangezien Woningbouwvereniging Maarn geen meerderheidsbelang en beleidsbepalende invloed heeft bij Woningnet, kwalificeert zij 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.

Intern wordt gestuurd op toezicht op de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen. De raad van commissarissen legt elk jaar verantwoording af over de uitvoering van haar taken en bevoegdheden. Deze verantwoording is opgenomen in het jaarverslag. De Raad heeft in 2017 een zelf evaluatie gehouden. Op basis van deze evaluatie zijn de taken voor de Raad van Commissarissen ook duidelijker vastgesteld:

1. Verbeteren van de vergaderefficiëncy, zowel in de structuur en agendavorming, het gestructureerd laten aanleveren van stukken, als in de vergadering zelf.
2. Naast de adviesrol zal er meer aandacht komen voor de andere rollen in de RvC, ook ten aanzien van zelfstandigheid bestuurdersrol.
3. Werving nieuwe bestuurder waarbij specifiek gelet wordt op: organisatiekracht, strategische denkkraft, financiële en juridische kennis, enthousiasme voor en interesse in de belangen van de stakeholders.

De Raad van Commissarissen hanteert de volgende uitgangspunten voor de interne governance:

- Wet en regelgeving (en wijzigingen daarin en opgaven die daaruit voortvloeien)
- Statuten en reglementen
- P&C cyclus (begroting, rapportages, jaarverslag, etc)
- Beleidsstukken (o.a. RFBB)
- Prestatie afspraken
- Accountantsrapportage
- Evaluaties
- Communicatie met externe toezichthouders
- Lokale ontwikkelingen

De Raad van Commissarissen houdt op basis van deze uitgangspunten toezicht op de bestuurder, instrueert, fungeert als klankbord en controleert

Instrumenten hiervoor zijn:

- Statuten, deze zijn in januari 2017 aangepast en goedgekeurd door de ALV.
- 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 in 2017 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. De Raad van Commissarissen heeft dit in 2017 goedgekeurd.
- Het investeringsstatuut: het investeringsstatuut regelt waarin en onder welke condities (eigen of vreemd) vermogen wordt vastgelegd in kapitaalgoederen. Dit moet in 2018 worden opgesteld.
- Het verbindingsstatuut: in het verbindingsstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingen. Dit moet in 2018 worden opgesteld.
- 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. In de nieuwe statuten zijn deze uitvoerig opgesteld. Mede gezien er sprake is van een eenkoppig bestuur is afgezien van het opstellen van een afzonderlijk reglement.

De reglementen zijn terug te vinden op onze website.

5.2 Oordeelsbrieven van de Aw en WSW

In de oordeelsbrieven die het bestuur in het laatste kwartaal van 2016 van respectievelijk de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ontving werd het bestuur verzocht uiterlijk op 1 februari 2017 een visiedocument op het zelfstandig voortbestaan van Woningbouwvereniging Maarn aan te leveren. In begin 2017 zijn hiervoor stukken aangeleverd en is overleg geweest.

In september 2017 is er opnieuw overleg geweest met Aw en WSW n.a.v. het op dat moment opgestelde Ondernemingsplan. Op 1 november kreeg Woningbouwvereniging Maarn een brief van de WSW waarin de teleurstelling werd uitgesproken over de kwaliteit van de aangeleverde informatie. Er werd gevraagd om uiterlijk 31 december 2017 aan te leveren:

Ondernemingsplan met daarin: de opgave in werkgebied (Maarn, Maarsbergen) en de wijze waarop de opgave wordt ingevuld:

- Hoe sluit bezit aan op toekomstige behoefte in werkgebied
- Strategie ten aanzien van Tuindorp
- Ambities ten aanzien van duurzaamheid
- Financiële consequenties van de wijze waarop de opgave wordt vervuld
- Hoe anticipeert u op het eventueel niet kunnen invullen van de opgave
- Eventuele risico's
- Strategische Voorraadbeheer (SVB)

De interim directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen hebben er voor gezorgd dat de gevraagde documenten op 28 december 2017 zijn verzonden.

De Autoriteit Wonen heeft op 20 oktober telefonisch gemeld dat Woningbouwvereniging Maarn vanaf die datum onder Verscherpt Toezicht is gesteld. De belangrijkste reden was de zorg over de bestuurlijke en financiële continuïteit. De aanleiding daarin lag al besloten in de bestuurscrisis van 2014 en 2016. Het aanleveren van de juiste en volledige informatie was eveneens een punt van zorg.

Op 8 november heeft een gesprek plaatsgevonden met de Autoriteit Wonen, de Raad van Commissarissen en de inmiddels aangestelde interim directeur-bestuurder. Op 10 november kregen wij van de AW een brief waarin werd gevraagd voor 15 februari 2018 een Herstelplan aan te leveren met daarin:

- Notitie over de toekomst van WbvM met daarin de opvatting van bestuur en RvC over de verdere mogelijkheden tot samenwerken met collega corporaties
- Ondernemingsplan conform eisen WSW met extra:
 - Visie, missie en strategie (op niveau doelgroep, werkgebied, financiën en organisatie).
 - Opgave WbvM in relatie tot prestatieafspraken
 - Wijze borging financiële continuïteit
 - Vigerend huurbeleid
 - Verkoopbeleid
 - Nieuwbouwbeleid
 - Keuzes m.b.t. complex Tuindorp
 - Financiële doorrekening op basis van scenario's
- Notitie over het verbeteren van de kwaliteit van de interne governance:
 - Relatie bestuur en RvC
 - Functioneren RvC in relatie Reglement
 - Werving nieuwe bestuurder + profielschets
 - Rol van RvC bij visitatie
- Bijlagen op te leveren RvC verslagen 2016 + 2017. Verslag van 2 meest recente gehouden zelfevaluaties
- Strategisch Voorraadbeleid op complexniveau:
 - Kwaliteit van het bezit en restant levensduur
 - Plannen voor sloop en eventuele toevoeging middels nieuwbouw of aankoop
 - Noodzakelijk onderhoud en woningverbetering
 - Financiële doorrekening ondernemingsplan en strategische voorraadbeleid:
 - Meerjarenbegroting 2018 en verder
 - Liquiditeitsprognose voor periode van tenminste 5 jaar

- Realistisch tijdspad implementatie:
- Implementatieplan
- Voorstel voor rapportage over voortgang van de verbetermaatregelen

Woningbouwvereniging Maarn heeft het Ondernemingsplan opgesteld conform de gevraagde informatie en tevens een Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex opgesteld. De overige gevraagde informatie is verwerkt in het gevraagde Herstelplan.

De opgestelde plannen en gevraagde bijlagen zijn op 27 december door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vervolgens naar de Autoriteit Wonen verstuurd. In 2018 moet blijken of dit voldoende is om het Verscherpt Toezicht op te heffen.

4. 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. Vanaf 2016 worden alle vastgoedeenheden op marktwaarde gewaardeerd, dit beleid is in 2017 gecontinueerd.

6.2 Jaarresultaat

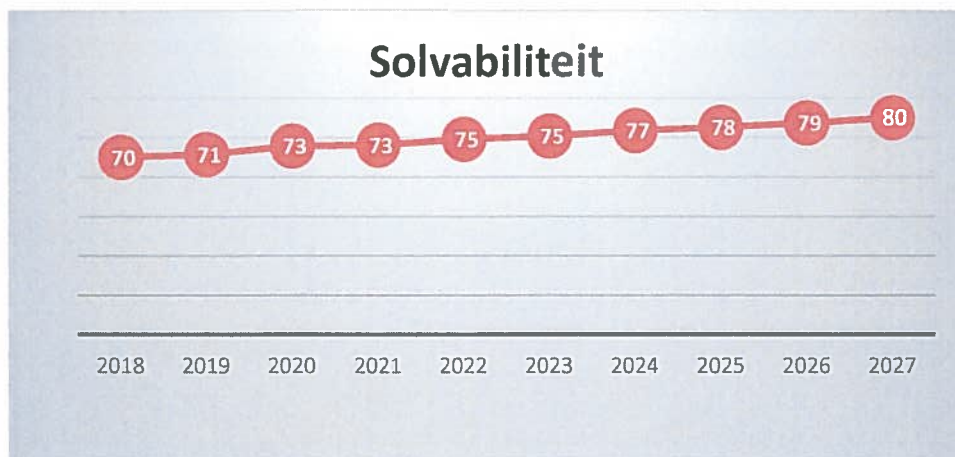
Woningbouwvereniging Maarn sluit het boekjaar 2017 af met een positief jaarresultaat van € 4.116.679,-. Het genormaliseerde resultaat (resultaat exclusief de op-/afwaarderingen van het vastgoed en belastingen) bedraagt € 418.561,- (2016 € 474.145,-)

De waardeveranderingen van de vaste activa veroorzaken grote afwijking in het resultaat. Deze is met € 0,88 miljoen toegenomen ten opzichte van 2016. Dit wordt vooral veroorzaakt door de toename van de marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie.

6.3 Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt uitgedrukt als percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. Eind 2017 was de solvabiliteit op basis van marktwaarde 71% (2016: 67%)

Op basis van de begroting 2018 laat onderstaande grafiek zien dat de solvabiliteit in de komende jaren varieert tussen 70% en 80%.



6.4 Liquiditeit

Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2017 het treasurystatuut opgesteld. Doel van de treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De liquiditeit wordt regelmatig besproken tussen de bestuurder en de manager financiën van Heuvelrug Wonen.

Vaststellen borgingsplafond

Het WSW bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor Woningbouwvereniging Maarn. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat Woningbouwvereniging Maarn per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van onze investeringsbehoefte. Dit is de investerings- en herfinancieringsprognose 2017 tot en met 2019 conform de dPi. In november is het borgingsplafond van WSW ontvangen:

	2017	2018	2019
Getrokken leningportefeuille WSW per 31-12-2016	11.749.000		
financieringsbehoefte	248.000	367.000	375.000
Interne financieringsbronnen	-788.000	-825.000	-881.000
Correctie	141.000	30.000	54.000
Borgingsplafond ultimo jaar	11.350.000	10.922.000	10.470.000

In 2017 zijn er geen leningen aangetrokken en hebben er geen renteconversies plaats gevonden. Wel is er regulier afgelost. De lening-portefeuille bedraagt ultimo 2017 € 11.8 miljoen. Hiervan is € 11.362 geborgd door het WSW. De schuld per verhuureenheid bedraagt € 38.250,- per vhe. Dit is boven het landelijk gemiddelde.

6.5 Rente dekkingsgraad (ICR)

Het AW en WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld. De kasstromen worden getoetst aan de hand van de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

In onderstaande tabel wordt de rentedekking weergegeven op basis van de begroting 2018.. Dit overzicht laat zien dat Woningbouwvereniging Maarn over de genoemde periode kan voldoen aan haar rentelasten en aflossingen.

	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR *1)	1,4	1,7	1,8	1,9	1,2	2,0	2,1	2,2	2,0	1,8	2,1

6.6 Beleggingen

Woningbouwvereniging Maarn heeft geen beleggingen.

6.7 Meerjarenperspectief

In de meerjarenraming is berekend dat de solvabiliteit in de jaren 2018-2027 zal stijgen tot 80%. Hierbij is ook rekening gehouden met nieuwbouw, verduurzaming en een deugdelijke meerjaren-onderhoudsbegroting.

6.8 Vennootschapsbelasting

De VSO2 biedt woningcorporaties de mogelijkheid om voor de bepaling van het fiscale resultaat voor de Vennootschapsbelasting huurwoningen tijdelijk af te waarderen. Conform VSO2 zijn huurwoningen per 1 januari 2008 fiscaal gewaardeerd op een 70% van de WOZ-waarde. Op grond

van de VSO2 kan bij een daling van de WOZ-waarde een tijdelijk afwaarderingsverlies ten laste van het resultaat worden gebracht. Woningbouwvereniging Maarn heeft ervoor gekozen om van deze regeling gebruik te maken en de afwaardering WOZ van 30% en meer als afwaarderingsverlies ten laste van het belastbare resultaat te brengen. Dit betekent voor Woningbouwvereniging Maarn dat er een verrekenbaar verlies ontstaat van € 424.306 per 31 december 2017. Dit verlies is in de aangifte 2013 opgevoerd. Stijgt de WOZ-waardering weer, dan dient er een opwaardering plaats te vinden tot maximaal de waarde op de openingsbalans. De fiscus heeft de aanslagen VPB tot en met 2015 vastgesteld.

6.9 Risicobeheersing en controlesystemen

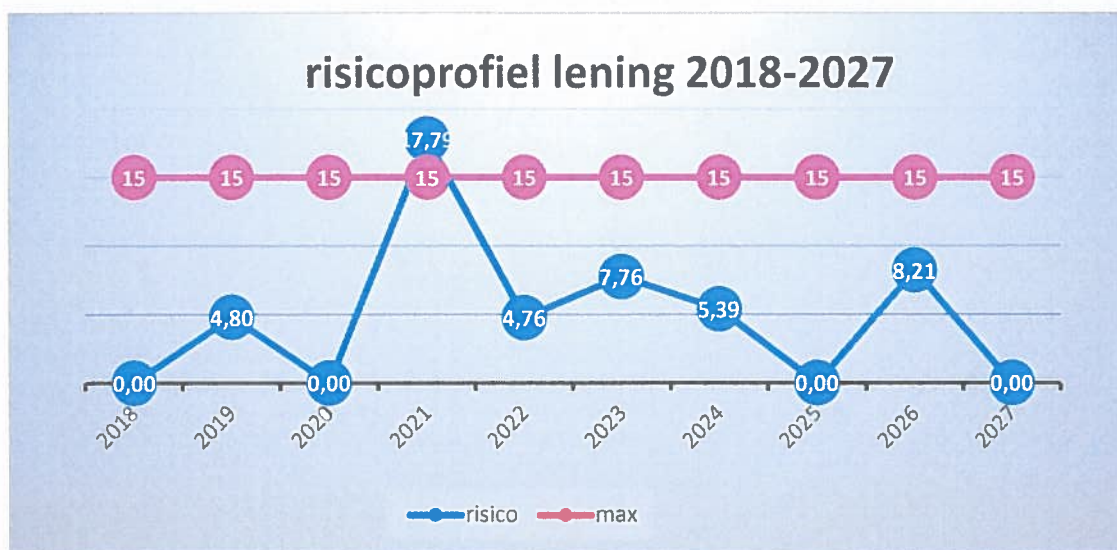
Het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's 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 is risico is ingedekt door het opgestelde Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex dat op 27 december 2017 is vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd gaat worden.
2. Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt. Gegeven de schaalgrootte van Woningbouwvereniging Maarn is inzicht in de marktsituatie en veranderingen daarin continue nodig. Dit risico is ingedekt door het vastgestelde Ondernemingsplan. Hierin is het beleid uitgewerkt en zijn plannen opgenomen voor nieuwbouw en het zoveel mogelijk handhaven van het huidige bezit.
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 en is er een meerjarenonderhoudsbegroting.

Financiële risico's

4. 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.
 5. Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversiedata van leningen bestaat. Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig, met uitzondering van het jaar 2021. Dan moet de variabele lening afgelost/geherfinancierd worden. Bij het aangaan van nieuwe leningen zorgt de bestuurder voor een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie momenten.
- 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:



6. De afhandeling van fiscale aangelegenheden is belegd bij onze accountant om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken. Het risico van een onjuiste en onvolledige aangifte is hiermee beperkt.

Operationele risico's

7. Het risico van de technische kwaliteit is beperkt doordat de staat van onderhoud over het algemeen voldoende tot zeer goed is. Om de onderhoudsstaat blijvend van goede kwaliteit te houden heeft Woningbouwvereniging Maarn in het kader van de voorbereiding van de meerjaren-onderhoudsbegroting 2019-2028 opdracht gegeven voor een integrale conditiemeting van het bezit. Deze conditiemeting is onderdeel van onze Service Level Agreement met Heuvelrug Wonen. Doel is deze conditiemeting vervolgens in een driejaarlijkse cyclus te gaan uitvoeren, waarbij vanaf 2020 jaarlijks een derde van het bezit opnieuw wordt gemeten. De conditiemeting zal in mei 2018 beschikbaar zijn en als basis dienen voor de MJOB 2019-2028.

8. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.

Risico's Project Tuindorp

Woningbouwvereniging Maarn heeft haar beleid rond de renovatie van Tuindorp herzien. In 2018 e.v. zal worden ingezet om de woningen uit complex 1 te gaan verhuren als kluswoning onder de 1e aftoppingsgrens. De woningen komen daardoor beter beschikbaar voor de doelgroep. Dit nieuwe beleid is toegelicht onder paragraaf 3.7. In 2018 is door het bestuur een Businesscase Kluswoning geschreven en geaccordeerd in de RvC. Hierin worden ook de risico's inzichtelijk gemaakt.

Voornaamste operationele risico's zijn:

- De huurder voert het afgesproken plan niet uit. Beheersbaar door regelmatig contact en controle op de uitvoering. In het huurcontract een boeteclausule opnemen.
- Er komen klachten uit de buurt over overlast. Beheersbaar door de buurt vooraf te informeren bij de verhuur van de kluswoning.
- Er komen geen kandidaten voor de kluswoning of zij haken voortijdig af. Beheersbaar door een goede campagne, duidelijke uitleg en lokaal te adverteren.
- Slechte uitvoering/kwaliteit van verbouwingsactiviteiten. Beheersbaar door goede vastgelegde afspraken vooraf en controle tussentijds.

Voornaamste financiële risico's zijn:

- De huurder constateert dat tijdens de uitvoering van het project financieel niet uitvoerbaar is.
Beheersing door: Dit risico moet vooraf worden afgedekt. De huurder moet vooraf een bankrekening hebben met voldoende geld voor de materiaalkosten en inrichting, dan wel een bankgarantie kunnen tonen. Betalingen worden van deze rekening afgeschreven, de corporatie krijgt per 3 maanden inzicht in het financiële verloop van het project.
- Tijdens het project worden ernstige bouwkundige problemen in de woning ontdekt.
Beheersing door: Dit risico is beperkt omdat vooraf de woning wordt opgenomen door HW en het bouwplan samen met de huurder door de projectleider Vastgoed c.q. de opzichter wordt beoordeeld. De huurder weet ook dat de woning van 1924 dateert en dat niet alles vergelijkbaar zal zijn met een moderne woning.
- Tijdens het project haakt de huurder af.
Beheersing door: In het huurcontract worden daarvoor bepalingen opgenomen.
- Na afloop van het klussen ontstaat discussie over de kosten.
Beheersing door: duidelijke voorwaarden en afspraken in het huurcontract. Het huurcontract wordt voordat de klusser kan en mag beginnen getekend.
- De klusser vertrekt binnen 15 jaar.
Beheersbaar doordat dan via afschrijving het restbedrag van de investering door de klusser door Woningbouwvereniging Maarn wordt terugbetaald. Het wordt daardoor een investering van de corporatie die mee kan tellen in een hogere huur na mutatie.

6.10 Beleidsmatige onderbouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

Per 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde € 42 miljoen (2016: 38 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. De realisatie van deze marktwaarde 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 inschatting 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 €23 miljoen (78%). Dit betekent dat dit deel van het totale eigen vermogen niet (of op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

5. VERKLARING VAN HET BESTUUR

Ik ben van mening, dat met dit verslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2017 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. Verder zijn er geen deelnemingen in andere rechtspersonen en zijn er geen posities in rentederivaten ingenomen.

Bestuur:

Handtekening:

Dhr. P.L. de Langen,
Directeur-bestuurder a.i.

Maarn, maart 2018

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 2017 een overgangsjaar, na het onderzoek naar het besturingsmodel in 2016 waar door de RvC opdracht toe was gegeven om de organisatie passend te maken aan de eisen van deze tijd. Daarmee wisten we van tevoren al dat 2017 een intensief jaar zou worden. Niet alle ontwikkelingen hadden we echter kunnen voorzien. Het jaar tekende zich door de implementatie van het nieuwe besturingsmodel, met de wijziging van een collegiaal meerhoofdig bestuur naar één directeur-bestuurder en de uitbesteding van uitvoerende taken naar Heuvelrug Wonen. Tot onze spijt viel onze directeur-bestuurder eind september door ziekte uit en heeft de Autoriteit Woningcorporaties in oktober besloten Woningbouwvereniging Maarn onder verscherpt toezicht te plaatsen. Opnieuw een hectisch jaar dus.

Medio oktober hebben wij Peter de Langen als interim directeur bestuurder kunnen aantrekken die de Woningbouwvereniging door de laatste maanden heeft geloodst. De landelijke wetgeving legt al een aantal jaren een grote druk op de organisatie om aan meerdere verplichtingen en voorwaarden te voldoen, waarvoor Woningbouwvereniging Maarn een grote inhaalslag te maken had. Hoewel in de tweede helft van 2016 al een aantal belangrijke zaken waren opgepakt, lag er ook voor 2017 nog een aanzienlijke opgave. Dat had naast de te maken inhaalslag ook te maken met de besluiten welke uit het onderzoek naar het besturingsmodel voortvloeiden. De opgave van de AW en het WSW tot het maken van een herstelplan kwam hier de laatste maanden nog bij.

1. Algemeen beeld

Financieel

De financiële situatie van Woningbouwvereniging Maarn is goed, maar gezien de omvang van de corporatie en de kwetsbaarheid die dat met zich mee brengt, vergt dit altijd de aandacht van bestuur en Raad van Commissarissen (RvC). De overgangperiode en de start van de uitbesteding naar Heuvelrug Wonen hebben in 2017 tot hogere kosten geleid. Er zijn in 2017 geen verkopen en geen renovaties geweest, omdat het ondernemingsplan nog niet was afgerond en het voorraad- en verkoopbeleid in samenhang bekeken moest worden. 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 2017 is het treasurystatuut aangepast en vastgesteld.

Organisatie

In 2016 is in opdracht van de RvC een interim voorzitter van het bestuur aangesteld met als bijzondere taak het onderzoeken en adviseren over een passend besturingsmodel. In het verslagjaar is het besturingsmodel akkoord bevonden. Een onderdeel daarvan was de uitbesteding van taken aan collega-corporatie Heuvelrug Wonen. Dit is in 2017 volledig ter hand genomen en uitgevoerd. Hiervoor zijn een raamovereenkomst en SLA's opgesteld en vastgesteld. De technisch adviseur heeft zijn taken inmiddels ook overgedragen.

Bestuur

Woningbouwvereniging Maarn komt van een situatie met een uitgebreid collegiaal bestuur dat ook veel uitvoerende werkzaamheden als taak had. Na een aantal crisissen in het bestuur heeft de RvC in 2016 besloten tot een grondig onderzoek of en hoe Woningbouwvereniging Maarn kon blijven voldoen aan de eisen van deze tijd. Het advies besturingsmodel is in januari 2017 aan de RvC aangeboden en overgenomen. De kernpunten van het vastgestelde besturingsmodel zijn: Zelfstandig blijven, verenigingsvorm behouden, uitbesteding naar een collega-corporatie en het instellen van een directeur-bestuurder (i.p.v. een collegiaal meerhoofdig bestuur).

Anouk Kaiser was sinds 1 maart 2010 aangesteld als bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn, in eerste instantie als 2^e secretaris. Tot 1 maart 2017 had Woningbouwvereniging een collegiaal bestuur, uiteindelijk bestaand uit Anouk Kaiser en interim voorzitter van het bestuur Annemarieke Nagel. In het kader van de uitvoering van het besturingsmodel, de daarvoor benodigde continuïteit en kennis van de situatie en gezien het feit dat haar bestuursperiode tot 1 maart 2018 zou lopen, is Anouk Kaiser gevraagd om het overgangsjaar als directeur-bestuurder aan te treden. Dit heeft zij tot eind september gedaan, toen zij helaas uitviel.

Toen bleek dat de afwezigheid van de directeur-bestuurder langere tijd zou gaan duren heeft de RvC direct een interim directeur-bestuurder aangezocht in persoon van Peter de Langen. Belangrijkste taken waren het regulier besturen van de corporatie, het afronden van ondernemingsplan en de eisen van het AW en WSW, het afronden van de uitbesteding aan Heuvelrug Wonen. Na de oplegging van het verscherpt toezicht kwamen daar de eisen van het herstelplan bij.

Al begin 2017 was besloten dat voor de invulling per 1 maart 2018 een open werving en selectie zou worden gestart om voor de nieuwe situatie met alle geïmplementeerde maatregelen het juiste profiel te kunnen opstellen. In het najaar is door de RvC gestart met het traject voor werving en selectie van een directeur-bestuurder per 1 maart 2018. In verband met zorgvuldigheid is besloten de procedure door te laten lopen tot medio juni 2018.

Relatie naar de extern toezichthouders

De AW en het WSW zijn al gedurende enkele jaren nauw bij de ontwikkelingen bij WBV Maarn betrokken. Deze relatie is in 2016 door de toenmalige crisis en het opvolgende onderzoek naar het besturingsmodel versterkt. In 2017 is gedurende enige tijd niet waargemaakt wat de AW volgens haar beoordelingsbrief van eind 2016 wenste. De uitbesteding van taken, het uitvoeren van het besturingsmodel, de nieuwe rol van de directeur-bestuurder vergden te veel tijd en aandacht.

Governance is een belangrijk aandachtspunt waar de AW de RvC van WBV Maarn op aanspreekt, vooral het grijze gebied bij een kleine corporatie met betrekking tot afstand tot het bestuur. De geschiedenis van meerdere bestuurscrisissen en een redelijk onervaren directeur-bestuurder in een overgangsjaar noopten de RvC tot een vorm van toezicht die zich kenmerkte door het vragen om gedetailleerde verantwoordingen. Wij zijn nog steeds overtuigd van de noodzaak daartoe. Met het aantreden van de interim directeur-bestuurder medio oktober heeft de RvC zich meer op afstand gepositioneerd.

2. 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 2017 als volgt samengesteld:

- Mevrouw drs. M.G.P.M. Vernooij (1966) uit Amsterdam, voorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als zelfstandig ondernemer op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, participatie, governance, procesbegeleiding en communicatie.
Deskundigheid: management en organisatie, sector woningbouwverenigingen en gemeenten.
- De heer A.C.F. Halsema (1957) uit Maarn, lid Raad van Commissarissen. Werkzaam als senior organisatieontwikkelaar bij een organisatieontwikkelingsbureau dat zich richt op de Bouw en Zorg.
Deskundigheid: management, communicatie, veranderingsprocessen, zorgsector.
- De heer dr. D.W. Colon (1989) uit Apeldoorn, lid Raad van de Commissarissen, huurders commissaris. Werkzaam als accountant. Hij is in juli de heer drs. M.S. Brouwer opgevolgd.
Deskundigheid: financieel management, fiscaliteit, vastgoed en beheer.

Rooster van aftreden

	benoeming	herbenoeming	Uiterlijk aftreden per
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
D. Colon	8 juli 2017	n.t.b. juli 2021	Juli 2025

NB. Aangezien mevrouw 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 belangenverstrengeling opleveren.

- Mevrouw Vernooij is eigenaar van Metterwijs Advies.
- 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 belangenverstrengeling in de RvC besproken. De RvC heeft besloten dat aangezien het mogelijk een vermoeden van belangenverstrengeling kan geven, de heer Halsema bij besluitvorming welke de betreffende nevenfunctie raakt, zich afzijdig zal houden van de discussie.
- De heer Colon is tevens bestuurslid bij de Woonbond, waarbij een primaire focus is op landelijk huurdersbeleid en niet specifiek op het beleid voor Maarn. Daarnaast is hij lid van de RvC Vryleve, wat gevestigd is in een andere woningmarktregio. Ten slotte is de heer Colon verantwoordelijk voor het verslaggevingskader RJ 645. Dit ziet toe op landelijke verslaggevingskaders en niet enkel en alleen voor WBV Maarn, waardoor er geen conflicterende belangen zijn.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van GenP Governance. Aandachtspunten voor de RvC:

- Verbeteren van de vergaderefficiëncy, zowel in de structuur en agendavorming, het gestructureerd laten aanleveren van stukken, als in de vergadering zelf.
- Naast de adviesrol zal er meer aandacht komen voor de andere rollen in de RvC, ook ten aanzien van zelfstandigheid bestuurdersrol.
- Er wordt een wervings- en selectieproces gestart voor het zoeken van een directeur-bestuurder.

Sinds 2015 zijn bestuurders en toezichthouders verplicht om zich permanent te scholen, vastgelegd in te behalen PE-punten (permanente educatie). In de jaren 2015 – 2017 moesten in totaal 15 PE-punten worden behaald.

In 2017 zijn de volgende educatieve bijeenkomsten gevolgd:

Lex Halsema:

- Toezicht vanuit Vertrouwen (VTW (2)

Totaal 19 PE-punten

Mette Vernooij:

- De rol van de RvC bij bouwen en renoveren – Verdieping (1)
- Toezicht op financiële sturing (1)
- Financiën (1)
- Symposium Woonbond & VTW (2)

Totaal 15 PE-punten

Damy Colon:

- Wooncoöperatie en vastgoedstrategie (3)

Totaal 16 PE-punten (t.o.v. een totale verplichting van 11 PE punten omdat hij pas vanaf juli 2016 commissaris was).

3. 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 hierboven al het een en ander over gezegd.

De Raad van Commissarissen kan uiteraard niet tevreden zijn over het functioneren van het bestuur in 2017 als de toezichthouders besluiten tot verscherpt toezicht. 2017 was een moeilijk jaar, waarin er forse stappen zijn gezet m.b.t. de overdracht van werkzaamheden naar Heuvelrug Wonen, maar wel ten koste van veel tijd, waardoor bijvoorbeeld de opvolging van verzoeken van de externe toezichthouder te lang zijn blijven liggen. De Raad van Commissarissen heeft haar constatering dat er nadere bestuurlijke prioriteiten moesten worden gelegd in de periode van maart – oktober 2017 meermalen met de directeur-bestuurder besproken.

Wij constateren dat een aantal zaken onvoldoende of niet tijdig is opgepakt en dat dit één van de redenen is tot het instellen van verscherpt toezicht. Wij constateren ook dat Woningbouwvereniging Maarn op financieel en volkshuisvestelijk gebied de organisatie op orde heeft en de samenwerking met de belanghebbenden en de collega-corporaties in de federatie professioneel verloopt.

Het oordeel over het functioneren van het bestuur is mede gebaseerd op:

- De rapportage over 2016 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 wel aanwezige beleidsstukken;
- Gesprekken met en beoordelingsbrieven van WSW (borgbaarheid) en Autoriteit Woningcorporaties
- Gesprekken met de belanghebbenden

De financiële status van Woningbouwvereniging Maarn en de governance blijven belangrijke aandachtspunten van het toezicht. Dit heeft dan ook de volle aandacht van de Raad van Commissarissen.

4. 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 2018 en Meerjarenbegroting 2018-2027;
- (Concept) beleidsstukken;
- Het bod aan de gemeente, prestatieafspraken met de gemeente en waar relevant, verslaglegging van vergaderingen.
- (Concept)Statuten en Reglementen

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen dertien maal vergaderd (op 11/1, 11/2, 28/2, 12/4, 10/5, 19/6, 23/8, 27/9, 18/10, 30/10, 8/11, 7/12, 18/12) waarvan twaalf maal met het bestuur. Tussendoor vond nog regelmatig telefonisch contact plaats tussen RvC en bestuur. De vergadering van juni was met het bestuur en de accountant BDO, betreffende de jaarrekening 2016. De Huurderscommissaris heeft regelmatig overleg met de voorzitter van de Huurdersraad. Ook woonde de RvC de drie algemene ledenvergaderingen van de vereniging bij (op 17 januari, 28 juni en 27 november). De voorzitter van de RvC stelde door medeondertekening samen met de directeur-bestuurder de notulen van deze vergaderingen vast. Eenmaal (8/5) is door RvC en directeur-bestuurder een presentatie gegeven aan de gemeenteraad over de nieuwe visie en missie en het besturingsmodel.

In 2017 is een wissel geweest van accountant. De voorzitter van de RvC heeft aan Verstegen accountants de opdracht verstrekt tot controle van de Jaarstukken 2017. De RvC heeft de Jaarstukken 2017 (Volkshuisvestingsverslag, Jaarverslag en de Jaarrekening) na het gesprek met de accountant goedgekeurd en ten bewijze daarvan medeondertekend.

5. Honorering

Voor de honorering van het bestuur volgt de RvC de wettelijk verplichte sectorbrede beloningscode woningcorporaties. De bestuursleden ontvingen in 2017 samen een bedrag van € 81.550 (inclusief reiskosten, exclusief btw).

Voor de honorering van de RvC 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 2017 een bedrag van € 21.548,- (inclusief reiskosten, exclusief btw).

Er heeft in 2017 geen indexatie plaats gevonden.

6. 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 AW en het WSW, en de grote stappen die zijn gemaakt, dat Woningbouwvereniging Maarn op dit moment een financieel gezonde corporatie is, maar die nog wel, de stappen die gemaakt zijn, moet bestendigen en verstevigen. Daar wordt heel hard aan gewerkt. In 2018 zal dat worden voortgezet door de nieuwe directeur-bestuurder.

De Raad hecht haar goedkeuring aan het jaarverslag en stelt het overeenkomstig vast.

Het bestuur stelt de jaarstukken 2017 op en de Raad van Commissarissen keurt de jaarstukken goed, de ALV stelt ze vast en dechargeert de bestuurder voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Maarn, maart 2018

Drs. M. Vernooij
Voorzitter Raad van Commissarissen

Kengetallen

	2017	2016
<u>Woningbezit</u>		
Aantal woningen	309	309
<u>Aantal woningen naar huurklasse ultimo jaar</u>		
Laag tot € 414,02	36	36
Midden tot € 592,55	133	136
Duur tot € 710,69	89	137
Boven liberalisatiegrens	51	
<u>Kwaliteit (per vhe)</u>		
Aantal klachten per woning	0,82	0,95
Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,03	0,04
Kosten dagelijks onderhoud (klachten)	272	316
Kosten mutatieonderhoud	144	84
Kosten planmatig onderhoud	678	798
<u>Het verhuren van woningen</u>		
Mutaties	12	17
Huurachterstand in % jaarhuur	0,59	0,45
Gemiddeld aantal WWS punten	174	173
Gemiddelde netto huurprijs	565	558
<u>Financiële continuïteit</u>		
Solvabiliteit in %	35	44
Solvabiliteit op basis van Marktwaaarde in %	71	67
Dekkingsratio %	18	19
Loan to Value %	64	56
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,7	1,9
Rentabiliteit eigen vermogen in %	50	43
Rentabiliteit totaal vermogen in %	15	15
<u>Balans en winst- en verliesrekening</u>		
Eigen vermogen per vhe	97.459	84.137
Overige voorzieningen per vhe	598	480
Resultaat per vhe	13.323	10.763

Jaarrekening 2017

Balans per 31 december 2017

ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
<i>voor voorgestelde winstbestemming</i>	€	€
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	41.961.886	38.166.542
totaal	41.961.886	38.166.542
<u>Materiele Vaste Activa</u>		
Roerende zaken tdv exploitatie	0	202
totaal	0	202
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126
Latente belastingvordering	168.588	222.511
totaal	169.714	223.637
Totaal vaste activa	42.131.600	38.390.380
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	9.627	7.705
Overige vorderingen	367	0
Overlopende activa	63.889	62.396
totaal	73.883	70.101
<u>Liquide middelen</u>	249.522	136.215
Totaal vlottende activa	323.405	206.317
Totaal	42.455.005	38.596.697

PASSIVA	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	21.688.558	18.195.350
Overige reserve voor resultaatbestemming	4.309.653	4.477.093
Resultaat boekjaar	4.116.679	3.325.768
totaal	30.114.890	25.998.211
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	184.913	148.318
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	11.410.788	11.819.155
totaal	11.410.788	11.819.155
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	408.367	392.110
Schulden aan leveranciers	151.620	46.052
Overige schulden	1.331	
Overlopende passiva	183.096	192.851
totaal	744.414	631.013
Totaal	42.455.005	38.596.697

Winst- en verliesrekening

	realisatie 2017	realisatie 2016	begroting 2017
Huuropbrengsten	2.072.557	2.051.475	2.069.000
Opbrengsten servicecontracten	247	247	247
Lasten servicecontracten	-3.523	-3.397	
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-156.547	-135.984	-809.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-434.296	-407.391	-391.000
Overige directe operationele lasten exploitie bezit	-419.923	-385.274	-29.000
Afschrijving tdv exploitatie	-202	-202	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.058.313	1.119.474	840.247
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	389.000
Toegerekende organisatiekosten	-	230	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-	-	-170.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	230	219.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.788.636	2.911.782	-262.000
Waardeverandering vastgoedportefeuille	3.788.636	2.911.782	-262.000
Opbrengst overige activiteiten	1.198	720	900
Netto resultaat activiteiten	1.198	720	900
Overige organisatiekosten Leefbaarheid	-203.953	-190.857	
Rentebaten	29	626	1.000
Rentelasten	-437.027	-456.048	-449.000
Saldo financiële baten en lasten	-436.997	-455.422	-448.000
Resultaat voor belasting	4.207.197	3.385.927	350.147
Belastingen	-90.518	-60.159	-39.000
Nettoresultaat	4.116.679	3.325.768	311.147

Kasstroom overzicht 2017 (volgens directe methode)

	2017	2016
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten		
Huren	2.066.500	2.053.446
Vergoedingen	247	247
Overige bedrijfsontvangsten	832	2.243
Rente ontvangsten	29	626
Saldo ingaande kasstromen	2.067.607	2.056.562
uitgaven		
Onderhoudsuitgaven	-434.296	-370.276
Overige bedrijfsuitgaven	-350.084	-429.023
Renteuitgaven	-442.647	-463.296
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.015	-2.008
Verhuurdersheffing	-322.918	-286.315
Lasten servicecontracten	-3.523	-3.397
Leefbaarheid externe uitgaven		
Vennootschapsbelasting		
Saldo uitgaande kasstromen	-1.555.483	-1.554.315
Kasstroom uit operationele activiteiten	512.125	502.247
(Des)Investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woonegelegenheden		
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering woonegelegenheden	-6.708	-172.838
Externe kosten bij verkoop	-	230
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten.	-6.708	-172.608
Financieringsactiviteiten:		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde lening		1.400.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde lening	-386.963	-1.798.683
Aflossing niet door WSW geborgde lening DAEB investeringen	-5.147	-4.858
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-392.110	-403.541
Mutatie geldmiddelen	113.307	-73.902
Saldo liquide middelen per 1 januari	136.215	210.117
Saldo liquide middelen per 31 december	249.522	136.215

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 22 mei 2018

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 waarden marktwaarde'. Woningbouwvereniging Maarn hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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.

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 op o.a. voorzieningen, waardeveranderingen en acute en latente belastingen.

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde bij de toelichting op deze balanspost.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2017 is de volgende stelselwijziging toegepast.

Voor de winst- en verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woningbouwvereniging Maarn volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Woningbouwvereniging Maarn de aanpassing verwerkt als stelselwijziging.

De belangrijkste wijzigingen in het rangschikken van de posten zijn de volgende.

Overige organisatiekosten ad € 190.587 is nieuw. In de jaarrekening 2016 werd geen bedrag als overhead toegerekend aan andere kostensoorten. Deze kosten werden grotendeels verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De verhuurderheffing wordt gerangschikt onder de overige directe operationele exploitatielasten bezit in plaats van onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten. In 2016 betrof dit een bedrag van € 286.315.

	Jaarrekening 2016	Effect stelsel- wijziging door herrubricering	Vergelijkende cijfers 2016
Lasten servicekosten	0	-3.397	-3.397
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-410.186	274.203	-135.984
Lasten onderhoudsactiviteiten	-370.276	-37.115	-407.391
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-343.775	-41.499	-385.274
Afschrijving tdv exploitatie	0	-202	-202
Kosten overige activiteiten	1.853	-1.133	720
Overige organisatiekosten	0	-190.857	-190.857
Totaal	-1.122.384	0	-1.122.384

De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

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 woonegelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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.

Vorzieningen

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-afrekbare 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.

Verdeelsleutel

De verdeelsleutel voor de toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de rekeningen met gemengde bedrijfskosten op basis van interne inschatting naar activiteiten verdeeld. In 2016 konden alle kosten op rekeningniveau naar activiteit verdeeld worden zodat er toen geen verdeelsleutel gehanteerd hoefde te worden.

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 derving 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

	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	<u>41.961.886</u>	<u>38.166.541</u>
Boekwaarde 1 januari		
Aanschafwaarde	20.457.391	20.284.553
Herwaardering/waardeverandering	<u>17.709.151</u>	<u>14.797.369</u>
	<u>38.166.541</u>	<u>35.081.922</u>
Mutaties:		
Investeringen	6.708	172.838
Aanpassing marktwaarde	<u>3.788.636</u>	<u>2.911.781</u>
Totaal van de mutaties	<u>3.795.344</u>	<u>3.084.619</u>
Boekwaarde 31 december		
Aanschafwaarde	20.464.099	20.457.391
Herwaardering/waardeverandering	<u>21.497.787</u>	<u>17.709.151</u>
	<u>41.961.886</u>	<u>38.166.541</u>

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 doorexplotatiescenario 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bepaling waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één

geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: De zelfde soort woningen van dezelfde bouwperiode en die zich in de zelfde wijk bevinden zijn samengevoegd in één marktwaardecomplex. Zo zijn er 13 marktwaardecomplexen ontstaan.

Toelichting aanpassing marktwaarde	
Parameter wijziging agv marktontwikkeling	573.148
Mutatie agv wijziging verkoopregels	-590.102
Mutatie objectgegevens	2.384.403
Mutatie basisgegevens	240.867
Methodische wijzigingen	-674.871
Mutatie waarderingsparameters	1.861.899
Totaal aanpassingen	3.795.344
Investering	-6.708
	<u>3.788.636</u>

Toelichting op belangrijkste aanpassingen

De mutatie objectgegevens is met 2,4 miljoen gestegen.

Dit komt voornamelijk door:

- De mutatiegraad; deze is gestegen t.o.v. 2016. Dit geeft een stijging van de marktwaarde van 1,4 miljoen.
- Leegstand; het aantal vhe's met leegstand is gestegen met 3. Dit levert 0,25 miljoen stijging marktwaarde op.
- Aanpassing contractuur; dit geeft een verhoging van de marktwaarde van 0,4 miljoen

De mutatie van de waarderingsparameters geeft een stijging van 1,9 miljoen.

Dit komt voornamelijk door:

- Disconteringsvoet; de gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,62% in 2016 naar 6,46% in 2017. Dit heeft een stijging van de marktwaarde van 0,7 miljoen tot gevolg.
- Boveninflatoire huurverhoging; in navolging van het handboek is de boveninflatoire huurverhoging langer ingerekend. Dit heeft een positief effect op de marktwaarden van 0,5 miljoen.

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

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	9,40%	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudsonderhoud per vhe -EGW	naar type en bouwklasse				
Instandhoudsonderhoud per vhe -MGW	naar type en bouwklasse				
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	836				
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	628				
Beheerkosten per vhe - EGW	427				
Beheerkosten per vhe - MGW	420				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1157%				
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,1300%				
Verhuurderheffing (% van WOZ)		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurderving (% van huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van leegwaarde)	1,60%				
Mutatiekans bij doorexpluiten	Minmaal	2,0%	Maximaal	7,5%	
Mutatiekans bij uitponden	Minmaal	2,0%	Maximaal	20,0%	
Disconteringsvoet	Minmaal	5,80%	Maximaal	6,91%	

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

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

31-12-2017 31-12-2016

Sociaal vastgoed

18.608.111

21.997.004

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 jaarverslag 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 6 woningen bestemd zijn voor verkoop.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters	2018	2019	2020	2021	2022	Va 2023
Huurverhoging	1,90%	1,90%	2,00%	2,10%	2,10%	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	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Inflatie onderhoud	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Volume parameters						
Klachtenonderhoud	257 per vhe					
Mutatieonderhoud	5.000 per mutatie					
Planmatig onderhoud	Eerste 10 jaar uit onderhoudsbegroting Na 10e jaar gemiddelde van de onderhoudsuitgaven 3 jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud					
exploitatie uitgaven	1756 per vhe					
Verhuurderheffing	0,591% 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 2017 bedraagt € 61.648.000 (2016 - € 62.261.000).

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:

	2017	2016
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	42.901	42.901
Cumulatieve afschrijving	42.699	42.497
Boekwaarde	202	404
Mutaties:		
Investeringen		-
Afschrijvingen	202	202
Totaal mutaties	-202	-202
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	42.901	42.901
cumulatieve afschrijvingen	42.901	42.699
Boekwaarde	-	202

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	1.126

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 2017 € 103.149, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,68% (2015: 3,72%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 424.306 (2016: € 439.713).

Marktwaarde

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover 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:

	2017	2016
Latentie woningbezit marktwaarde - fiscale waarde	65.439	116.735
Latentie compensabele verliezen	103.149	105.776
	<u>168.588</u>	<u>222.511</u>

Passieve belastinglatentie

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 13.359 en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 11.616.

Opwaarderingspotentieel

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 2017 is er in potentie nog een op te waarden bedrag van circa € 798.144. Rekening houdend met de aanname dat de WOZ vanaf 2018 met 3% gaat stijgen, is er ultimo 2018 nog een opwaarderingspotentieel van € 702.661. Hiervoor is een passieve latentie te gevormd.

De latentie voor de marktwaarde per 31 december 2017 is berekend op € 173.298. De mutatie in 2017 van € 38.180 (€ 135.117 -/- € 173.298) is een last in 2017.

Vorderingen

	2017	2016
Huurdebiteuren	9.627	7.705
Overige vorderingen	367	-
Overlopende activa	63.889	62.396
Totaal	<u>73.883</u>	<u>70.102</u>

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

Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,59% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2016 0,46%) De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	aantal huurders		Bedrag	
	2017	2016	2017	2016
1 maand of minder	13	11	5.753	4.011
tussen 1 en 2 maanden	5	4	3.892	3.759
tussen 2 en 3 maanden	2	0	2.622	
tussen 3 en 4 maanden		1		1.622
Huurachterstand			<u>12.267</u>	<u>9.392</u>
Af: Voorziening voor dubieuze debiteuren			<u>-2.640</u>	<u>-1.687</u>
	20	16	9.627	7.705

Overige vorderingen	2017	2016
Inbuma nog te ontvangen vergoeding huurderiving	367	-

Overlopende activa

	2017	2016
Vooruitbetaalde kosten	63.867	61.780
Nog te ontvangen rente	22	617
	<u>63.889</u>	<u>62.396</u>

Liquide middelen

	2017	2016
Rabobank	51.378	5.792
ING	23.394	5.673
Rabobank spaarrekening	174.750	124.750
Kruisposten		
	<u>249.522</u>	<u>136.215</u>

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

Eigen vermogen

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2017	2016
Stand 1 januari	7.802.859	7.408.530
Resultaat	4.116.679	3.325.768
Realisatie naar herwaarderingsreserve	-3.493.208	-2.931.439
Stand 31 december	<u>8.426.330</u>	<u>7.802.859</u>

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:

	2017	2016
Herwaarderingsreserve 1 januari	18.195.350	15.263.911
Mutatie door herwaardering	3.493.208	2.931.439
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>21.688.558</u>	<u>18.195.350</u>

Voorzieningen

Voorziening passieve latente belastingverplichting

	2017	2016
Stand 1 januari latentie leningen	148.318	182.413
Opwaarderingspotentieel	38.180	-32.366
Af: Vrijval latentie	-1.585	-1.729
Stand 31 december	<u>184.913</u>	<u>148.318</u>

De latentie is gewaardeerd op contante waarde. Het netto rentepercentage hiervan is 3,68%.

Langlopende schulden

Lening kredietinstelling

	2017	2016
Saldo per 1 januari	12.211.266	12.614.807
bij: Opgenomen leningen		1.300.000
af: Aflossingen	-392.110	-1.703.541
Stand 31 december	<u>11.819.156</u>	<u>12.211.266</u>
af: Binnen 1 jaar vervallende aflossing	-408.367	-392.110
Saldo per 31 december	<u>11.410.789</u>	<u>11.819.156</u>

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 2,07% – 6,35%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 4.197.112 een looptijd van minder dan 5 jaar. De gemiddelde rentevoet van alle leningen is 3,59% (2016 3,72%).

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

Ultimo 2017 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 13.873.000

Kortlopende schulden

	2017	2016
Schulden aan kredietinstellingen	408.367	392.110
Schulden aan leveranciers	151.620	46.052
Overige schulden	1.331	
Overlopende passiva	183.096	192.851
	<u>744.414</u>	<u>631.014</u>
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	408.367	392.110
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	151.620	46.052
Dit betreft de nog te betalen facturen.		
Overige schulden		
Contract administratieve dienstverlening december	1.030	
Bankkosten 4e kwartaal	301	
	<u>1.331</u>	
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	170.384	176.004
Vooruitontvangen huur	12.712	16.847
	<u>183.096</u>	<u>192.851</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

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% (2016: 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 2017 heeft Woningbouwvereniging Maarn een aangegane obligoverplichting van € 424.918 (2016: € 439.816). 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 2018-2022 heeft WSW aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun van 1% van de totale jaarhuur. Jaarlijks, uiterlijk 1 oktober, stelt de minister voor Wonen en Rijksdienst de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. Een indicatie van de benodigde financiële middelen is dat er aanvullend nog een substantieel bedrag nodig is. WSW verwacht dat hierover later dit jaar duidelijkheid ontstaat. De mogelijkheid bestaat dan dat de kosten hiervan in 2018 moeten worden genomen. Dit kan betekenen dat de ingerekende heffing voor één of meer jaren na 2018 naar voren gehaald moet worden. Als dit het geval is, informeert WSW corporaties hierover zo snel mogelijk. 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 € 82,34 per cv (288 stuks) en voor het onderdelen garantieplan € 49,79 (191 stuks) (prijspeil 2018).

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 Woningbouwvereniging Maarn maar gezien de aard ervan niet worden verwerkt in de vastgoedwaardering aangezien deze verplichtingen bij verkoop niet overgaan naar derde partijen.

Onderhoudsverplichtingen

Woningbouwvereniging Maarn is per einde boekjaar voor een bedrag van € 33.712 onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2018 zullen worden uitgevoerd.

Contract dienstverlening

Er is een contract met heuvelrug Wonen gesloten over het uitvoeren van de beheertaken van woningbouwvereniging Maarn. De looptijd bedraagt 5 jaar en eindigt in 2022. De kosten voor deze dienstverlening bedragen € 196.310 (prijspeil 2017)

Toelichting Winst en verliesrekening
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	2.082.713	2.055.488
Huurderving wegens leegstand	-9.203	-3.331
Huurderving wegens oninbaar	-953	-682
	<u>2.072.557</u>	<u>2.051.475</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,95% (1 juli 2016 1,03%)

Opbrengst servicecontracten

	2017	2016
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	247	247
	<u>247</u>	<u>247</u>

De vergoedingen worden niet afgerekend met de huurder.

Lasten servicecontracten

	2017	2016
Elektriciteit	-3.523	-3.397
	<u>-3.523</u>	<u>-3.397</u>

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Huisvestingskosten	-9.596	-10.624
Kosten administratieve dienstverlening Heuvelrug Wonen	-78.046	-67.019
Kosten automatisering	-39.365	-12.718
Toegerekende organisatiekosten	-29.541	-45.891
	<u>-156.547</u>	<u>-136.253</u>

De Toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de bedrijfskosten op basis van een interne inschatting naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop en leefbaarheid.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Klachtenonderhoud	-84.047	-62.895
Mutatieonderhoud	-44.550	-26.068
Planmatig onderhoud	-209.526	-281.313
Toegerekende organisatiekosten	-96.173	-37.115
	<u>-434.296</u>	<u>-407.391</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen	-84.841	-83.763
Verzekeringen	-10.674	-10.507
Verhuurderheffing	-319.739	-286.315
Aedes contributie	-2.653	-2.680
Heffing Autoriteit Wonen	-2.015	-2.008
	<u>-419.923</u>	<u>-385.274</u>

Afschrijving ten dienste van exploitatie

Afschrijving inventaris	-202	-202
	<u>-202</u>	<u>-202</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:

	2017	2016
Verkoop huurwoningen Sociaal vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst		
af: Verkoopkosten		230
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	<u>-</u>	<u>230</u>

In 2017 zijn er geen woningen verkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	3.788.636	2.911.781
	<u>3.788.636</u>	<u>2.911.781</u>

Netto resultaat overige activiteiten

	2017	2016
Vergoeding reparaties en doorbelasting aan derden	326	-
Contributie vereniging	873	720
	<u>1.198</u>	<u>720</u>

Overige organisatiekosten

	2017	2016
Bestuurskosten	-148.373	-153.004
Visitatiekosten	-4.443	-269
Accountantskosten	-27.291	-37.583
Toegerekende organisatiekosten	-23.846	
	<u>-203.953</u>	<u>-190.857</u>

Saldo financiële baten en lasten

	2017	2016
Andere rentebaten en soortgelijke kosten	29	626
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-434.768	-453.465
- Borgstellingsvergoeding	-2.259	-2.583
	<u>-436.997</u>	<u>-455.422</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 2017 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 2017 maximaal nihil zal bedragen.

	2017	2016
Acute belasting boekjaar		
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren		
Latentie verliescompensatie	-82.627	-98.590
Latentie verliescompensatie voorgaande jaren	80.000	
Latentie marktwaarde	-51.296	4.336
Latentie disagio leningen	1.585	1.729
Latentie opwaarderingspotentieel	-38.180	32.366
	<u>-90.518</u>	<u>-60.159</u>

WNT verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders

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 2017 voor Woningbouwvereniging Maarn is € 84.000. 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 Commissarissen 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 € 98.106 (2016 € 117.013)

Specificatie van leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen:

Naam	A. Kaiser	P.L.deLangen	A.Nagel	A. Nagel	J.Stuurman
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder a.i.	Bestuurder a.i.	Gewezen bestuurder a.i.	gewezen bestuurder
In dienst vanaf	1-3-2010	18-10-2017	30-5-2016	1-3-2017	nvt
In dienst tot	31-10-2017	heden	28-2-2017	30-6-2017	nvt
uurtarief	nvt	100	130	65-130	65
Totale bezoldiging	40.700	22.458	18.178	16.672	98
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	56.458	39.424	25.872	nvt	nvt
Gegevens 2016					
Uurtarief	nvt		127		nvt
Totale bezoldiging	42.200		50.400		11.750
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	42.833		162.000		11.413

Mevrouw Nagel is met ingang van 1 maart 2017 een gewezen topfunctionaris en heeft voor advieswerkzaamheden over de periode maart tot en met juni 2017 aan Woningbouwvereniging Maarn € 16.672 exclusief BTW vanuit het bedrijf "Nieuw Perspectief" gefactureerd. De totale WNT-bezoldiging van de mevrouw Nagel blijft daarbij wel onder het individuele bezoldigingsmaximum 2017.

Naast bovengenoemde vergoedingen is er over 2016 een vergoeding uitbetaald van € 5.025 voor advies-werkzaamheden aan, gewezen topfunctionaris, de heer Stuurman. Aan de heer N. van Veen is in 2016 voor zijn werkzaamheden als bestuurder een bedrag van € 7.638 uitbetaald over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 mei 2016.

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 21.585 (2016€ 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	D. Colon
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
In dienst vanaf	17-12-2014	1-7-2009	1-7-2014	8-7-2017
In dienst tot	heden	30-6-2017	heden	heden
Bezoldiging				
Bruto inkomen	9.236	3.078	6.160	3.111
bruto onkostenvergoeding	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.236	3.078	6.160	3.111
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.600	4.165	8.400	4.073
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	9.700	3.235	6.470	3.137
Gegevens 2016				
Bruto inkomen	9.236	6.156	6.156	
bruto onkostenvergoeding	-	-	-	
Totaal bezoldiging	9.236	6.156	6.156	
Toepasselijk bezoldigingsmaxima	12.450	8.300	8.300	
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	9.587	6.391	6.470	

Accountantskosten

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

	2017	2016
<i>Onderzoek van de jaarrekening</i>		
- Voorgaande Verslagjaren	9.384	7.990
- Verslagjaar 2017	12.100	18.235
<i>Adviesdiensten op fiscaal terrein</i>		
- Verslagjaar 2015		6.518
- Verslagjaar 2016	6.689	4.840
Overige adviesdiensten	4.127	
	<u>32.300</u>	<u>37.583</u>

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Maarn is door het bestuur op 22 mei 2018 opgesteld.

P. de Langen
Directeur-bestuurder a.i.

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 mei 2018

M.G.P.M. Vernooij
Voorzitter

A.C.F. Halsema
Lid

D. Colon
Lid

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaat

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

Bestemming resultaat

	2017	2016
Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserve	4.116.679	3.325.768

Aan: de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Maarn

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Maarn te Maarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Maarn op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 37 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Maarn haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- verslag van de raad van commissarissen; en
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

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

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

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

Dordrecht, 24 mei 2018

Versteegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

