de vooruitgang
stichting woningbeheer

Verslag **2016**

Statutaire vestigingsplaats: Edam-Volendam
Adres: Julianaweg 190 te Volendam

www.devooruitgang.com

Kerncijfers:		2016	2015	2014	2013
Aantal geregistreerde woningzoekenden		756	681	573	464
Aantal ingeschreven urgent woningzoekenden		4	4	13	20
Aantal woningen in bezit		1146	1150	1158	1159
Aantal verhuurde woningen in boekjaar		61	70	59	147
Aantal gehuisveste personen in boekjaar		109	126	100	251
Aantal woningen per fulltime medewerker		156	156	156	153
Aantal ontruimingen		1	0	0	0
Aantal opgeleverde nieuwe woningen		0	0	0	50
Aantal verkochte woningen		4	1	2	4
Gemiddelde huurprijs per woning		531	522	507	485
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur		69%	67%	63%	62%
% organisatiekosten van huur		14%	13%	13%	13%
% passende toewijzing		95%	97%	97%	95%
% Woningen met een groen energielabel (A,B,C)		86%	86%	82%	80%
Gemiddelde EI-waarde (t/m 2014 EPC-waarde)		1,37	1,39	1,36	1,39
% woningen voor ouderen/gehandicapten		37%	36%	35%	35%
% verhuringen < € 600,- per maand		69%	56%	73%	61%
Woningvoorraad in %:	Goedkoop	18%	19%	19%	19%
	Betaalbaar	62%	61%	60%	62%
	Duur < huurtoeslaggrens	18%	17%	18%	17%
	Duur > huurtoeslaggrens	2%	3%	3%	3%
Type woningen:	Eengezinswoningen	352	356	364	366
	Appartement jongeren	265	265	265	265
	Appartement senioren	303	303	303	302
	Aanleunwoningen	181	181	181	181
	Aangepast/Odion	45	45	45	45

Inhoud

pagina

1. Algemene gegevens **5**

2. Inleiding **6**

3. Organisatie **9**
3.1 Organisatieschema 10
3.2 Werkorganisatie 10
3.3 Bestuur 12
3.4 Verslag Bestuur 13
3.5 Verslag raad van commissarissen 21

4. Volkshuisvestingsverslag 2016 **37**
4.1 Het bouwen, verwerven, beheren, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden 38
4.2 Leefbaarheid 44
4.3 Wonen en zorg 46
4.4 Het verhuren van woningen 48
4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer 58
4.6 Financiën 64
4.7 Overige activiteiten 71
4.8 Risicobeschrijving 71

5. Jaarrekening 2016 **75**
5.1 Balans per 31-12-2016 76
5.2 Functionele winst- en verliesrekening over 2016 78
5.3 Categoriale winst- en verliesrekening over 2016 79
5.4 Kasstroomoverzicht volgens directe methode 80
5.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening 82
5.6 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 85
5.7 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening 92
5.8 Grondslagen voor kasstroomoverzicht 94
5.9 Toelichting op de balans 95
5.10 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen 115
5.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening 116
5.12 Gebeurtenissen na balansdatum 124
5.13 Ondertekening van de jaarrekening 125

6. Overige gegevens **127**
6.1 Resultaatbestemming 129
6.2 Voorstel resultaatbestemming 129
6.3 Vaststelling door de raad van commissarissen 129
6.4 Gebeurtenissen na balansdatum 129
6.5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 129

7. Bijlagen **133**
7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren 134
7.2 Begroting versus realisatie 2016 136
7.3 Berekening belastbaar bedrag vennootschapsbelasting 2016 137

Plattegrond Volendam

G.A. Brederodestraat

1. Algemene gegevens

Naam:
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Adres:
Julianaweg 190, 1131 DL Volendam

Postadres:
Postbus 30, 1130 AA Volendam

E-mailadres:
info@devooruitgang.com

Internet:
www.devooruitgang.com

Datum van oprichting:
6 maart 1946

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de toenmalige vereniging is toegelaten:
29 maart 1946, nummer 40

Door de Raad van Afgevaardigden goedgekeurde stichtingsstatuten:
18 september 2003

Door de Raad van Toezicht goedgekeurde gewijzigde stichtingsstatuten:
2 oktober 2008
25 november 2010
14 juli 2016

Datum en nummer van het Rijksbesluit waarbij de stichtingsstatuten zijn goedgekeurd:
27 juni 2003, nummer 2003054072
20 februari 2009, nummer 2009003699 (statutenwijziging)
4 januari 2011, nummer 20100034761 (statutenwijziging)
24 augustus 2016, nummer ILT-2016/62613

Datum passeren notariële akte stichting:
6 februari 2004
20 maart 2009 (statutenwijziging)
1 maart 2011 (statutenwijziging)
26 oktober 2016 (statutenwijziging)

Nummer en inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar:
3600.5091

LEI
724500ZE79173UG5GG17

L-nummer
L1525

NRV-nummer
1001

2. Inleiding

Voor u liggen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2016. Deze geven in samenhang met de cijfermatige kerngegevens volledig inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Conform de voorschriften van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) leggen corporaties op deze wijze publiekelijk verantwoording af. De in het BTIV genoemde prestatievelden worden in het volkshuisvestingsverslag nader toegelicht. De financiële resultaten zijn in de jaarrekening opgenomen. Ook worden in dit verslag enkele ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en de volkshuisvesting in de gemeente Edam-Volendam belicht.

De Vooruitgang bezit en beheert per ultimo 2016 1.146 woningen in Volendam.
Dit komt overeen met circa 13% van het totaal aantal woningen in Volendam.
Het jaarverslag is opgesteld in januari, februari en maart 2017. Van de ontwikkelingen die na 1 april 2017 hebben plaatsgevonden zijn alleen de relevante zaken meegenomen in dit verslag. De Vooruitgang heeft in 2016 opnieuw haar meerwaarde bewezen op het gebied van sociale huisvesting in de gemeente Edam-Volendam.

Nederland kantelt, de maatschappij verandert en daarmee de lokale opgave van De Vooruitgang. De corporatie is door een woud van wet- en regelgeving op weg naar de kanteling.

In toenemende mate wordt een beroep gedaan op De Vooruitgang als sociale verhuurder in de gemeente Edam-Volendam; de sociale doelgroep neemt naar verwachting toe, er is een tendens van koop naar huur onder jongeren en er moeten de komende jaren nog steeds statushouders worden gehuisvest. Centraal staan het bieden van betaalbare en passende huisvesting en de beschikbaarheid van voldoende woningen.

De focus van De Vooruitgang ligt de komende periode meer op nieuwbouw gezien de verwachtte groei van de sociale doelgroep. De Vooruitgang is een belangrijke investerende partij in de gemeente die mede gelet op de vergrijzing en individualisering zich wil inzetten voor flexibele en kleinere woningen. De woningen van De Vooruitgang zijn voor meerdere doelgroepen geschikt.

De Vooruitgang heeft ervoor gekozen de niet-Daeb activiteiten niet verder uit te breiden. Van de 31 duurdere huurwoningen is voor drie woningen een nieuwe huurovereenkomst opgesteld waardoor deze in de sociale woningvoorraad vallen. Hierdoor komt De Vooruitgang in aanmerking voor het zogenaamde verlichte regime wat betreft de administratieve scheiding, waardoor ook geen ontwerpvoorstel tot scheiding DAEB en niet-DAEB is ingediend.

Vanaf 1 januari 2016 worden woningen passend toegewezen. In de praktijk betekent dit dat huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens niet meer in aanmerking komen voor de grotere=duurdere huurwoningen. Andersom komen huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens niet meer in aanmerking voor de kleinere = goedkopere huurwoningen.

De Vooruitgang moet enerzijds zorgen voor voldoende woningen voor huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens omdat dit de primaire doelgroep is. Dit betekent dat voor een deel van de woningen een lagere huurprijs wordt gevraagd dan voorheen. Voor de op korte termijn te realiseren woningen betekent dit dat voor wat betreft stichtingskosten en huurprijs deze woningen kleiner en goedkoper zullen moeten zijn dan de nieuwe woningen welke de afgelopen jaren zijn gebouwd en verhuurd (Saturnusstraat, Wester Ven, Julianaweg/Kielstraat, Kimsterweg en Oosterom).

Anderzijds moeten ook de woningzoekenden met een inkomen iets boven de huurtoeslaggrens worden bediend door De Vooruitgang omdat er voor hen geen alternatieven zijn. Dit geldt met

name voor senioren met een inkomen (net) boven de huurtoeslaggrens die een huurwoning zoeken. Ook zoeken zij veelal geen reguliere woning maar een aangepaste dan wel aanpasbare woning in een complex waar zij samen met leeftijdsgenoten kunnen wonen. Een gezamenlijke ruimte is dan vaak van grote meerwaarde omdat zij hier hun buren kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren.
Aan de hand van de inkomenstoets welke door De Vooruitgang wordt uitgevoerd bij de verhuur van woningen is de verwachting dat het aantal senioren dat een (middel)dure huurwoning zoekt niet heel groot is. Het aantal grotere en dus duurdere seniorenwoningen dat de komende jaren vrijkomt zal de grootste vraag kunnen dekken. Ook de ruimte die in het passend toewijzen wordt verleend voor woningzoekenden met een hoger inkomen is de afgelopen jaren voldoende geweest. De Vooruitgang heeft deze woningzoekenden kunnen bedienen en dit zal naar verwachting ook de komende jaren het geval zal zijn.

De huuropbrengst die De Vooruitgang kan gebruiken om te investeren neemt steeds verder af. Geld dat door middel van overheidsheffingen wordt afgeroomd kan niet meer worden besteed aan de lokale volkshuisvesting.

Op 13 februari 2017 zijn de zeven nieuwbouwwoningen aan de Kapelstraat opgeleverd aan de bewoners. In 2015 is besloten de zeven woningen te slopen en nieuw te bouwen.

De eerste paal van het project Broeckgouw fase 1e is geslagen op 3 februari 2017.
De verwachting is dat het complex in april/mei 2018 zal worden opgeleverd. Het betreft een project van 10 eengezinswoningen en 30 appartementen. Met de nieuwbouw worden de wachtlijsten voor gebroken gezinnen, starters, senioren, statushouders en huurders met een lichamelijke beperking teruggedrongen.

Naast de bovengenoemde projecten zijn twee projecten in de voorbereidingsfase. Bij het project ‘Maria Goretti’ wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid. Het project beoogt de bouw van 50 huurappartementen, negen grondgebonden huurwoningen en zeven koopwoningen.
De koopwoningen (patiowoningen) worden niet door De Vooruitgang gerealiseerd.
Het project ‘Seinpaal’ wacht op groen licht voor de verplaatsing van de sporthal ter plaatse.
Op de vrijkomende locatie wil De Vooruitgang 35 betaalbare appartementen realiseren voor starters.

De samenwerking met de gemeente Edam-Volendam was in 2016 goed. De gemeentelijke fusie en de vorming van het nieuwe College hebben wel gezorgd voor vertraging met betrekking tot nieuwbouwlocaties. De hoop is uitgesproken om de draad weer snel op te pakken. De Vooruitgang kan en wil graag investeren en staat klaar om de nieuwbouwopgave aan te pakken.

Het Bestuur spreekt waardering uit over de inzet van de medewerkers.

Volendam, april 2017

Het Bestuur,

Origineel getekend door:

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

Complex Saturnusstraat

3. ORGANISATIE

3.1 Organisatieschema

Er is geen sprake van nevenstructuren.

3.2 Werkorganisatie

In de organisatie waren op 31 december 2016 11 personen werkzaam, op basis van 7,36 formatie-plaatsen. Het betrof de volgende functies:

	Fte	Uren per week
- directeur-bestuurder	1,00	36,00
- coördinator Financieel Economische Zaken	1,00	36,00
- coördinator Klant en Markt	1,00	36,00
- coördinator Vastgoed	1,00	36,00
- administratief medewerkster	0,78	28,00
- administratief medewerkster	0,44	16,00
- woonconsulente	0,53	19,00
- all round opzichter	1,00	36,00
- secretaresse	0,33	12,00
- schoonmaakster	0,17	6,00
- schoonmaakster	0,11	4,00
Totaal	7,36	265,00

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Gemiddelde leeftijd per ultimo jaar	49,0	50,6	49,6	48,6	47,6	48,1	47,1

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De Vooruitgang is aangesloten bij de belangenorganisatie Aedes.

De administratie is in 2016 gevoerd op basis van modules van het NCCW te Almere. In 2016 is naast de modules voor de huur- en bedrijfsadministratie gebruik gemaakt van diverse submodules, zoals de crediteuren- en de onderhoudsmodule.
Ook wordt gebruik gemaakt van het programma FMP. FMP is een integraal prognosemodel. Met FMP worden onder andere scenario's in de meerjarenprognose uitgewerkt.
Voor de woonruimteverdeling wordt Rentir gebruikt. Rentir is een web-based woonruimteverdeelsysteem dat op maat is ontwikkeld in opdracht van woningcorporaties in Nederland.
BDO Audit & Assurance B.V. is belast met de controle van de jaarrekening van De Vooruitgang.

Ziekteverzuim
De Vooruitgang heeft het eigen risico van loonbetaling bij ziekte van de werknemers verzekerd. Met betrekking tot het arbeidsongeschiktheidsrisico is De Vooruitgang van 1 januari 2004 tot en met 31 december 2013 eigen risicodrager geweest.
Per 1 januari 2014 is het WGA-eigenrisicodragerschap beëindigd.

Opleiding en scholing
De medewerkers worden gestimuleerd en gesteund bij het volgen van opleidingen. Om bij te blijven in de sterk aan verandering onderhevige regelgeving van de volkshuisvesting en om de huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn, volgden de medewerkers ook in 2016 cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij.

Permanente educatie (PE) bestuurder
De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Over de jaren 2015, 2016 en 2017 moeten in totaal 108 PE punten worden behaald.
Tot en met oktober 2016 heeft de directeur-bestuurder 79 punten behaald. Tot en met 2017 moeten dus nog 29 punten worden behaald.

Arbeidsomstandigheden
Conform de wettelijke bepalingen is aansluiting gezocht bij een gecertificeerde Arbo-dienst. Sinds 1 januari 2016 heeft De Vooruitgang een contract met Medusa Arbo.

In 2010 zijn de werkplaatsen beoordeeld door een ergo adviseur en zijn diverse verbeteringen doorgevoerd.

Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener. De Vooruitgang beschikt over een bedrijfsnoodplan, dat in 2016 is geactualiseerd.

In 2016 is de risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E) geactualiseerd. Grote aanpassingen waren niet nodig. Tevens is in 2016 een crisismangementprotocol opgesteld.

Medezeggenschap
Omdat bij De Vooruitgang elf medewerkers werkzaam zijn, is er geen verplichting tot het hebben van een ondernemingsraad. Eén keer in de twee maanden wordt werkoverleg gevoerd.

3.3 Bestuur

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Vooruitgang stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.
De Vooruitgang is een lokaal verankerde woningcorporatie werkzaam in de gemeente Edam-Volendam. De omgeving waarin De Vooruitgang opereert, is dynamisch. De maatschappij verandert en daarmee ook de lokale opgaven van De Vooruitgang. Tegelijkertijd is het wettelijk kader waarbinnen De Vooruitgang moet en mag opereren, aangescherpt. Dit geeft diverse uitdagingen om het beleid en activiteiten voor de aankomende periode hierop af te stemmen passend binnen de organisatorische en financiële mogelijkheden.

Bestuurssamenstelling
Het Bestuur bestond per 31 december 2016 uit A.F.C. de Boer (1966), vanaf 1 januari 2005 werkzaam bij Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De heer De Boer is benoemd tot directeur-bestuurder op 1 juli 2010. Per 1 maart 2011 is De Vooruitgang overgegaan van een zogenoemd drielagenmodel (raad van commissarissen/bestuur/directeur) naar een zogenoemd tweelagenmodel (raad van commissarissen/directeur-bestuurder).

Bestuursbesluiten
De belangrijkste besluiten waren:
- het besluit om de woning aan de Hoornse Hop 12, de Schoklandstraat 28, de Iepenlaan 20 en de Geldersman 8 te verkopen;
- het besluit om de grond bij Broeckgouw fase 1E aan te kopen;
- het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2016:
  - 1,0% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678
  - 1,0% voor huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678 maar maximaal € 44.360
  - 4,0% voor huishoudens met een inkomen vanaf € 44.360
  De Vooruitgang hanteert als maximale huurprijs de sociale huurgrens;
- het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2015;
- het besluit om de Statuten te wijzigen;
- het vaststellen van het Reglement Bestuur;
- het vaststellen van het Reglement Financieel Beheer en Beleid;
- het besluit om € 3,5 miljoen extern aan te trekken voor de realisatie van het project Broeckgouw fase 1E;
- de besluiten om het project Broeckgouw fase 1E voort te zetten met:
  - de bestekfase
  - de aanbestedingsfase
  - de realisatiefase
- het besluit om de huurprijzen en de labeling van de appartementen aan te passen conform het voorstel gedateerd 20 september 2016;
- vaststellen van het Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud;
- het besluit om de huurprijzen van de woningen aan de Julianaweg 142, 142a en 142b te verlagen naar het DAEB segment waarmee de huurprijs van deze woningen wordt vastgesteld op de maximale sociale huurgrens van € 710,68;
- het vaststellen van het Treasurystatuut 2017;
- het vaststellen van het Treasuryjaarplan 2017;
- het vaststellen van de begroting 2017 (inclusief de investeringen in complex 49 en de kantoorruimte) en de meerjarenbegroting 2016 t/m 2026;
- het vaststellen van het jaarplan 2017;
- het besluit om gezien de risico's geen vervolg te geven aan het project Woonzorgcomplex Broeckgouw (WoZoCo);
- het vaststellen van de Vastgoedstrategie;
- het vaststellen van het Ondernemingsplan.

3.4 Verslag Bestuur

Visie, Missie en Strategie

In het Ondernemingsplan 2017-2021 'Op weg naar de kanteling' is de koers beschreven tot 2021. De Vooruitgang richt zich in deze periode op drie speerpunten:

1. Betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroep;
2. Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid;
3. De Vooruitgang: partner in een netwerksamenleving.

Visie

'De Vooruitgang: Voor betaalbaar, op maat en prettig wonen!'

De Vooruitgang is een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven. De Vooruitgang is gedreven, vastberaden en voor het realiseren van haar ambities werkt De Vooruitgang samen met haar belanghouders. De Vooruitgang is sober en doelmatig en ook energiek en blijft ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

Missie en Strategie

De koers en speerpunten voor de komende periode hebben geleid tot de volgende missie.

'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen'.

Vanuit de demografische ontwikkelingen en raming van de sociale doelgroep is de kwantitatieve omvang van de veranderopgave in beeld gebracht. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 van de Vastgoedstrategie zal de theoretische wensvoorraad voor De Vooruitgang uitkomen tussen circa 1.200 en 1.400 woningen in 2030. Hoe zich dit precies gaat ontwikkelen, is afhankelijk van veel factoren waaronder ontwikkeling scheefwoners, hoe ouderen zich bewegen op de woningmarkt en de ontwikkeling van het aantal te huisvesten statushouders. Dit zal door de tijd heen goed gemonitord moeten worden. De Vooruitgang opereert in een groeimarkt. Derhalve dient de portefeuille minimaal gelijk te blijven en kan deze op termijn nog groeien.

De waardering van de producten (woningtypen) door de huurders in samenhang met de demografische ontwikkelingen en de kwaliteit van de producten vormt een belangrijke indicator voor de eventuele (toekomstige) kwetsbaarheid van de producten. Door het in beeld brengen van de waardering ontstaat inzicht in het risicoprofiel van de vastgoedportefeuille van De Vooruitgang en daarmee de kwalitatieve veranderopgave.

Voldoende woningen in de kernvoorraad

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave is de wensportefeuille voor de komende 15 jaar geschetst. De Vooruitgang gaat uit van een scenario waarbij de komende jaren de portefeuille zal toenemen met circa 250 woningen (van circa 1.150 naar circa 1.400 in 2032). Hierbij wordt ingezet op een toename van het aantal meergezinswoningen met lift met het oog op huishoudensverdunning en vergrijzing. Daarnaast wordt ingezet op een beperkte toename van het aantal kleinere eengezinswoningen. Verder wordt ingezet op gedeeltelijke verjonging van de grotere eengezinswoningen (met vier kamers of meer).

De huidige meergezinswoningen zonder lift worden gehandhaafd. Deze voldoen nog steeds aan een marktvraag en kunnen worden ingezet voor het huisvesten van bijvoorbeeld alleenstaanden.

Veranderopgave in tijdvakken:

	2017		2017 tot 2022						2022 tot 2027						2027 tot 2032					
Woningtype	N	%	ENERGETISCHE VERBETERINGEN	VERKOOP	SLOOP	NIEUWBOUW	TRANSFORMATIE	TOTAAL	ENERGETISCHE VERBETERINGEN	VERKOOP	SLOOP	NIEUWBOUW	TRANSFORMATIE	TOTAAL	ENERGETISCHE VERBETERINGEN	VERKOOP	SLOOP	NIEUWBOUW	TRANSFORMATIE	TOTAAL
mgw znd lift 1/2k	254	22%	22					254						254				0		254
mgw znd lift 3k of meer	59	5%	16					59						59				0		59
mgw met lift 1/2k	109	10%				61		170				57		227				44		271
mgw met lift 3k of meer	361	32%				14		375				8		383				0		383
egw klein (<4 k)	51	4%	5			2		53				5		58				9		67
egw groot (>=4 k)	312	27%	36	-10		31		333		-10		15		338		-8		22		352
Odion						14		14				0		14				0		14
Totaal	1.146	100%	79	-10	0	122	0	1.258	0	-10	0	85	0	1.333	0	-8	0	75	0	1.400

De veranderopgave wordt enerzijds bereikt door middel van bestaand beleid van De Vooruitgang en deels door aanvullend beleid. In het bestaand beleid kan een onderscheid gemaakt worden in harde en zachte plannen. Het bestaand beleid voorziet voor een deel in de toevoeging van meergezinswoningen met lift, te weten:

Hard:
- 26 meergezinswoningen met een/twee kamers (plan Broeckgouw);
- 4 meergezinswoningen met drie kamers of meer (plan Broeckgouw).

Zacht:
- 25 meergezinswoningen met een/twee kamers (plan Seinpaal);
- 10 meergezinswoningen met drie kamers of meer (plan Seinpaal);
- 21 meergezinswoningen met een/twee kamers (plan Maria Goretti);
- 15 meergezinswoningen met drie kamers of meer (plan Maria Goretti).

In de zachte plannen zijn meer meergezinswoningen met lift met een/twee kamers gepland dan benodigd op basis van de geformuleerde wensportefeuille. Derhalve is dit aantal in de transitie naar beneden bijgesteld naar 15 woningen.

Verder worden in het bestaand beleid 26 grotere eengezinswoningen toegevoegd:

Hard:
- 10 woningen (plan Broeckgouw);
- 7 woningen (plan Kapelstraat).

Zacht:
- 9 woningen (plan Maria Goretti).

Tot slot voorziet het bestaand beleid in het toevoegen van 14 woningen voor mensen met een beperking (Odion) in het plan Maria Goretti.
Om de wensportefeuille te realiseren zijn aanvullend op het bestaand beleid de volgende maatregelen nodig:
- het toevoegen van 83 meergezinswoningen met drie kamers of meer;
- het toevoegen van 16 eengezinswoningen met minder dan vier kamers;
- het toevoegen van 42 grote eengezinswoningen (draagt bij aan vernieuwing van dit product);
- aanvullende energetische ingrepen in het bestaand bezit bij circa 123 woningen. Het zoekgebied zijn de woningen met oudere bouwjaren en kortere einde levensduur.
Hierbij zet De Vooruitgang in op flexibele producten die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

Doelgroeponafhankelijke woningen

De Vooruitgang kiest ervoor om haar toekomstige woningvoorraad zoveel mogelijk toegankelijk te maken voor alle huishoudentypen: alleenstaanden, starters, gezinnen met kinderen, senioren. Dat betekent voor de nieuwbouw dat alle woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Omwille van de vraag naar betaalbare huureenheden richt De Vooruitgang zich meer op tweekamerappartementen voor starters en alleenstaanden.

Betaalbare en passende huisvesting voor de doelgroep

Jaarlijks monitort De Vooruitgang haar toewijzingsbeleid. Daarbij wordt het woningzoekendenbestand geanalyseerd in relatie tot het woningbezit van De Vooruitgang. Dit om te voorkomen dat de wachttijden oplopen en de slaagkans van de doelgroep gezien het inkomen in het geding komt. Hierbij bekijkt De Vooruitgang in hoeverre de verdeling van haar woningbezit naar huurklassen nog aansluit bij de actuele en toekomstige vraag en of eventuele aanpassing van het beleid noodzakelijk is.

Verder heeft De Vooruitgang aandacht voor ouderen en starters. Zoals eerder aangegeven is er de komende jaren sprake van een toename van het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast ziet De Vooruitgang een trend dat in toenemende mate jonge starters de wooncarrière wensen te beginnen in een huurwoning in plaats van een koopwoning. Bij nieuwbouw zet De Vooruitgang in op woningen die flexibel zijn en geschikt voor meerdere doelgroepen. Daarnaast gaat De Vooruitgang specifiek doorstroombeleid ontwikkelen om de doorstroming binnen haar bezit te bevorderen.
De mogelijkheden en voorwaarden worden onderzocht om een strategie te ontwikkelen waarbij De Vooruitgang de groep ouderen die nu in een eengezinswoning woont een aanbod doet om desgewenst te verhuizen naar een kleinere (levensloopgeschikte) woning. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor jonge gezinnen om in de betaalbare voorraad grotere eengezinswoningen van De Vooruitgang in te stromen. De Vooruitgang wil gaan onderzoeken of een vergelijkbare strategie kan worden gevolgd om jongeren nu woonachtig in een appartement, door te laten stromen naar grotere eengezinswoningen.

De doelstellingen en acties van De Vooruitgang:

- minimaal 80% van de sociale woningen van De Vooruitgang toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165,- (prijspeil 2017). Maximaal 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349,-. Maximaal 10% van de woningen wijst De Vooruitgang toe aan huishoudens met een hoger inkomen;
- 95% van de huurtoeslaggerechtigden passend toewijzen;
- jaarlijks monitoren van het toewijzingsbeleid en de labels van de woningen;
- de mogelijkheden doorstromingsbeleid senioren en jongeren (in 2017) onderzoeken.

Verkopen woningen

De Vooruitgang is een financieel gezonde en robuuste organisatie en niet afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt daarom ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren:

- verjonging van het bezit;
- het waar maken van groeiambities van De Vooruitgang;
- het mogelijk maken van investeringen in energetische verbeteringen.

Aan de hand van de volgende criteria is bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop:

- de oudere grote eengezinswoningen met een laag energielabel. Gezien de relatief lage koopprijs van dergelijke woningen zijn deze woningen ook bereikbaar voor mensen met een beperkt inkomen die graag zelf wil klussen;
- versnipperd bezit.

Er is onderscheid gemaakt tussen woningen die worden verkocht aan de zittende huurder of bij mutatie en woningen die uitsluitend aan de zittende huurder worden aangeboden.

Strategie:

- verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- bestaande appartementen complexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen), maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht;
- de woningvoorraad voor de doelgroep wordt in verband met het passend toewijzen zoveel mogelijk behouden.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed. Uitzondering hierop zijn de markthuurwoningen en de parkeergarage in het complex Julianaweg/Kielstraat.

De Vooruitgang bouwt en beheert geen scholen, kinderopvang- en peuterspeelzalen, ruimten voor jongerenwerk, seniorenwerk, buurtwerk, kunst en cultuur omdat dit in Volendam door andere partijen wordt geregeld. De Stichting Katholiek Onderwijs Volendam verzorgt in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam het basis- en voortgezet onderwijs. De Stichting Club en Buurthuiswerk Edam-Volendam verzorgt samen met de gemeente Edam-Volendam het sociaal en cultureel werk binnen de Gemeente.

Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid

Naar de toekomst toe moeten we zuiniger omgaan met onze energievoorraden, hulpbronnen en grondstoffen. Op het gebied van wonen betekent dit de toepassing van verantwoord materiaalgebruik, de noodzaak tot aanpasbaarheid, efficiënte en slimme bouwvormen en aandacht voor energiezuinigheid (ook als onderdeel van de totale woonlasten). Ook binnen de sociale huursector staat energiebesparing en duurzaamheid hoog op de agenda. Landelijk is in 2012 afgesproken om in 2020 voor de totale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te behalen.

Hoewel De Vooruitgang stevig op koers is (63% van het bezit heeft een Energie-Index van 1,4 of lager), ligt er voor een deel van de bestaande woningvoorraad nog een energetische opgave. Dit heeft blijvende aandacht de komende periode. Daarnaast zal De Vooruitgang de ontwikkelingen op het gebied van innovatieve en duurzame bouwmethoden blijven volgen.

De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar bestaande woningvoorraad. Waar nodig zijn de woningen gerenoveerd. Dit heeft er toe geleid dat momenteel 62% van de woningen volgens de oude systematiek een Energie-Index van 1,4 of lager heeft. Hoewel het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijvende aandacht heeft, verlegt De Vooruitgang de komende jaren de focus naar nieuwbouw. Dit mede gelet op de ontwikkelingen in het werkgebied en feit dat De Vooruitgang in een groeimarkt opereert. De Vooruitgang ziet de wachtlijsten in een gezonde trend oplopen. Daarnaast verwacht De Vooruitgang de komende jaren een toename van de sociale doelgroep. Tot 2021 wil De Vooruitgang groeien naar een portefeuille met in totaal ca. 1.200 woningen.

Investeren in woonomgeving

In wijken waar De Vooruitgang geen woningen bezit, wordt niet geïnvesteerd in de woonomgeving. In de overige wijken wordt, indien nodig, in de instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving geïnvesteerd, wanneer dit naar verwachting leidt tot een merkbare verbetering van de leefbaarheid en daarmee tot waardegroei van het woningbezit. Dit in goed overleg met de bewoners uit de desbetreffende wijk.

Maatschappelijke inbedding

Belanghebbenden
De Vooruitgang onderscheidt drie soorten belanghebbenden:

Primaire belanghebbenden
- **Huurders**: dit betreffen de individuele huurders.
- **Huurdersorganisatie**: Vereniging Huurders Volendam.
- **Medewerkers**: medewerkers van De Vooruitgang.
- **Gemeente Edam-Volendam**: college B&W en ambtenaren.
- **Evean**: Evean is een zorgorganisatie in Noord-Holland. Zij bieden een uitgebreid pakket aan zorg- en dienstverlening: extramurale diensten in de vorm van thuiszorg, jeugdgezondheidszorg, kraamzorg en kinderopvang; intramurale diensten in onze verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Evean streeft ernaar haar cliënten zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te laten voeren en draagt zoveel mogelijk bij aan hun bestaanskwaliteit. De zorgverlening is vraaggericht. De cliënt bepaalt zelf welke zorg hij wil afnemen en hoe hij dat wil. Evean formuleert een zo passend mogelijk antwoord op de zorgvraag van de cliënt. In de visie staan mensen centraal. Een plezierige omgang tussen cliënten en medewerkers is voor hen belangrijk. Medewerkers dragen betrokkenheid, respect en gelijkwaardigheid uit. Daarmee wordt een betere kwaliteit zorg bereikt.
- **Stichting De Zorgcirkel Waterland**: De Zorgcirkel biedt diverse vormen van zorg, variërend van een beperkte ondersteuning voor mensen in een aanleunwoning tot aan intensieve verpleging van mensen met een chronische ziekte. Hun visie is dat senioren zo lang mogelijk zelf de regie over hun eigen leven moeten kunnen voeren. Maar senioren moeten er wel op kunnen rekenen, dat zij op het juiste moment passende service en zorg krijgen.
- **Stichting Odion**: Stichting Odion helpt volwassenen en kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking om een zo gewoon mogelijk leven te leiden. Het credo van Odion is: met zorg het gewone leven ondersteunen. Het werkgebied van Odion beslaat de regio's Zaanstreek, Waterland en Kennemerland. In Volendam gaat dit om de woonvorm Boelenspark, de Driemaster, G.A. Brederodestraat, Henegouwen en Jan Platstraat.
- **Seniorenraad Edam-Volendam.**

Met deze partijen wordt naast het regulier overleg jaarlijks een evaluerend gesprek gevoerd over de samenwerking en de gezamenlijke opgave en wensen voor de toekomst.

Secundaire belanghebbenden
- **Autoriteit woningcorporaties (Aw)**: de Autoriteit woningcorporaties is de financieel toezichthouder voor woningcorporaties. Daarnaast ziet de Aw toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties.
- **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**: het WSW is hét onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen en daarmee wil bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving.
- **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties:** het Ministerie van BZK draagt eraan bij dat burgers kunnen wonen in betaalbare, veilige en energiezuinige woningen in een buurt waar iedereen meetelt en meedoet en het prettig leven is.
- **Aedes**: Aedes is de brancheorganisatie en werkgeversvereniging voor woningcorporaties.
- **WonenPlus Edam-Volendam**: WonenPlus Edam-Volendam helpt alle ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zodat deze zo plezierig mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
- **Het Hometeam**: Het Hometeam is een multidisciplinair casuïstiekoverleg waarin verschillende lokale en regionale partners (gemeente Edam-Volendam (Zorgteam en afdeling Veiligheid), JBRA, Centrum Jeugd en Gezin, De Vooruitgang, Wooncompagnie, Brijder, GGD, politie Zaanstreek-Waterland, Evean, Zorgcirkel, Stichting Maatschappelijke

Dienst Zaanstreek-Waterland, RIBW, WonenPlus, GGZ Dijk en Duin, Wonen Zorg en Welzijn) participeren.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

Overigen

- **Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Zaanstreek Waterland**: de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening biedt ondersteuning op persoonlijk, sociaal en maatschappelijk gebied. Iedere inwoner van de regio Zaanstreek Waterland kan zonder verwijzing gebruik maken van hun diensten.
  De SMD biedt diensten als Maatschappelijk Werk, Sociaal Raadsliedenwerk, Maaltijdvoorziening, Ouderenadvies en dienstverlening in Wijksteunpunten. Deze diensten hebben als doel het maatschappelijk welbevinden van de mensen te versterken en verbeteren.
- **MEE Amstel en Zaan**: MEE Amstel en Zaan ziet mensen met een beperking of handicap als burgers van onze samenleving die meer dan andere burgers in letterlijke of figuurlijke zin drempels hebben te overwinnen. MEE beschouwt het als haar taak om die burgers (en hun natuurlijk netwerk, zoals de familie), waar en voor zover zij dat wensen, bij het verwerven van het door hen gewenste burgerschap op alle levensgebieden te assisteren. Dat betekent in de eerste plaats individuele ondersteuning. Maar ook signalering en maatschappelijke beïnvloeding ten dienste van het burgerschap van de mensen met een handicap of beperking.
- **GGD Zaansteek Waterland**: de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst GGD Zaanstreek-Waterland heeft als doel het bevorderen en beschermen van de gezondheid van alle inwoners in Zaanstreek-Waterland. De GGD richt zich met name op de primaire preventie: het voorkomen dat ziekten gaan optreden. De GGD brengt in kaart wat de gezondheidssituatie van de bevolking is. Op basis hiervan ontwikkelt de GGD activiteiten. Deze kunnen gericht zijn op alle inwoners of groepen van inwoners in de regio. Ook adviseert de GGD de gemeenten in de regio over het ontwikkelen van een samenhangend beleid op het terrein van de volksgezondheid.
- **Centrum voor Jeugd en Gezin**: in alle gemeenten zijn Centra voor Jeugd en Gezin. Ouders, kinderen, jongeren tot 23 jaar en professionals kunnen bij de centra terecht met hun vragen over opvoeden en opgroeien. De centra bieden advies, ondersteuning en hulp op maat.
- **Zorgkantoor Zaanstreek Waterland**: uitvoering AWBZ.
- **Stichting Katholiek Onderwijs Volendam**: verzorgt basis- en voortgezet onderwijs in Volendam.
- **Club- en Buurhuiswerk Edam-Volendam**: De Stichting Club en Buurthuiswerk Edam-Volendam is een instelling voor sociaal-cultureel werk voor alle leeftijdsgroepen en alle mogelijke doelgroepen.
- **Politie Zaanstreek-Waterland:** bureau Volendam.
- **Brandweer:** dit betreft de brandweer van Edam-Volendam, vestiging Volendam.
- **Vluchtelingenwerk Edam-Volendam:** Vluchtelingenwerk Nederland komt op voor de rechten van vluchtelingen en helpt hen bij het opbouwen van een nieuw bestaan.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst.

Belanghebbendenbijeenkomst

De Governancecode schrijft voor dat de raad van commissarissen en het Bestuur in dialoog gaan met belanghebbende partijen. Een manier om hier invulling aan te geven is het jaarlijks organiseren van bijeenkomsten en overleggen.
De Vooruitgang heeft ervoor gekozen om in 2016 de belangrijkste belanghebbenden individueel te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie. De speerpunten van de belanghebbenden zijn hierbij geïnventariseerd. De concrete input van

belanghebbenden is verzameld ten behoeve van de beleidsvoornemens. Minimaal één maal per jaar bespreekt het Bestuur met de raad van commissarissen de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden.

Er is een agendaplanning met de belangrijkste belanghebbenden van De Vooruitgang. In structurele gesprekken met de belanghebbenden zal het proces van samenwerken en verbeteringen hierin en onze taakopvatting worden behandeld. Tevens worden deze gesprekken in gespreksverslagen vastgelegd.

Visitatierapport

In 2014 heeft De Vooruitgang zich laten visiteren door Raeflex. Het visitatierapport is openbaar en gewaardeerd met zeer goede eindcijfers. De Vooruitgang is enorm trots op dit resultaat. De Vooruitgang blijft haar dienstverlening monitoren en wil deze continu verbeteren. Het hele rapport is te lezen op de website van De Vooruitgang (www.devooruitgang.com).

Met een visitatie legt een woningcorporatie verantwoording af over de prestaties van de afgelopen vier jaar. Ook is het een instrument voor zelfreflectie. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. De commissie bestaat uit professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Tevens krijgen belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie.

Met kennis van de lokale gemeenschap levert De Vooruitgang een belangrijke bijdrage aan Volendammers die op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Daar ligt ook haar ambitie, zo blijkt uit de position paper. De Vooruitgang geeft aan dat ze zich wil focussen op volkshuisvestelijke taken die niet door de markt worden opgepakt. De commissie constateert dat De Vooruitgang daar goed in slaagt.
De kracht van De Vooruitgang ligt in de lokale verbondenheid, zo vindt de commissie. De commissie ziet dat De Vooruitgang er bewust voor kiest om haar inzet tot Volendam te beperken. Omdat een beleidsmatig kader vanuit de Gemeente ontbreekt, bijvoorbeeld in de vorm van een woonvisie of prestatieafspraken, is het voor De Vooruitgang niet gemakkelijk om navolgbaar invulling te geven aan een objectief vastgestelde volkshuisvestelijke opgave in Volendam. De Vooruitgang baseert de invulling van de opgave nu vooral op de contacten met de lokale gemeenschap en in samenwerking met de Gemeente.

Totale beoordeling Visitatie:	
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,9
Presteren volgens Belanghebbenden	8,0
Presteren naar Vermogen	8,0
Govenance	7,2

De Vooruitgang zal in 2017 voorsorteren op de visitatie in 2018 om het traject soepel te laten verlopen. Veel aanbevelingen uit de rapportage van Raeflex zijn inmiddels overgenomen. Sommige aanbevelingen zijn om moverende reden niet doorgevoerd of doorgeschoven.

Prestatieafspraken Gemeente

Op 28 september 2016 zijn de definitieve prestatieafspraken 2016 ondertekend.
Het maken van de Woonvisie is lastig gebleken. De belangrijkste spelers op de woonmarkt zijn nauwelijks betrokken geweest bij de totstandkoming van het uiteindelijke document.
De definitieve Woonvisie zou op 8 december 2016 in de Gemeenteraad worden behandeld. Deze is echter na kritiek van alle politieke partijen op de inhoud van het stuk, door de wethouder aangehouden. De verwachting is nu dat de definitieve woonvisie in maart 2017 zal worden behandeld in de Gemeenteraad. Na het vaststellen van de Woonvisie zal De Vooruitgang prestatieafspraken maken met de Gemeente. De regierol ligt bij de Gemeente.

Het is de bedoeling dat De Vooruitgang voor 1 juli 2017 een raamwerkovereenkomst maakt met de Gemeente en de huurdersorganisatie met betrekking tot de prestatieafspraken.
Voor 1 juli 2017 moet De Vooruitgang een bod met daarin de voorgenomen activiteiten doen.
De prestatieafspraken voor 2018 worden tussen 1 juli en 15 december 2017 gemaakt.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 49 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 49 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. 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. Het Bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting 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 bedraagt circa € 65 miljoen. Dit impliceert dat circa 67% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3.5 Verslag raad van commissarissen

Hoofstuk 1: Inleiding

Na 1 juli 2017 hanteert de Woningwet alleen nog maar de term raad van commissarissen. Vooruitlopend hierop heeft de raad van toezicht in 2016 besloten per 1 januari 2017 als benaming voortaan raad van commissarissen te hanteren.

In dit verslag legt de raad van commissarissen (hierna ook te noemen: de raad) van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (hierna te noemen: De Vooruitgang) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in het afgelopen verslagjaar 2016, invulling is gegeven aan de uitvoering van taken en bevoegdheden.

Vorig jaar schreef de raad onder meer in zijn verslag dat door ontwikkelingen in de maatschappij en woningcorporatieland in het bijzonder, er een opdracht ligt om terug te gaan naar de 'kerntaak': een kwalitatief en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen voor mensen met een kleine portemonnee.
De vertaling hiervan en de impact is groot, ook voor De Vooruitgang.
Er is daarom samen met de organisatie opnieuw gekeken naar de rol en taken van De Vooruitgang binnen deze context en binnen haar werkgebied Volendam in het bijzonder.
Dit heeft ertoe geleid dat na een strategische heroriëntatie een nieuw meerjarig Ondernemingsplan, 'Op weg naar de kanteling', is samengesteld met nieuwe speerpunten en een nieuwe daaruit voortvloeiende missie en daarbij behorende kernwaarden.

Per 1 januari 2017 moesten de statuten, reglementen, organisatie en werkzaamheden in overeenstemming zijn met de nieuwe Woningwet. Ook hier zijn door de organisatie en de raad de nodige zaken opgepakt. Per 1 januari 2017 zijn genoemde zaken in overeenstemming met de nieuwe Woningwet.

Naast de regelmatig wijzigende wet- en regelgeving moet worden ingespeeld op economische, sociale, maatschappelijke en politieke omstandigheden in samenwerking met de (primaire) belanghebbenden, zoals de gemeente en de huurdersorganisatie.
Hieraan is en moet zowel op operationeel als strategisch vlak invulling worden gegeven.
Het spreekt voor zich dat dit de nodige gevolgen heeft voor het besturen van, en het interne toezicht op De Vooruitgang.

Hoofdstuk 2: Over besturen en toezicht houden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord
De raad houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (i.c. de directeur-bestuurder) van De Vooruitgang en de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Vooruitgang elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie
De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de, overigens per 26 oktober 2016 gewijzigde, Statuten, zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het, eveneens per 14 juli 2016 gewijzigde, Reglement raad van commissarissen. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selectie en benoemingen, remuneratie, strategie, audit van financiële verslaggeving en governance.

De raad heeft in het verleden een Toezichtsvisie opgesteld waarin duidelijk is gemaakt waarom de raad bestaat, wat de raad onder goed toezicht verstaat en namens wie de raad toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de raad en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In een Toezichtskader is uitgewerkt hoe de raad deze visie in de praktijk wil brengen. Het Toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van De Vooruitgang en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Aan de hand van het eind 2016 als resultante van een strategisch heroriëntatie traject opnieuw vastgesteld Ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende Vastgoedstrategie zullen zowel de Toezichtsvisie en het Toezichtskader de komende maanden opnieuw worden gedefinieerd en aangescherpt.

In het kader van het actuele Toezichtskader zijn op de website www.devooruitgang.com onder het tabblad “Organisatie” in dit verband onder meer de volgende documenten gepubliceerd:

- **Extern toezichtskader**: AedesCode, die per 1 januari 2017 is opgegaan in de Governancecode, en de Governancecode Woningcorporaties (2015), die per 1 januari 2017 tekstueel op enkele punten is aangepast. Inhoudelijk zijn de principes en bepalingen exact hetzelfde gebleven. Deze aangepaste Governancecode geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel.
- **Intern toezichtskader**: Reglement raad van commissarissen (versie 14 juli 2016), Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden, Klokkenluiderregeling en Integriteits- en gedragscode.

Daarnaast zijn vanzelfsprekend de Statuten en het Reglement Bestuur, ook in 2016 aangepast, onderdeel van het interne toezichtskader.
Het Toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de raad richtinggevend om toezicht te houden. Het Toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

- **Besturingskader**: Missie en Kernwaarden, Ondernemingsplan, Vastgoedstrategie, Aanbestedingsbeleid, Reglement Financieel Beleid en Beheer, Investeringsstatuut, Treasurystatuut, Jaarplan, Prestatieafspraken met de gemeente en Belanghebbendenoverzicht.
- **Beheersingskader:** Financiële kaders (Meerjaren)Begroting, Liquiditeitsbegroting, Treasury-jaarplan, Risicobeheersingssysteem, Managementrapportages en Rapportages klachten en integriteit.

Verder toetst de raad het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks (zoals Aedes Benchmark 2016), externe metingen (zoals enquêtes onder de huurders en visitatie), oordelen van derden (zoals de Managementletter en oordeelsbrieven van externe toezichthouders).

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2015

2.2.1. Verantwoording van ‘leg uit’-bepalingen

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden bezien.
Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en raad aanspreekbaar zijn op resultaten en verantwoording afleggen. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en raad en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.

Principe 5 tenslotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vijf principes van de Governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.
In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en raad te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.
Voor de overige bepalingen geldt dat woningcorporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de woningcorporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

De Vooruitgang voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties en wijkt af met 'leg uit' bij de volgende bepalingen:

Bepaling 3.10
Een meerhoofdig bestuur bespreekt ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden.
'Leg uit':
Bij De Vooruitgang bestaat het bestuur uit één directeur-bestuurder, waarmee door een afvaardiging van de raad jaarlijks een beoordelingsgesprek plaatsvindt.

Bepaling 3.12
De raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak volgens de vigerende geschiktheidsnorm.
'Leg uit':
Bij de inwerkingtreding van de vernieuwde Governancecode waren alle leden van de raad reeds (her)benoemd. De zogenoemde 'Fit- en Proper toets' is dan ook (nog) niet doorlopen. Taken, verantwoordelijkheden en functioneren van de leden zijn onderwerpen bij de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad.
Bij het werving- en selectieproces en (her)benoemingen van (nieuwe) commissarissen zal uiteraard rekening worden gehouden met de nieuwe eisen die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) hieraan stelt door middel van de 'Fit- en Proper toets'.

Bij vaststelling van het nieuwe Reglement raad van commissarissen in 2016 (van toepassing per 1 januari 2017) is ook een nieuwe profielschets opgesteld.
Het doel van deze profielschets is het vastleggen van de aan de omvang en samenstelling van de raad en zijn leden gestelde eisen.
Deze profielschets kan worden gebruikt bij:
- de werving en selectie van nieuwe leden van de raad;
- de herbenoeming van zittende leden van de raad;
- de externe verantwoording over de werkzaamheden van de raad.

Toelichting met betrekking tot Bepaling 3.20
De maximale zittingsperiode van leden van de raad was in de vorige statuten formeel twaalf jaar (maximaal drie termijnen van maximaal vier jaar), maar in de praktijk was dat al totaal maximaal acht jaar. Geen van de leden van de raad is langer dan acht jaar in functie. De Vooruitgang heeft intussen haar Statuten overeenkomstig de Woningwet en de Governancecode aangepast.

Bepaling 3.29
De raad kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht.
'Leg uit':
De bepaling dat de raad commissies en subcommissies aan kan stellen ter ondersteuning van het toezicht wordt niet gevolgd. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selecties en benoemingen, remuneratie, strategie, audit van de financiële verslaggeving en governance. De Vooruitgang is van een zodanige omvang dat

bedoelde commissies niet opportuun worden geacht. De in eerdere verslagen en documentatie genoemde remuneratiecommissie houdt zich feitelijk alleen bezig met de beoordeling van de kwaliteit van het functioneren van de directeur-bestuurder en het houden van het jaarlijkse beoordelingsgesprek. Dit heeft ook in 2016 plaatsgevonden door een delegatie van de raad.

2.3. Implementatie governance in verslagjaar

In het verslagjaar 2016 is een groot aantal documenten (verplicht) gewijzigd en aangepast aan de Woningwet.
Dit gold voor de Statuten, die zijn voorgelegd aan de Aw, als zodanig zijn goedgekeurd en geldig vanaf 1 januari 2017, een aantal interne reglementen, het Investeringsstatuut en het Treasurystatuut.
Verder is er een nieuw Reglement Financieel Beleid en Beheer vastgesteld, ingediend bij de Aw, als zodanig goedgekeurd en eveneens geldig vanaf 1 januari 2017.
Ook heeft er een strategische heroriëntatie plaatsgevonden die in een aantal sessies met de raad is besproken en verder uitgewerkt, zijn de Missie en Kernwaarden opnieuw geformuleerd en zijn het Ondernemingsplan en de Vastgoedstrategie afgerond.
Tot slot zijn de Toezichtsvisie en het Toetsingskader geëvalueerd, waarvan uitwerking de komende maanden plaatsvindt.

Samenvattend is op het gebied van governance uitgebreid gesproken over en is goedkeuring verleend aan:

- de gewijzigde Statuten (gedateerd 26 oktober 2016)
- een gewijzigd Reglement raad van commissarissen (gedateerd 14 juli 2016)
- een gewijzigd het Reglement Bestuur (gedateerd 14 juli 2016)
- een nieuw Reglement Financieel Beleid en Beheer (gedateerd 14 juli 2016)
- een gewijzigd Reglement Sloop (gedateerd 20 september 2016)
- een gewijzigd Treasurystatuut (gedateerd 25 november 2016)
- een gewijzigd Huurbeleid
- de Jaarplannen 2016 en 2017
- het Ondernemingsplan 2017-2021
- de Begroting 2017
- de Meerjarenbegroting 2016-2026
- het Treasury-jaarplan 2017 (gedateerd 25 november 2016)

Daarnaast zijn in het verslagjaar tal van andere praktische zaken, vaak met raakvlakken op het gebied van governance besproken, in gang gezet en waar relevant goedgekeurd.
We noemen hier onder meer:

- de Jaarrekening en Verslag 2015
- het Accountantsverslag 2015
- de Managementletters 2015 en 2016
- de Managementrapportages (tertiaalrapportages)
- de Procuratieregeling
- de verdere implementatie van het Risicomanagementsysteem (BDO Control Monitor)
- de ontwikkelingen op het gebied van IT
- de implementatie van de aangepaste Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp)/Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- het Crisismanagementprotocol
- het Toewijzingsbeleid
- de administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB
- de nieuwbouw van het project Kapelstraat
- de nieuwbouw van het project Broekgouw Fase 1E
- de huurverhoging 2016
- de verschillende lopende projecten
- de verkoop van een aantal woningen
- de stand van zaken met betrekking tot de huurdersorganisatie VHV

- de stand van zaken met betrekking tot de vorderingen van de Prestatieafspraken met de gemeente
- de stand van zaken met betrekking tot statushouders
- de evaluatie integriteitsbeleid
- mogelijke transacties met tegengestelde belangen
- binnengekomen klachten en geschillen

Hoofdstuk 3: Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

Hernieuwde Woningwet
De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Een aantal verplichtingen uit de nieuwe wet is per 1 januari 2016 gaan gelden.
Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Woningcorporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt zijn in het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) en de Ministeriele Regeling.

Toezicht op implementatie
De raad heeft met betrekking tot de strategie van De Vooruitgang op de volgende wijze toezicht gehouden op de invoering van de wet- en regelgeving.
In het verslagjaar is door de werkorganisatie samen met de raad in een aantal sessies een strategische heroriëntatie uitgevoerd hetgeen heeft geleid tot een nieuw door de raad goedgekeurd Ondernemingsplan 2017-2021: 'Op weg naar de kanteling'.
Voor de periode 2017-2021 wil De Vooruitgang zich richten op de volgende drie speerpunten:
1. Betaalbare en passende huisvesting voor de doelgroep.
2. Beschikbaarheid: investeren in nieuwbouw en duurzaamheid.
3. De Vooruitgang: partner in een netwerksamenleving.

Het Ondernemingsplan is een dynamisch stuk en zal jaarlijks op de agenda staan en worden herijkt.

Dit heeft verder geresulteerd in een nieuwe uitgewerkte Vastgoedstrategie, die als zodanig ook door de raad is goedgekeurd. Hierdoor kan ook financiële haalbaarheid van de ambities worden getoetst.

3.1.1. Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe Woningwet hun DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en hun niet-DAEB-activiteiten gaan scheiden. Zij kunnen kiezen voor een juridische of een administratieve scheiding. Bij een administratieve scheiding moeten woningcorporaties al hun bezittingen en activiteiten toerekenen aan het DAEB of het niet-DAEB deel. Het besluit bevat een overzicht van activiteiten die tot het DAEB-deel behoren en activiteiten die tot het niet-DAEB-deel behoren. Alle geborgde leningen worden toegerekend aan het DAEB-deel. Het DAEB-deel verstrekt dan een interne lening aan het niet-DAEB-deel voor het bezit dat aan het niet-DAEB-deel wordt toegerekend.

Het overgrote deel van het woningbezit van De Vooruitgang betreft sociale huurwoningen in het DAEB-segment. De Vooruitgang heeft in haar woningbestand maar een beperkt gedeelte niet-DAEB bezit, waardoor De Vooruitgang valt onder een 'verlicht regime', een vrijstelling in de zin van artikel 49 van de Woningwet, waarbij kan worden volstaan met een scheiding van baten en lasten door middel van een kostenverdeelstaat. In 2017 heeft De Vooruitgang een verzoek ingediend bij de toezichthouder, de Aw, voor verlicht regime conform artikel 49 van de

Woningwet 2015 en artikel 64 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015.
Op 8 maart 2017 heeft De Vooruitgang een voorlopig oordeel ontvangen van de Aw waarin wordt aangegeven dat De Vooruitgang voldoet aan de criteria voor het verlicht regime.

3.1.2. Samenwerkingsverbanden
Op tal van gebieden vindt er collegiaal overleg met andere woningcorporaties plaats. Vooralsnog zijn er echter geen concrete plannen voor verdergaande samenwerking.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties
De Vooruitgang heeft integrale financiële sturing geïmplementeerd door het vaststellen van en het sturen op onder meer het minimaal gewenst direct rendement en minimaal vereiste interest dekkingsratio. De Vooruitgang heeft in haar financieel beleid tevens de relatie tussen exploitatie-, portfolio- en treasurykasstromen verder geconcretiseerd. Hierbij valt te denken aan minimale rendementseisen per investeringscategorie en gewenste investering- en financieringsverhouding. Belangrijk zijn daarnaast de (te verwachten) ontwikkelingen binnen de meer algemene kaders, ontleend aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Aw. Jaarlijks wordt in overleg tussen de raad en het bestuur beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld.

3.2.1. Waardering op marktwaarde
In de nieuwe Woningwet is bepaald dat alle woningcorporaties het vastgoed in exploitatie moeten waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Een nadere uitwerking staat in het Waarderingshandboek Marktwaarde, dat door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is voorgeschreven. Deze marktwaarde vormt tevens de basis voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. In de jaarrekening is vanaf verslagjaar 2016 de marktwaarde de verplichte waarderingsgrondslag. Bij de gegevensaanlevering aan CorpoData (dVi) dienden woningcorporaties echter al over 2015 informatie te verstrekken over de marktwaarde van het bezit conform de nieuwe waarderingsmethodiek.

In het kader van de Begroting 2016 is de waardering op marktwaarde al aan de orde geweest. Hierbij is in het bijzonder stilgestaan bij de gevolgen van de stelselwijziging (verandering waarderingsgrondslagen naar bedrijfswaarde (sociaal bezit) respectievelijk marktwaarde in verhuurde staat (commercieel bezit) en de verantwoording hierover naar buiten.
Waardering op marktwaarde heeft bij De Vooruitgang voor het eerst plaatsgevonden over het jaar 2016 (startbalans 2016).

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag
In de vergadering van de raad op 19 mei 2016 is het Verslag 2015 (bestaande uit onder meer het Verslag van het bestuur, de Jaarrekening 2015 en het Volkshuisvestingsverslag 2015), en het Accountantsverslag 2015 besproken met het bestuur en de externe accountant.
In de vergadering verleende de raad het bestuur formeel décharge over 2015.
Ook keurde de raad de Jaarrekening 2015 goed.
Het Verslag 2015 is aansluitend gepubliceerd en aan belanghebbenden verstrekt.

3.2.3. Managementletter
Een conceptversie van de Managementletter Interimcontrole 2015 van BDO gedateerd 27 januari 2016 is tijdens de vergadering van de raad op 4 februari 2016 besproken en kort daarna definitief uitgebracht.
De Managementletter 2015 van BDO is in de vergadering van de raad van 19 mei 2016 in combinatie met het Accountantsverslag opnieuw aan de orde geweest, waarbij de focus vooral is gelegd op de aandachtspunten die nog in 2015 zijn of moesten worden opgepakt.
In de vergadering van 9 februari 2017 is door het bestuur gerapporteerd over de opvolging van alle actiepunten.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Met betrekking tot de kwaliteit van het woningbezit is in het verslagjaar stilgestaan bij met name (toekomstige) nieuwbouwprojecten, waar van toepassing sloop of renovatie, energiebesparing en het bereiken van het gewenste niveau qua energielabels.
Qua leefbaarheid waren zaken als labelling van complexen voor doelgroepen (jongeren en ouderen) en veiligheid de gespreksthema's.

Naar de mening van de raad voldoet De Vooruitgang binnen haar mogelijkheden aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. Voor de ook in dit verband door de raad besproken en goedgekeurde onderwerpen verwijst de raad gemakshalve naar de opsomming in artikel 2.3. Het Volkshuisvestelijk verslag geeft aan dat De Vooruitgang zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en op welke manier hier uitvoering aan wordt gegeven.

Per 1 januari 2016 is de gemeente Edam-Volendam gefuseerd met de gemeente Zeevang.
Het proces van het opstellen van Prestatieafspraken met de gemeente is van de zijde van de gemeente ernstig vertraagd en om praktische redenen, mede op aandringen van De Vooruitgang, voorafgegaan door een Concept Koersdocument Wonen Edam-Volendam 2015-2016 gedateerd 9 september 2015. Het voornemen was dat de hieruit voortvloeiende Woonvisie voor de nieuwe gemeente in 2016 het licht zou gaan zien.
Na de nodige perikelen zijn uiteindelijk op 28 september 2016 de Prestatieafspraken 2016 tussen de gemeente, De Vooruitgang en de huurdersorganisatie Vereniging Huurders Volendam (VHV) getekend.
De Woonvisie als basis voor de nog te maken Prestatieafspraken in 2017 is nog niet afgerond. De Vooruitgang blijft vanuit haar verantwoordelijkheid de totstandkoming van de Woonvisie nauwgezet volgen en waar mogelijk positief te beïnvloeden.

De relatie van de raad met de huurdersorganisatie VHV is in het verslagjaar verder aangehaald Er zijn diverse gezamenlijke sessies geweest, waarbij is kennisgemaakt met de nieuwe bestuursleden en intensief van gedachten is gewisseld over de voordracht van een bestaande en werving en selectie van een tweede huurderscommissaris.
De Vooruitgang draagt graag bij aan een verdere professionalisering van de VHV en ondersteunt daar waar mogelijk.

Zodra de gemeente in haar Woonvisie concreet volkshuisvestelijk beleid heeft gedefinieerd kan De Vooruitgang verder bepalen welke bijdrage zij de komende jaren hieraan levert.
Vanzelfsprekend is hier ook een rol voor de VHV weggelegd. Dit doet De Vooruitgang via een activiteitenoverzicht: het bod. Het bod, inclusief financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die De Vooruitgang heeft, is dan concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Het bod wordt elk jaar herijkt.

Toewijzing van woningen vindt plaats conform het hiervoor gedefinieerde beleid. Voor huisvesting van specifieke groepen, bijvoorbeeld statushouders, vindt toewijzing plaats in overleg met de gemeente en een voor dit doel opgezette Taskforce, waarin ook andere belanghebbenden deelnemen.

Hoofdstuk 4: Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. Voorts stelt de raad het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast en draagt zorg voor een schriftelijke arbeidsovereenkomst en een taakomschrijving.

4.1.1. Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Sinds de omslag naar een tweelagenstructuur per 1 maart 2011 bestaat het bestuur uit één directeur-bestuurder, de heer A.F.C. de Boer (1966) werkzaam vanaf

1 januari 2005 bij De Vooruitgang en vanaf 1 juli 2010 als statutair bestuurder. De heer De Boer is per 1 juli 2014 herbenoemd als statutair bestuurder voor een periode van 4 jaar tot 1 juli 2018. Dientengevolge geldt dus (nog) geen verplichting tot het doorlopen van de 'Fit en Proper toets' door de Aw. Daarnaast heeft de heer De Boer een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met De Vooruitgang. De verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in het Reglement Bestuur, vastgesteld op 14 juli 2016.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de ontwikkelingen en de mate waarin het bestuur daarop adequaat reageert. Bij deze beoordeling hanteert de raad bij aard en omvang van De Vooruitgang passende criteria. Op een vast tijdstip in het jaar bespreekt de raad aan de hand van deze criteria en de beoordeling van het bestuur de kwaliteit van het functioneren van het bestuur. Hierbij komen ook zaken als deskundigheid, opleiding, (werk)ervaring en competenties aan de orde.
Op 22 juni 2016 heeft een delegatie van de raad bestaande uit de voorzitter, de vicevoorzitter en een lid van de raad het jaarlijkse beoordelingsgesprek 2015/2016 met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij is gesproken over het behalen van de gestelde doelen en zijn de nieuwe targets voor de komende periode vastgesteld. De resultaten en afspraken zijn vastgelegd in een verslag. De raad heeft aangegeven zeer tevreden te zijn over het functioneren van de directeur-bestuurder. De samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder is effectief.

4.1.3. Beloningskader en beloning

De raad heeft in 2011 in overleg met een onafhankelijke externe adviseur de inschaling van de functie van de directeur-bestuurder bij De Vooruitgang beoordeeld conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De raad kwam daarbij uit op een indeling in schaal B, waarvan de bandbreedte van het totaal jaarinkomen € 58.096 – € 82.994 bedraagt (salarisgroepen 2012, peildatum juli 2011).
De raad heeft in 2014 in overleg met een onafhankelijke externe adviseur de bezoldiging van de directeur-bestuurder bij De Vooruitgang opnieuw beoordeeld en getoetst aan de gemaakte afspraken, het dienstverband en de nieuwe Uitvoeringsregeling Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden per 1 januari 2014. Vastgesteld is dat het overgangsregime WNT vanaf 1 januari 2014 van toepassing is.
In januari 2015 is naar aanleiding van wijzigingen in de pensioenregeling voor woningcorporaties en verschijning van de Beleidsregels toepassing WNT 2015 opnieuw extern advies ingewonnen.
Mede aan de hand van het op 6 oktober 2015 bereikte akkoord tussen Aedes en de vakbonden over de nieuwe cao Woondiensten en de hieruit voortvloeiende wijzigingen en de aanpassingen van de WNT met betrekking tot wijzigingen in het wettelijk bezoldigingsmaximum, is een en ander nogmaals getoetst.
De ontwikkelingen op dit gebied gaven geen aanleiding tot aanpassingen van de beloning. Op pagina 118 staat het volledige overzicht van de betalingen aan (ex)bestuurders en (ex)commissarissen over 2016 en 2015.

4.1.4. Aandelen, leningen en garanties

De Vooruitgang heeft als beleid geen aandelen, (persoonlijke) leningen, financiële garanties of andere voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid te verlenen aan leden van de raad, het bestuur en de medewerkers. Die zijn in het verslagjaar niet verleend.

4.2. Organisatiecultuur en integriteit

4.2.1. Cultuur

Vanuit zijn werkgeversrol is de raad tevreden over de cultuur in de organisatie van De Vooruitgang. Er is sprake van een integere, respectvolle en open cultuur met voldoende ruimte voor reflectie en tegenspraak. Dit is voor een belangrijk deel ook geborgd door de verschillende overlegstructuren en de verslaglegging daarvan.

Het bestuur is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en zijn feitelijk gedrag draagt naar de mening van de raad bij aan de gewenste organisatiecultuur.
De Vooruitgang kent geen OR vanwege het relatief kleine personeelsbestand. De leden van de raad zijn bekend bij de medewerkers en de medewerkers weten hen te vinden als het personeelsbeleid hen daartoe noopt. De medewerkers zijn vertrouwd met de in 2009 aangestelde externe vertrouwenspersoon en volgens opgave is deze in het verslagjaar niet geconsulteerd.

4.2.2. Integriteit

Tegenstrijdige belangen
De Integriteit en gedragscode bij De Vooruitgang verbiedt medewerkers, (leden van) het bestuur en leden van de raad geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die De Vooruitgang aangaan. De Integriteit en gedragscode is op schrift gesteld en te vinden op de website www.devooruitgang.com.

Meldingen omtrent mogelijke schendingen van de integriteit worden door de bestuurder besproken met de leden van de raad.
In het verslagjaar 2016 hebben zich voor zover de raad bekend geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

Klokkenluiderregeling
De Vooruitgang heeft sinds 2008 een klokkenluiderregeling ingevoerd, die ook op schrift is gesteld en te vinden is op de website www.devooruitgang.com.
In het verslagjaar zijn er in het kader van deze regeling geen meldingen geweest.

Bevordering van het integer handelen en bewustwording integriteit binnen de organisatie
Het integriteitsbeleid is in de organisatie verder ingebed aan de hand van casuïstiek op de werkvloer. Dit heeft ertoe geleid dat integriteit niet alleen formeel in beleid is vastgelegd, maar ook continu wordt beleefd in de bedrijfscultuur.

Evaluatie integriteitsbeleid
In 2016 is integriteit diverse keren aan de orde geweest tijdens vergaderingen waarbij de bestuurder en de raad aanwezig waren.
In 2016 zijn geen meldingen van integriteitsschending binnengekomen.

4.3 Conclusies werkgeversrol
Alhoewel De Vooruitgang een relatief kleine organisatie is, komen nagenoeg alle facetten in de werkgeversrol aan de raad voorbij. Naast de harde kant van de werkgeversrol in het licht van de Governancecode, Statuten en wettelijke bepalingen, is de informele verhouding, de vertrouwensband tussen de raad en de bestuurder ook van groot belang, waarbij de rolafbakening in het oog moet worden gehouden.
Vanuit de raad wordt gesteld dat er een goede balans is tussen vertrouwen en controle.

Hoofdstuk 5: Verslag vanuit klankbordfunctie
Een van de taken van de raad is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Grotendeels speelt dit proces zich af binnen de reguliere vergaderingen van de raad, waar voldoende ruimte wordt gecreëerd om ook zaken naast de formele agenda te bespreken.
Ook komt het regelmatig voor dat de directeur-bestuurder tussentijds vragen stelt of een casus voorlegt. Veelal loopt dit contact via de voorzitter die vervolgens waar nodig schakelt met enkele of alle leden van de raad.
De raad is zich hier bewust van het ook in deze functie bewaren van de juiste afstand om overzicht te kunnen houden op de grote lijnen, zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.
Waar nodig worden zaken schriftelijk vastgelegd en/of wordt op korte termijn een tussentijdse bijeenkomst ingelast.

Hoofdstuk 6: Samenstelling en functioneren

6.1. Samenstelling

6.1.1. Profielschetsen

De selectie van de leden van de raad is gebaseerd op de bij het (oude) Reglement van de Raad van Toezicht omschreven profielschets(en), waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad werden geschetst. Hiervan is in de achterliggende periode gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de raad en bij periodieke beoordelingen.
In het kader van de aanpassing van het Reglement raad van commissarissen per 1 januari 2017 is er ook een nieuwe Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheidseisen aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.
In het schema Samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2017), in artikel 6.1.3 is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen voldoen.

Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de (nieuwe) Statuten en in de Profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen voorgedragen door de huurdersvereniging VHV.
De profielschets is ultimo het verslagjaar aangepast als gevolg van de herijking en het feit dat een lid van de raad en tevens huurderscommissaris, de heer L.B. Tholens, heeft aangegeven zijn functie om persoonlijke redenen per 1 januari 2017 neer te leggen.

Omwille van de continuïteit is een bestaand lid van de raad, de heer M.M.E. Hassing, per 1 januari 2017 in nauw overleg met en op voordracht van de huurdersorganisatie VHV namens de huurders benoemd in de raad en behartigt daardoor mede de belangen van de huurders.
In overleg met de VHV is eveneens een werving- en selectietraject in gang gezet om zodra als mogelijk te voorzien in de ontstane vacature en invulling te geven aan de rol van tweede huurderscommissaris binnen de raad.
Naast de rol van huurderscommisssaris zal de nieuwe kandidaat dienen te voldoen aan het kwaliteitsprofiel Volkshuisvesting - zorg & welzijn.

De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

De Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden is gepubliceerd op de website van www.devooruitgang.com.

6.1.2. Benoeming

Op 21 december 2006 heeft de raad besloten om de periodieke aftredens en eventuele (her)benoemingen in het vervolg per 1 juli van enig jaar te laten plaatsvinden zodat aftredende leden nog betrokken worden bij de vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar.

In het verslagjaar 2016 zijn geen nieuwe leden toegetreden tot de raad.

Een lid van de raad, de heer L.B. Tholens heeft aangegeven zijn functie als huurderscommissaris met als (voormalig) aandachtsgebied Wonen, zorg en welzijn om persoonlijke redenen per 1 januari 2017 neer te leggen.
De raad dankt de heer Tholens voor al zijn werkzaamheden, ingebrachte expertise en collegialiteit in de 5 ½ jaar dat hij zich voor De Vooruitgang heeft ingezet.

Zoals aangegeven is in overleg met de VHV een werving- en selectietraject in gang gezet.
Na bespreking van de profielschets, gewenste deskundigheid en vacaturetekst is de vacature op de website van De Vooruitgang en van de VHV gepubliceerd en openbaar opengesteld via advertenties in een regionaal dagblad en in twee weekbladen, op social media en een aantal geëigende websites.
Na selectie van de aanmeldingen respectievelijk toetsing en gebleken geschiktheid zal de benoeming van een nieuw lid van de raad en tevens tweede huurderscommissaris plaatsvinden.

6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2017)

Lid RvC en functie	*M/V*	*Geboorte-jaar*	*Benoemd/ herbenoemd*	*Zittings-periode tot*	*Kwaliteits-profiel*	*Hoofdfunctie of nevenfunctie*
P.E.G.C. Schokker Voorzitter	M	1961	2014	1-7-2018	Governance & Bedrijfsvoe-ring	DGA RISK Verzekeringen
C.H.M. de Boer RA Vicevoorzit-ter en secretaris	M	1968	2010/2014	1-7-2018	Financieel & Treasury	Senior Regulatory Specialist ING Bank
M.M.E. Hassing Lid namens Huurders-organisatie	M	1978	2014	1-7-2018	Volkshuis-vesting, vastgoed	Register Makelaar & Taxateur o/z Smit & Heinen
L.B. Tholens Lid namens Huurders-organisatie	M	1952	2011/2015	1-1-2017	Volkshuis-vesting, zorg & welzijn	Fysiotherapeut Tholens & Dooijeweerd
Vacature Lid namens Huurders-organisatie					Volkshuis-vesting, zorg & welzijn	
Mr. J.C.I. Veerman Lid	M	1973	2010/2014	1-7-2018	Juridisch	Advocaat Som Advocatuur

6.1.4. Conclusie samenstelling
De raad bestaat krachtens de huidige Statuten uit maximaal vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

De verhouding vrouw/man is in de raad momenteel 100% man. In de toekomst streven we naar een verhouding van minimaal 20/80%, waarbij de voorwaarde is dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit.

Van de twee huurderszetels in de raad is momenteel één zetel ingevuld. Bij invulling van de per 1 januari 2017 ontstane vacature zal in invulling van de tweede zetel worden voorzien.

6.2. Functioneren

6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid
Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van De Vooruitgang. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Vooruitgang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van De Vooruitgang. Geen van de leden van de raad verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de raad of onderhoudt banden met De Vooruitgang, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn toezichtfunctie. De vader van het per 1 juli 2014 toegetreden lid van de raad was sinds 2006 reeds huurder van De Vooruitgang.

Leden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar hebben op dit gebied geen meldingen plaatsgevonden.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Vooruitgang. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

6.2.2. Aanspreekbaarheid
De raad hecht grote waarde aan aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de raad staan op de website van De Vooruitgang.

6.2.3 Meldingsplicht
Gedurende het verslagjaar 2016 is er voor de raad op geen enkele manier aanleiding geweest om op basis van de brede meldingsplicht een melding te doen aan de Aw.

6.2.4. Informatievoorziening
De raad heeft afspraken met het bestuur gemaakt over de informatievoorziening. De periodieke verslaggeving vindt plaats op basis van een cyclus van vier maanden en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van De Vooruitgang. In 2016 is wederom gestuurd op waarde en kasstromen. Naast deze sturing stelt De Vooruitgang als toetsingsinstrument voor de financiële slagkracht van De Vooruitgang, drie keer per jaar een kasstroomanalyse op.

De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van De Vooruitgang.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over vooraf gedefinieerde agendapunten.

Indien daar behoefte aan is laat de raad zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er gesprekken met de huurdersorganisatie VHV, de gemeente op wethouders niveau en de accountant. De raad ervaart deze contacten als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van De Vooruitgang.

Waar specifieke deskundigheid is gewenst, worden adviesbureaus of externe adviseurs door de raad geconsulteerd.

De raad is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van De Vooruitgang goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van de omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van verandering wordt beheerst.

6.2.5. Introductieprogramma

In het verslagjaar 2016 zijn geen nieuwe leden tot te raad toegetreden. De vanaf 2014 benoemde leden hebben overigens een introductieprogramma, de workshop Introductiecursus nieuwe commissaris, gevolgd.

6.2.6. Excursiedagen

In het verslagjaar hebben geen excursiedagen, project- of bedrijfsbezoeken plaatsgevonden.

6.2.7. Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW. Ze ontvangen diverse (digitale) vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om relevante opleidingen te volgen.

6.2.8. Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de zelfevaluatie. In 2015 heeft de raad, mede in het kader van de governance bepaling dat de zelfevaluatie eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding dient te geschieden, contact gezocht met Atrivé. De raad heeft op 16 juli 2015 zonder het bestuur en onder begeleiding van Atrivé het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad uitvoerig besproken.
In het verslagjaar 2016 is een beroep gedaan op een door Atrivé aangereikte methodiek, i.c. een digitale vragenlijst, waarvan de resultaten door Atrivé werden gerapporteerd.
Op 11 oktober 2016 zijn deze resultaten door de voltallige raad geëvalueerd.

Enkel aandachts- en actiepunten die hieruit voortvloeiden zijn

- Toezichtvisie, toezichts- en toetsingskader: vormgeven naar wens binnen kader Woningwet en Governancecode
- Evalueren individueel functioneren
- Allen bekend zijn met wat er onder gemeente, huurders en andere stakeholders speelt

De raad kwam verder tot de conclusie dat het functioneren voldoet aan de eisen die door de samenleving worden gesteld en dat de samenstelling van de raad evenwichtig is.

6.2.9. Permanente educatie

De leden van de raad willen zich verder ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van De Vooruitgang in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis,

beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Volgens het Reglement Permanente Educatie van de VTW moest er in de jaren 2015-2016 samen tenminste 10 PE-punten per persoon worden behaald.

Het aantal behaalde PE-punten per 1 april 2017 bedraagt:

De heer P.E.G.C. Schokker	15 punten
De heer C.H.M. de Boer RA	16 punten
De heer M.M.E. Hassing	13 punten
De heer L.B. Tholens	13 punten
De heer Mr. J.C.I. Veerman	13 punten

Hoofdstuk 7: Bezoldiging

In 2015 is Atrivé gevraagd een advies over de bezoldiging van de raad uit te brengen, mede gelet op de toenmalige en maximale bezoldiging, zoals enerzijds de WNT2 die voorschrijft om toezichthouders substantieel beter te belonen, omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden.
Anderzijds het door de VTW voor bezoldiging van haar leden uitgebrachte bindend advies met soberheid en doelmatigheid als uitgangspunt.
Atrivé adviseerde destijds hierover dat de toename van de werkzaamheden en zwaarte van de rol van toezichthouder gezien de veranderende wettelijke context rechtvaardigt om binnen redelijke grenzen de huidige bezoldiging te verhogen.

Ondanks het advies om het VTW-bezoldigingsmaximum als uitgangspunt te nemen heeft de raad gemeend een staffel en een matiging te moeten aanbrengen. Besloten is de vergoeding voor de leden en de voorzitter van de raad te verhogen. Per 1 januari 2016 is de vergoeding op EUR 5.000,- (exclusief eventuele omzetbelasting) per lid gesteld. Deze vergoeding zal jaarlijks worden geëvalueerd.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van De Vooruitgang. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen.
Naast de bezoldiging stelt De Vooruitgang middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die het individuele lid uit hoofde van zijn functie bij De Vooruitgang maakt. De Vooruitgang voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering die zij heeft afgesloten voor haar leden van de raad in verband met het uitoefenen van de functie.

Hoofdstuk 8: Vergadering en overleg

8.1. Vergaderingen, overig

De raad vergaderde in het verslagjaar 2016 vijf keer met het bestuur en vertegenwoordigers van het Beleidsteam. Voorafgaand aan een aantal vergaderingen vond vooroverleg plaats.
Alle leden van de raad waren bij elke vergadering in 2016 aanwezig.

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals onder andere vastgelegd in de Statuten, is onderworpen aan de goedkeuring van de raad. In 2016 heeft de raad uiteindelijk alle door het bestuur voorgelegde besluiten goedgekeurd.

Daarnaast is één keer door de raad zonder het bestuur vergaderd en zijn er bijeenkomsten geweest in het kader van de eerdergenoemde zelfevaluatie, diverse sessies en workshops over de strategische heroriëntatie, voorbereiding en het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, een workshop Assetmanagement en een aantal gesprekken met externe adviseurs.

8.2. Vergader- en besluitenschema
Voorafgaand aan ieder verslagjaar wordt door het bestuur een vergaderschema met daarin te behandelen onderwerpen ter goedkeuring voorgelegd. Op de vergaderingsagenda staan de te nemen besluiten die in de notulen en de daarbij behorende besluitenlijst worden vastgelegd.

8.3. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)
Op 15 maart 2016 hebben vier leden van de raad samen met het bestuur in een hiervoor belegde sessie kennisgemaakt en gesproken over de toekomstige samenwerking met de nieuwe voorzitter en een van de bestuursleden van de VHV.
De voorzitter van de VHV heeft op 24 november 2016 een deel van de vergadering van de raad bijgewoond waarin een aantal financiële zaken, waaronder de begroting werd behandeld.
Daarnaast zijn er in december 2016 en januari 2017 een tweetal sessie geweest met de VHV in het kader van kennismaking met nieuwe bestuursleden en de benoeming(en) van de nieuwe huurderscommissaris(sen).

8.4. Overleg met overige stakeholders
Eind 2014 heeft een delegatie van de raad (hernieuwd) kennisgemaakt met de toenmalige wethouders. In november 2015 zijn in de gemeente Edam-Volendam gemeenteraadsverkiezingen gehouden. Een nieuwe kennismaking met de nieuwe wethouder(s) verantwoordelijk voor de portefeuille(s) met raakvlakken met sociale volkshuisvesting heeft op 14 september 2016 plaatsgevonden.
Overleg met overige stakeholders lijkt vooralsnog niet opportuun, maar de raad staat hiervoor vanzelfsprekend open en is daarvoor aanspreekbaar.

Hoofdstuk 9: Tot slot

9.1. Vooruitblik
Het komend verslagjaar zal vooral in het teken staan van het verder toewerken naar de eveneens opnieuw geformuleerde missie van De Vooruitgang: De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook in investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van de huurders en samenwerking met lokale partijen.

De raad zal hier acteren conform en in het verlengde van de kort en bondig geformuleerde kernwaarden van De Vooruitgang: gedreven, vastberaden en gericht op samenwerking.

In praktische zin betekent dit voor de raad, naast de reguliere rol- en taakinvulling, onder meer:
- het afronden van de Toezichtsvisie, het Toezichts- en Toetsingskader enerzijds binnen de kaders van de Woningwet en de Governancecode, maar anderzijds ook op een pragmatische manier die voor de organisatie goed moet werken en inzichtelijk en begrijpelijk is voor alle betrokkenen;
- het handhaven van de kwaliteit door het wederom completeren van de raad door invulling van de vacature en het langzamerhand voorsorteren op de vervanging van twee leden die per 1 juli 2018 zullen aftreden. Hierbij speelt de (door)ontwikkeling van competenties van de individuele commissarissen en de raad als collectief, gebaseerd op geschiktheidseisen, het profiel en andere aspecten die hierbij bijzondere aandacht vragen een belangrijke rol;
- op een praktische manier omgaan met de informatiebehoefte door de vinger aan de pols te houden bij relevante ontwikkelingen binnen de groep van huidige en toekomstige huurders, de gemeente en andere belanghebbenden.

9.2. Dankwoord
De raad wil graag deze gelegenheid te baat nemen om het bestuur en alle medewerkers van De Vooruitgang te bedanken voor hun inzet en passie gedurende het afgelopen verslagjaar.

9.3. Slotverklaring

Het bestuur heeft het Verslag 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO Audit & Assurance B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De raad verleent het bestuur op grond van artikel 25, zevende lid van de Statuten décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2016

4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden

Nieuwbouw

Per 31 december 2016 stonden er in totaal 756 woningzoekenden ingeschreven. 559 zijn actief woningzoekend en 197 woningzoekenden zijn niet actief. Woningzoekenden worden op niet-actief gezet indien zij geen recente inkomensverklaring hebben ingeleverd. Zodra deze wordt ingeleverd wordt de woningzoekende weer op actief gezet. Dit principe hanteert De Vooruitgang om het 'strikt' passend toewijzen zo goed mogelijk te laten verlopen.
In 2016 zijn 182 nieuwe woningzoekenden ingeschreven waar slecht 61 verhuurde woningen tegenover stonden. Vanaf oktober 2016 zijn voor het eerst woningzoekenden aangeschreven om hun inschrijving te verlengen. Ook in voorgaande jaren liep het aantal woningzoekenden op en de verwachting is dat dit nog enkele jaren doorzet. De inschrijvingen in 2017 bevestigen dit beeld omdat per 15 maart reeds 60 nieuwe woningzoekenden zich hebben ingeschreven.

Ontwikkeling appartementen en eengezinswoningen Broeckgouw fase 1E

De beoogde locatie voor Odion appartementen in de Broeckgouw fase 1E is vrijgespeeld voor nieuwbouw van eengezinswoningen en appartementen.

Het betreft een project van eengezinswoningen en appartementen ten behoeve van gebroken gezinnen, starters, statushouders en senioren en huurders met een lichamelijke beperking.
Het model kent een capaciteit van 10 grondgebonden woningen en 30 appartementen (in drie woonlagen). In het model wordt uitgegaan van parkeren op het binnenterrein van het appartementengebouw. De eengezinswoningen grenzen aan de 10 eengezinswoningen aan de Kimsterweg en het Oosterom die reeds eerder door De Vooruitgang zijn gerealiseerd.

Met de bouw van 10 eengezinswoningen wordt de wachtlijst voor gebroken gezinnen, starters op de woningmarkt en statushouders teruggedrongen. De eengezinswoningen staan in de buurt van diverse voorzieningen waaronder een school voor de kinderen van met name de gebroken en jonge gezinnen.

Met de bouw van 30 appartementen wordt de wachtlijst voor starters, senioren, statushouders en mensen met een lichamelijke beperking teruggedrongen. De appartementen zijn tevens geschikt voor senioren met een eventuele zorgvraag waarbij wordt ingespeeld op een te realiseren woonzorgcomplex (WoZoCo) in het naastgelegen gebied.

De eerste paal van het project is geslagen op 3 februari 2017. De verwachting is dat het complex in april/mei 2018 zal worden opgeleverd.

Ontwikkeling startersappartementen, locatie sporthal De Seinpaal

De Vooruitgang heeft in oktober 2014 een bod uitgebracht op de grond met opstallen op de locatie sporthal De Seinpaal welke op dit moment in eigendom is bij de Gemeente. De Gemeente wil deze locatie herontwikkelen en De Vooruitgang wil op deze locatie 35 betaalbare appartementen realiseren voor starters.

Op 21 april 2015 is een positief besluit genomen over de herontwikkeling en de verplaatsing van sporthal de Seinpaal naar het terrein van zwembad De Waterdam. De Vooruitgang is in afwachting van verdere besluitvorming van de Gemeente.

De Vooruitgang hoopt op korte termijn te kunnen starten met dit project. Vooruitlopend op deze ontwikkeling is het naastgelegen complex aan de Wester Ven geheel gelabeld voor senioren.

Maria Goretti

Sporthal De Seinpaal

Ontwikkeling seniorenappartementen en eengezinswoningen, locatie Maria Goretti

Donderdag 17 september 2015 was een bijzondere dag voor veel sportief en maatschappelijk betrokken organisaties in onze Gemeente. De plannen voor herontwikkeling van het Maria Goretti complex in Volendam hebben met de goedkeuring van een voorbereidingskrediet groen licht gekregen van de Gemeenteraad.

In aanloop naar de verkiezingen tot aan de vorming van het College van B&W in februari 2016 is er nauwelijks voortgang geboekt in het verdere planvormingsproces. Vervolgens hebben de wethouders zich tot het zomerreces georiënteerd op diverse projectdossiers waaronder het project Maria Goretti. Tijdens de oriëntatie hebben verschuivingen plaatsgevonden in de alternatieve huisvesting van de uit te plaatsen huidige functies op de Maria Goretti locatie. Dit heeft zijn weerslag gehad op de snelheid en continuïteit van het planvormingsproces.

In de periode tot en met februari 2017 heeft de Gemeente in samenwerking met Buro Beeld de ruimtelijke-, financiële- en juridische consequenties van de planuitbreiding in kaart gebracht. In de periode van maart 2017 tot medio 2018 zal worden gestart met de contractonderhandelingen. Tussen de Gemeente en De Vooruitgang zal een koopcontract worden gesloten. Eind 2016 is de Gemeente gestart met het maken van de bestemmingsplankaart. De verwachting is dat in maart 2017 de bestemmingsplanprocedure gestart kan worden.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de Maria Goretti locatie en het bestemmingsplan ten behoeve van de verplaatsing van de Stichting Turnpromotie Edam-Volendam zal in januari 2018 respectievelijk juli 2018 ter vaststelling aan de Gemeenteraad worden aangeboden. De verwachting is dat De Vooruitgang in het vierde kwartaal 2019 kan starten met de bouw.

Het plan gaat uit van in totaal 66 woningen, waarvan circa 50 huurappartementen, negen grondgebonden huurwoningen en zeven koopwoningen. De koopwoningen (patiowoningen) worden niet door De Vooruitgang gerealiseerd.

In dit plan wordt een aantal appartementen gerealiseerd ten behoeve van cliënten van de Stichting Odion. Stichting Odion kan een schaalvoordeel realiseren op het gebied van 24-uurzorg met de nabij de Maria Goretti gelegen locatie Boelenspark.

De cliënten van Odion hebben hun thuisbasis in de Oude Kom van Volendam nabij diverse voorzieningen en in de buurt van ouders en mantelzorgers. Door de clustering van zorg voor de Odion cliënten komen elders in de complexen van De Vooruitgang appartementen vrij voor starters op de woningmarkt.

Sloop en nieuwbouw zeven woningen Kapelstraat

Begin 2015 is het besluit genomen zeven woningen aan de Kapelstraat te slopen voor de nieuwbouw van zeven woningen op dezelfde plek. De oude woningen waren gebouwd in 1955 en vertoonden ernstige gebreken.

De herhuisvesting van de bewoners, alsmede de sloop en nieuwbouw van de woningen is zeer voorspoedig verlopen. Op 13 februari 2017 zijn de woningen opgeleverd aan de bewoners. Drie van de voormalig bewoners zijn teruggekeerd, de overige voormalig bewoners hebben gebruik gemaakt van hun herstructureringsurgentie en hebben gekozen voor een andere huurwoning. De doelgroepen voor deze woningen zijn jonge en gebroken gezinnen en statushouders. De leeftijdsgrens voor toewijzing is tot 65 jaar.

De woningen zijn inmiddels binnen de doelgroep toegewezen. Eén van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan statushouders, het betreft een gezin van vier personen.
De woningen zijn gebouwd conform de nieuwe eisen uit het bouwbesluit.

Bezit

	2016	2015	2014	2013	2012
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden 01-01	1150	1158	1159	1113	1069
- Aantal opgeleverd	-	-	-	50	45
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	1	-	-
- Aantal verkocht	4	1	2	4	1
- Aantal gesloopt	-	7	-	-	-
Aantal verhuureenheden 31-12	1146	1150	1158	1159	1113

De Vooruitgang had per 31 december 2016 1.146 wooneenheden in bezit en in beheer

Bezwaren van onroerende zaken

Er zijn geen onroerende zaken met hypotheek bezwaard.

Verdeling woningbezit naar huurklassen

De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen laat eind 2016 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2015:

Huur-klassen	Goedkoop		Betaalbaar		Duur tot HTG		Duur > HTG		TOTAAL	
	tot € 409,92	tot € 403,06	409,92/ € 628,76	403,06/ € 618,24	628,76 / € 710,67	618,24 / € 710,67	> € 710,67	> € 710,67		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
EGW	8	10	234	235	73	74	0	0	315	319
Flats	190	197	342	336	75	74	0	0	607	607
Kl. EGW	6	6	37	37	0	0	0	0	43	43
ALW	2	3	97	93	54	54	28	31	181	181
Totaal	206	216	710	701	202	202	28	31	1146	1150

EGW=eengezinswoning Kl. EGW=kleine eengezinswoning ALW=aanleunwoning

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar en duur wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens, die worden gehanteerd door het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties.

Leeftijd woningbezit

Verdeling van de woningen naar bouwjaar en woningtypen:

Bouwjaar	Aantal	Percentage
1945 t/m 1959	50	4,4
1960 t/m 1969	99	8,6
1970 t/m 1979	275	24,0
1980 t/m 1989	224	19,5
1990 t/m 1999	215	18,8
2000 t/m 2009	171	14,9
2010 en later	112	9,8
	1146	100,0

Woningtypen	Aantal
Eengezinswoningen	315
Flats	607
Kl. eengezinswoningen	43
Aanleunwoningen	181
	1146

De bestaande voorraad bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Het in stand houden en verbeteren van woningen

Algemeen

De Vooruitgang heeft een gedifferentieerd woningbezit. Een van de belangrijkste taken van De Vooruitgang is de instandhouding van de woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden zijn belangrijke aspecten van het onderhoudsbeleid.

Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid.
Het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit gebeurt niet alleen om de veroudering tegen te gaan, maar ook om de woningen woontechnisch aan de eisen van deze tijd aan te passen. Regelmatig vinden deze aanpassingen plaats bij mutaties.
Het onderhoudsbeleid heeft een nauwe relatie met plannen op het terrein van herstructurering, modernisering en groot onderhoud. De labeling van de verschillende delen van het woningbezit is daarom ook bepalend voor de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd.

Klachtenonderhoud

In het verslagjaar 2016 is een bedrag van € 162.859,- uitgegeven aan klachtenonderhoud.
In 2015 bedroeg dit € 192.648,-.

Mutatiekosten

Het aantal mutaties lag in 2015 op 61 (2015: 70).
De mutatiekosten bedroegen in 2016 € 80.903,- (2015: € 162.073,-).

Planmatig onderhoud

Uitgangspunt van de meerjaren onderhoudsplanning is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2016 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- complex 1, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 26, 34,	volledige schilderbeurt
- complex 5, 15, 17, 25,	behandelen schoorsteenkop
- complex 18, 21	vervangen coating galerijen en balkons
- complex 25, 44	vervangen cv's
- complex 20	renovatie lift
- complex 32, 33, 37, 39, 41, 42, 43	reinigen/instellen mechanische ventilatie
- complex 37, 39, 41, 42, 43	vervangen noodverlichtingslampen en accu's
- complex 21	vervangen postkasten
- complex 40	vervangen vloerbekleding algemeen
- complex 40	binnen schilderwerk algemene ruimten
- complex 22	herstel straatwerk

In 2016 is in totaal uitgegeven aan planmatig onderhoud € 1.061.882,- (2015: € 1.280.412,-).

Woningverbeteringprojecten

Als een huurder een bepaalde voorziening wil laten aanbrengen, bijvoorbeeld glasisolatie of centrale verwarming, dan wordt een kostendekkende huurverhoging doorberekend. In 2015 is hiertoe een bedrag van € 20.658,- (2015: € 29.456,-) geactiveerd.

Energetische maatregelen

Vervanging cv-installaties

In het kader van de energiebesparing, milieubescherming en ter verlaging van de woonlasten voor de huurder worden voortaan na verstrijken van de technische levensduur de conventionele cv-ketels vervangen door combi-HR-ketels. In het jaar 2016 zijn 63 cv-ketels vervangen (2015: 2). De kosten hiervan bedroegen € 80.435,- (2015: € 3.747,-)

Plaatsen pv-installaties

Om te komen tot energiebesparing en lastenverlaging voor huurders zijn in 2013 op verschillende complexen zonnepanelen geplaatst. Het gaat in totaal om 132 panelen met een totaal vermogen van 33.240 Wattpiek. De nieuwbouwwoningen aan de Kapelstraat die op 13 februari 2017 zijn opgeleverd, zijn ook uitgerust met zonnepanelen.

Vanaf 1 januari 2009 is voor woningcorporaties het energieprestatie-certificaat verplicht bij de verhuur van woningen. Begin 2008 heeft De Vooruitgang opdracht gegeven aan een bedrijf dat is gespecialiseerd in het uitvoeren van energieprestatie-adviezen.

In april 2008 zijn alle opnames afgerond. De aanpassingen welke na de opnames zijn uitgevoerd zijn in 2009 tot en met 2016 verwerkt.

Per ultimo 2016 geeft dit het volgende beeld:

Zeer energie zuinig	Aantal Woningen per 31-12-2016	In %
0,8 <= 1,2	483	42%
1,2 <= 1,4	239	21%
1,4 <= 1,8	271	23%
1,8 <= 2,1	54	5%
2,1 <= 2,4	59	5%
2,4 <= 2,7	31	3%
> 2,7	9	1%
zeer energie onzuinig	1.146	100%

Het beleid is er op gericht een verbetering door te voeren in de index. Ultimo 2016 bezit De Vooruitgang 993 (990) woningen met een groen label ofwel 87% (86%) van het totale bezit.

Het aantal woningen met een niet-groen label is van 160 per 31 december 2015 gedaald naar 153 per 31 december 2016. De daling van 7 woningen is veroorzaakt doordat twee woningen met een niet-groen label zijn verkocht.

Het label van de overige 5 woningen is verbeterd door energie-investeringen en gewijzigde regelgeving in 2016. Gedurende 2016 zijn in 34 woningen energie investeringen gedaan.
De Vooruitgang streefde tot en met 2014 naar een gemiddeld label B voor alle woningen per ultimo 2018.
Onderstaand overzicht geeft per jaar aan wat de door De Vooruitgang beoogde gemiddelde EPC-waarde per woning was, met daaronder de werkelijk gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde.

Gemiddelde EPC-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Streven	1,66	1,62	1,55	1,48	1,44	1,38	1,34	1,31	1,29	1,27
Gerealiseerd	1,66	1,61	1,56	1,45	1,39	1,36				

Gemiddelde EI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Streven	1,39	1,38	1,36	1,35	1,33	1,31	1,30
Gerealiseerd	1,39	1,37					

Uit dit overzicht blijkt dat De Vooruitgang tot en met 2014 op schema lag wat betreft de gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde ten opzichte van de streefwaarde.
Het convenant was gebaseerd op de nu vervallen EPC-waarden en energielabels.
Uitgaande van de huidige wetgeving, nieuwbouwplannen en geplande energie-investeringen streeft De Vooruitgang naar een gemiddelde EI van 1,30 in 2021.

4.2 Leefbaarheid

De Vooruitgang definieert leefbaarheid als ‘de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld’.
Sinds de introductie van de nieuwe Woningwet is ‘inzet op leefbaarheid’ geen verantwoordelijkheid en kerntaak meer van woningcorporaties.

De kwaliteit van wonen wordt mede bepaald door de woning zelf en door de woonomgeving. Om die reden geeft De Vooruitgang, waar nodig, prioriteit aan het investeren in wijken waar De Vooruitgang bezit heeft. De Vooruitgang heeft zich de afgelopen jaren altijd ingezet voor een leefbare, prettige en veilige woonomgeving. Wanneer een fysieke kwaliteitsimpuls nodig is, werkt De Vooruitgang nauw samen met de gemeente Edam-Volendam om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren.

Het jaarlijkse onderzoek ‘Beste gemeenten’ is het onderzoek van weekblad Elsevier en Bureau Louter te Delft naar de woonkwaliteit van alle 390 Nederlandse gemeenten. Op 101 punten zijn gemeenten met elkaar vergeleken. Deze punten zijn gebundeld tot 20 onderwerpen binnen zeven thema's: basisvoorzieningen, plusvoorzieningen, arbeidsmarkt, groen en blauw, rust en ruimte, harmonieus leefklimaat en bereikbaarheid.
De gemeente Edam-Volendam behaalde in 2016 een verdienstelijke 15^{e} plaats. In 2015 was dit de 24^{e} plaats van de 393 gemeenten. Inwoners van de gemeente Edam-Volendam waarderen de leefbaarheid dus positief. De Vooruitgang wil een goede verhuurder zijn en is tevreden dat zij, als sociaal maatschappelijke speler in de Gemeente, voor een deel heeft mogen bijdragen aan deze hoge score.

Sociale leefbaarheid wordt opgepakt samen met huurders, gemeente, politie, zorgaanbieders, seniorenraad en andere belanghouders. Daarnaast stimuleert De Vooruitgang het gebruik van gemeenschappelijke ruimten bij, met name voor senioren gereserveerde complexen, waar bewoners diverse activiteiten kunnen ontplooien om ontmoeting mogelijk te maken en daarmee het welzijn van de bewoners te vergroten. De bewoners stellen deze manier van samenkomen zeer op prijs.

Leefbaarheid is ook oog en oor hebben voor misstanden en dreigende escalatie in de buurt en tussen huurders onderling. Onze medewerkers en met name onze woonconsulente hebben een groot netwerk in de maatschappij en kunnen dus snel contact opnemen met professionals om in actie te komen. Structureel bespreken zij casussen in een breed overleg en stemmen de inzet af.

Op diverse gebieden neemt De Vooruitgang deel in allerlei overlegvormen, waaronder bijvoorbeeld het HomeTeam. Het HomeTeam is een samenwerkingsverband van de gemeente Edam-Volendam, zorginstellingen, politie, jeugdwerkers en woningcorporaties. De volgende zorginstellingen nemen deel aan het overleg: JBRA, RIBW, GGD, GGZ, Brijder, CJG, SMD, Zorgcirkel, Evean en Wonen Plus. Als externe experts nodig zijn, worden deze uitgenodigd bij dit overleg. In het HomeTeam overleg worden casussen besproken die (mogelijke) problemen geven voor de samenleving. Hierbij kan men denken aan betaalproblemen, psychische problemen, huisuitzettingen, drugsoverlast e.d. Omdat tijdens het overleg alle instanties aan tafel zitten, kan snel geschakeld worden. Dit levert een prettige en snelle samenwerking op, met in veel gevallen een goede afloop. In 2016 is het Hometeam vijfmaal overleg gevoerd.

Sinds eind 2015 is het urgentiebeleid door de gemeente Edam-Volendam uitgerold. Zij hebben een urgentiecommissie opgericht, bestaande uit de wethouder, een voorzitter aangesteld door de Gemeente, iemand van het zorgteam van de Gemeente en de woonconsulenten van de Wooncompagnie en De Vooruitgang. Zij komen tweemaandelijks bijeen om de urgentieaanvragen te bespreken. In 2016 hebben zij zes vergaderingen gevoerd, waarin 36 aanvragen zijn behandeld. Hiervan zijn acht aanvragen positief beantwoord met een urgentie indicatie.

Sociaal beheer

De Vooruitgang biedt huurders, in strikte situaties, de gelegenheid om hun woning voor de periode van maximaal één jaar in huisbewaring te geven. Hiertoe wordt een contract voor huisbewaring afgesloten. In 2016 heeft de woonconsulente in een aantal aanvragen tot huisbewaring bemiddeld en zijn drie contracten afgesloten. Twee van deze contracten zijn vroegtijdig beëindigd door de betrokken huurders.

Met betrekking tot het huisvesten van statushouders heeft de woonconsulente in 2016 bemiddeld bij het plaatsen van families van huurders die reeds bij De Vooruitgang wonen. De woonconsulente heeft op die manier drie gezinnen vanuit een azc in Volendam kunnen huisvesten. Deze gezinnen wonen nu in de nabijheid van hun familie die hier al gevestigd was. Doordat deze mensen geholpen worden door hun familie die hier de weg al kent, verloopt de integratie uiterst voorspoedig.

De woonconsulente heeft in 2016 diverse gesprekken gevoerd inzake overlast. In zeven casussen heeft de woonconsulente bemiddeld. Bij drie van deze casussen heeft zij hiervoor de hulp ingeroepen van betrokken hulpverleners en politie. In samenwerking met hen zijn deze zaken tot een goed einde gebracht. In één geval, waar sprake is van vermeende woonfraude is het dossier in behandeling gegeven aan Bres Advocaten. Deze zaak heeft voor de rechtbank gediend begin 2017.

Diverse gesprekken heeft de woonconsulente gevoerd met huurders met betalingsproblemen. De problemen variëren van een week uitstel aanvragen tot het doorsturen van huurders naar schuldhulpverlening. De woonconsulente heeft in 2016 zo'n 10 huurders een voorstel aangeboden om één maandhuur in te lopen om zodoende de huur aan het begin van de maand te kunnen voldoen, waar deze huurders nu nog aan het einde van de maand betaalde. De huurders worden in de gelegenheid gesteld om deze maandhuur in te lopen met een bedrag van minimaal € 25,- per maand. De huurders zijn zeer content met deze coulance regeling.
In 2016 hebben acht huurders de hulp ingeroepen van een schuldhulp organisatie. Deze helpen de huurders bij het inzichtelijk maken van hun financiële situatie. Voor twee huurders loopt op dit moment een aanvraag voor WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen).

In 2016 is voor twee huurders via de rechter ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de woning uitgesproken. De woning van één van deze huurders is door De Vooruitgang ontruimt. De andere huurder heeft de woning zelf voortijdig verlaten zonder te betalen.

Ook is de woonconsulente begonnen met een onderzoek naar de doorstroommogelijkheden van senioren die nu nog in een "grote" eengezinswoning van De Vooruitgang wonen. Zij heeft met acht huurders gesproken over een eventuele verhuiswens. De Vooruitgang zou dan mogelijk een doorstroomurgentie kunnen verschaffen aan deze huurders, zodat zij met voorrang kunnen verhuizen naar een aanleunwoning. Dit onderzoek zal in het tweede kwartaal van 2017 worden afgerond en hiervoor zal een voorstel uitgebracht worden aan het bestuur.

De Vooruitgang heeft een overeenkomst met WonenPlus waardoor huurders van De Vooruitgang met een abonnement gebruik kunnen maken van allerlei diensten zoals klusjes in huis en de tuin, administratie, boodschappen doen en iPad-ondersteuning, die door vrijwilligers worden uitgevoerd. De Vooruitgang ondersteunt WonenPlus met een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie van de servicepunten en huurders van De Vooruitgang ontvangen een bijdrage van 50% in de abonnementskosten. Voor 2016 was dit een totaal bedrag van € 6.340,-
(2015: € 6.490,-).

4.3 Wonen en zorg

Vanaf 1 juli 2015 benoemt de Minister periodiek de prioriteiten (conform artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen, BTIV), waarvan wordt geacht dat De Vooruitgang deze betrekt in haar bod op de woonvisie. Daarvoor werd dit op grond van artikel 12B van het BBSH gedaan. De thema's die met voorrang aan de orde komen tot en met 2019 zijn:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- huisvesten van urgente doelgroepen;
- realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Het kan zijn dat prioriteiten met elkaar concurreren. Ook kan het zijn dat lokaal voor een volgtijdelijkheid wordt gekozen. Het is aan De Vooruitgang en de Gemeente om dit mee te wegen in de afspraken, binnen de lokaal gevoelde omstandigheden en met inachtneming van de financiële ruimte van De Vooruitgang.
Afgelopen jaren is veel veranderd op het vlak van wonen en zorg. Zorg wordt lokaal geregeld, mensen moeten de woning en de zorg vaker los van elkaar regelen en zij wonen langer zelfstandig. Het aantal huurders met een zorgvraag groeit. De rol van De Vooruitgang verandert daardoor.

De Vooruitgang ondersteunt de gedachte dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten kunnen blijven wonen. Echter mensen die vroeger vanuit een woning doorstroomden naar het verzorgingshuis zullen dat nu in de meeste gevallen niet meer kunnen. Met name in Edam-Volendam moeten zij op zoek naar een andere woonvorm of (hogere) huur betalen om in een passende woning te kunnen wonen.

De Vooruitgang zorgt in de eerste plaats voor de 'stenen': betaalbare huisvesting voor mensen die een laag inkomen hebben of om een andere reden aanspraak maken op een sociale huurwoning. Maar De Vooruitgang doet meer dan dat. De Vooruitgang is een belangrijke verbinder tussen partners als de gemeente, huurdersvereniging VHV en zorgorganisaties. En steeds vaker: welzijnsorganisaties en particuliere initiatiefnemers. Samen zoeken we naar nieuwe woonvormen, nieuwe invullingen van een traditioneel verzorgingstehuis of voor de nodige aanpassingen of ontmoetingsruimten in en bij woningen.

Voor langer thuis wonende ouderen zijn in veel gevallen geen specifieke aanpassingen aan de woningen van De Vooruitgang nodig. Wanneer in bepaalde gevallen wel aanpassingen aan de woning en woonomgeving vereist zijn dan zoekt De Vooruitgang samen met andere partijen oplossingen voor dit probleem. Denk aan de toewijzing van woningen, stimuleren van de doorstroming van oudere huurders uit eengezinswoningen naar seniorenappartementen bij nieuwbouw, het aanpassen van woningen en het bouwen van nieuwe (senioren) woningen.
In 2017 gaat De Vooruitgang een doorstroombeleid opstellen waarin de mogelijkheden staan beschreven hoe zittende huurders van 75 jaar en ouder in eengezinswoningen begeleid kunnen worden naar de aanleunwoningen van het complex St. Nicolaashof/St. Gerardusstraat.

In 2016 is een intensief traject doorlopen met De Zorgcirkel en de Gemeente om te komen tot de ontwikkeling van een woonzorgcomplex in de Broeckgouw. Ondanks een intentieovereenkomst, werkbezoeken en toezeggingen heeft het uiteindelijk niet tot een vruchtbare samenwerking mogen leiden. De exploitatie van het vastgoed, de te leveren diensten, het bereik van huurders roepen nog steeds veel vragen op. Waar De Vooruitgang zich de komende jaren in het kader van 'scheiden van wonen en zorg' richt op wonen, stelt zorgaanbieder De Zorgcirkel zich steeds meer op als verhuurbedrijf. Dit zorgt ervoor dat er binnen het werkgebied van De Vooruitgang meer partijen zijn die dezelfde doelgroep bedienen. De Vooruitgang heeft met dit gegeven scherpere keuzes gemaakt in haar Strategische Ondernemingsplan dat in 2016 is opgesteld.
Het scheiden van wonen en zorg stelt De Vooruitgang nog steeds voor de opgave om nieuwe woonzorgarrangementen te bedenken en te realiseren, aansluitend bij de vraag van bewoners.

De Vooruitgang kan mensen en organisaties samenbrengen. De Vooruitgang zit immers met veel partijen om tafel. Als corporatie kun je de verbinding maken. De Vooruitgang hoeft dan niet altijd de bouwer te zijn, maar kan creatieve sessies organiseren. Of ons netwerk inzetten en initiatiefnemers aan de juiste personen koppelen. Daar zijn initiatieven vaak al heel erg mee geholpen.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De toegankelijkheid van de woningen en het aanpassen van woningen voor huurders met een handicap ziet De Vooruitgang als één van haar volkshuisvestingstaken.
Ten behoeve van de aanpassing van woningen heeft De Vooruitgang, in het kader van de WMO, in het verslagjaar 2016 een bedrag van € 1.669,- (2015: € 2.659,-) voor haar rekening genomen. Per 1 januari 2008 is de vergoeding door de gemeente Edam-Volendam inzake de WMO weggevallen. Het Bestuur heeft destijds besloten dat de kosten voor de eenvoudige voorzieningen voor rekening van De Vooruitgang komen. In 95% van de gevallen gaat het om seniorenwoningen waarin de voorzieningen worden aangebracht. De seniorenwoningen in de nieuwbouw zijn en worden standaard voorzien van verhoogde toiletpotten.

WonenPlus

Vanaf 1 maart 2006 hebben ouderen, gehandicapten en chronisch zieken die wonen in de gemeente Edam-Volendam de mogelijkheid om gebruik te maken van WonenPlus. WonenPlus ondersteunt ouderen, gehandicapten en chronisch zieken bij het zelfstandig wonen door het geven van informatie, advies en praktische ondersteuning en door het organiseren van de gewenste zorg- en dienstverlening. De consulenten van Wonen Plus zijn de spil waar het om draait in het netwerk van de diensten op het terrein van Wonen, Zorg, en Welzijn en zijn het aanspreekpunt van de klanten en vrijwilligers. WonenPlus levert alle hulpdiensten die mensen nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen: o.a. boodschappen, klusjes, tuinonderhoud, huisbezoek, vervoer, persoonlijke ondersteuning, noodopvang, thuisadministratie. Voor abonnees zijn de vrijwilligersdiensten gratis.

Juist omdat WonenPlus deze praktische diensten levert en De Vooruitgang een corporatie is die als maatschappelijk ondernemer veel aandacht heeft voor kwetsbare groepen in de samenleving en voor leefbaarheid, hebben beide organisaties een overeenkomst afgesloten waarin de onderlinge samenwerking en betrokkenheid is vastgelegd. De Vooruitgang ondersteunt WonenPlus met een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie van de servicepunten en huurders van De Vooruitgang ontvangen een bijdrage van 50% in de abonnementskosten.

De werkgroep die was geformeerd om de consequenties van de extramuralisering en het volkshuisvestingsbeleid in beeld te krijgen is eind 2015 ontbonden. De Vooruitgang heeft wel, net als voorgaande jaren, een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd in de recreatieruimten van diverse complexen in samenwerking met de Gemeente, WonenPlus, Evean en De Zorgcirkel. Dit jaar heeft De Vooruitgang ook meer eigenaren van koopwoningen die rondom de complexen wonen, betrokken bij de bijeenkomsten. In 2016 is ervoor gekozen om de informatiebijeenkomsten als een soort koffieochtenden te organiseren. Zeer laagdrempelig en in een informele sfeer. In 2017 krijgt dit een vervolg en zal er telkens een actueel thema worden besproken.
Ook in de communicatieve sfeer op het gebied van wonen en zorg heeft De Vooruitgang haar steentje willen bijdragen. Zo was De Vooruitgang aanwezig met een stand bij de eerste Gezondheidsmarkt van Edam-Volendam in de PX. Deze gezondheidsmarkt ging vooral over de mogelijkheden die er zijn op het gebied van zorgverlening, mantelzorg en gelijkvloers of kleiner wonen. De markt wil hiermee preventie en vroege signalering onder de inwoners van Edam-Volendam kenbaar maken en achterhalen waar de vraag zit. Daarnaast was De Vooruitgang te gast in het radioprogramma ‘Zukke Zorgen’ van de lokale omroep LOVE. In dit twee uur durende programma heeft de Coördinator Klant & Markt uitleg gegeven over het ‘Passend Toewijzen’, het toewijzingsbeleid, de urgentieregeling en andere prangende vragen die bij luisteraars en de interviewers leefden.

4.4 Het verhuren van woningen

Algemeen

Beschikbaar, bereikbaar én betaalbaar
Indien geen nieuwbouw van sociale huurwoningen plaatsvindt en de mutatiegraad van huurwoningen beperkt blijft, neemt de beschikbaarheid van vrijkomende goedkope en betaalbare huurwoningen af. De Vooruitgang wil, voor zover mogelijk, haar klanten zelf laten bepalen in welke buurt of welke woning zij willen wonen. De druk op de betaalbare woningen stijgt mede door het verplicht passend toewijzen van woningen en de toestroom van statushouders. Het tekort aan huurwoningen manifesteert zich vooral onder de groep jonge woningzoekenden en gebroken gezinnen in de lagere inkomensklasse. Inkomsten worden gegenereerd door de huren via de jaarlijkse huurverhogingen en bij mutatie te laten stijgen. Het risico bestaat dat steeds meer huurders de huurprijs niet meer kunnen opbrengen. Het instrument van de overheid om het wonen betaalbaar te houden is de huurtoeslag. De betaalbaarheid van het wonen blijft echter een gedeelde zorg van corporaties en overheid.

Om de betaalbaarheid en bereikbaarheid van het wonen te blijven garanderen heeft De Vooruitgang in 2016 een aantal beleidsmaatregelen getroffen. Omwille van de betaalbaarheid van de jaarlijkse toenemende verhuurderheffing, heeft De Vooruitgang de mogelijkheid (afhankelijk van het inkomen van de bewoners) huurprijzen jaarlijks te verhogen. De Vooruitgang heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2016 in samenspraak met de huurdersorganisatie VHV beperkt tot de hoogste inkomens. De Vooruitgang is voornemens, indien omstandigheden dit toelaten, een gematigd huurbeleid te voeren. In 2017 zal de huurverhogingssystematiek plaatsmaken voor de huursombenadering. De Vooruitgang heeft als doelstelling zorg te dragen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Van alle woningen behoort 97,5% tot de voor de doelgroep beschikbare woningvoorraad (DAEB segment) met een huur lager of gelijk aan € 710,68 per maand.
In haar jaarlijkse huurverhogingsbeleid heeft De Vooruitgang een huurmatiging doorgevoerd voor de huurders met de laagste inkomens. In het huurbeleid is 79,5% van de woningen afgetopt op de huurtoeslaggrens. De Vooruitgang verkoopt alleen eengezinswoningen die aan bepaalde voorwaarden voldoen aan zittende huurders als De Vooruitgang in de gelegenheid wordt gesteld nieuwe huurwoningen bij te bouwen. Er worden geen nieuwe vrije sectorwoningen gebouwd om zoveel mogelijk woningen in het sociale segment te houden. De Vooruitgang wil graag meer woningen bouwen die bereikbaar zijn met huurtoeslag.

Passend toewijzen
De Vooruitgang moet vanaf 1 januari 2016 zorgdragen dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning krijgen met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrens (voor één en tweepersoonshuishoudens € 586,68 per maand en voor huishoudens met drie of meer personen € 628,76 per maand). Eén en tweepersoonshuishoudens met een inkomen boven € 22.100,- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 30.050,- komen in aanmerking voor duurdere woningen. Door passend toewijzen, krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Het voorkomt dat huurders snel in de betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te snel oploopt.
De Vooruitgang past het principe van het ‘strikt-passend’ toe. Dit houdt in dat de huurprijs van een woning niet wordt aangepast aan het inkomen van de woningzoekende cq. aspirant huurder van een woning. De woningzoekende moet derhalve altijd actuele inkomensgegevens overleggen en kan alleen reageren op woningen met huurprijs die past bij het inkomen. Gevolg van deze maatregel is dat, de keuzevrijheid van de woningzoekenden wordt beperkt en de wachttijd voor bepaalde doelgroepen kan oplopen omdat men afhankelijk is van het vrijkomen van een bepaald type woning.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing
Bij de jaarlijkse huurverhoging heeft De Vooruitgang geen gebruik gemaakt van de wettelijke ruimte die maximaal was toegestaan. Net als in 2015 was het mogelijk om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) door te berekenen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Het was mogelijk huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678,- meer huurverhoging door te rekenen.

De Vooruitgang maakt zich hard voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een laag inkomen. De huren stegen hard de afgelopen jaren en de tegemoetkoming via de huurtoeslag steeg niet evenredig mee. Boven de aftoppingsgrenzen moeten huurders het volledige bedrag netto zelf betalen. De uitwerking van ons huurverhogingsbeleid per 1 juli 2016 richt zich op huurmatiging voor mensen die dat het hardst nodig hebben.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:

Randvoorwaarde inkomensafhankelijke huurverhoging in 2016

Categorie	Inkomen	Inflatie = 0,6%	Maximale huurverhoging
1	< 34.678 euro	Inflatie + 1,5%	2,1%
2	34.678 – 44.360 euro	Inflatie + 2%	2,6%
3	> 44.360 euro	Inflatie + 4%	4,6%

Huurverhoging De Vooruitgang in 2016

Categorie	Inkomen	Inflatie = 0,6%	huurverhoging
1	< 34.678 euro	Inflatie + 0,4%	1,0%
2	34.678 – 44.360 euro	Inflatie + 0,4%	1,0%
3	> 44.360 euro	Inflatie + 3,4 %	4,0%

Huisvestingswet en -verordening
Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijke kader voor de woonruimteverdeling. Als de Gemeente woonruimteverdelingsregels wil stellen, kan dat alleen via een verordening. Deze nieuwe Huisvestingswet verplichtte de gemeente Edam-Volendam om de regionale huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam (HVV) met regels voor woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad te actualiseren en de gevolgen van de wet te verwerken.

Zo moet de Gemeente aantonen dat er sprake is van woningschaarste en verdringing van woningzoekenden. Ook moet zij aangeven wat zij doet om de schaarste op te lossen. De verordening betreft alleen de sociale huurwoningen. Leefbaarheidsproblemen mogen geen motief meer zijn voor sturing via de woonruimteverdeling. De Gemeenteraad heeft op 18 februari 2016 de Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2016 vastgesteld voor een periode van vier jaar.

De Vooruitgang verdeelt zijn woningen binnen de kaders van de Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2016 via het lokale woonruimteverdeelsysteem van De Vooruitgang in de gemeente Edam-Volendam.

Het aanbodmodel
De Vooruitgang heeft de softwareleverancier van het woonruimteverdeelsysteem de opdracht gegeven om de regels van het passend toewijzen te implementeren. Derhalve is het mogelijk om per 1 januari 2016 ook alle woningen passend te kunnen toewijzen. Vanzelfsprekend zijn de woningzoekenden hiervan op de hoogte gesteld.
In een advertentieperiode van zes dagen reageren de woningzoekenden actief op de aangeboden woningen. Iedereen die reageert op een vrijkomende woning wordt gerangschikt

op basis van de opgebouwde reacties, 1e reactiedatum en inschrijfdatum, in combinatie met eventueel gestelde voorrangsregels. Diegene die bovenaan de ranglijst staat, wordt als eerste benaderd voor deze woning. Via dit model worden de meeste woningen aangeboden.

Directe bemiddeling
Een klein aantal woningen wordt via directe bemiddeling toegewezen. Dit zijn verhuringen waarvoor geen advertentie is geplaatst. Bijvoorbeeld bij woningruil of toewijzing binnen de 5% bestuursregeling, toewijzing aan statushouders, herstructurerings-urgenten en sommige aangepaste woningen.

Na ondertekening van een huurcontract vervalt de inschrijving en worden de woningzoekenden uitgeschreven bij De Vooruitgang.

Inkomensgrens woningtoewijzing
De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Minimaal 90% van de DAEB-verhuureenheden wordt verhuurd op basis van het huishoudinkomen of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Tot en met 2020 geldt de inkomensgrens van € 35.739 (prijspeil 2016) voor minimaal 80% van de verhuureenheden dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd. Voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd, geldt de inkomensgrens van € 39.874. Maximaal 10% van de verhuureenheden met een huur onder de liberalisatiegrens kan vrij worden verhuurd, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 35.739. Deze inkomensgrens (prijspeil 2016) wordt geïndexeerd.
De Vooruitgang legt aan de Autoriteit Woningcorporaties verantwoording af over de toewijzing van sociale huurwoningen.

Binding met gemeente Edam-Volendam
Vanaf 1 juli 2015 is De Vooruitgang verplicht te voldoen aan de nieuwe huisvestingswet en wordt binnen de beleidsruimte van de huisvestingsverordening Edam-Volendam voorrang gegeven aan woningzoekenden met een binding met de gemeente Edam-Volendam zoals eigen ingezetenen, maar ook de bijzondere doelgroepen, zoals sociaal en medisch urgenten dienen te worden gehuisvest.

De Vooruitgang streeft er naar om jaarlijks 50% van de vrijgekomen woningen beschikbaar te stellen aan urgent woningzoekenden.

Verdeling vrijkomende eengezinswoningen
25% is bestemd voor huishoudens bestaande uit 2 of meer personen.
75% is bestemd voor huishoudens bestaande uit 3 of meer personen.

5% Regeling
Op verzoek van De Vooruitgang kan conform artikel 2.4.10 van de huisvestingsverordening Edam-Volendam bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen direct bemiddeld worden. Het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening. Het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent.

Overzicht woningtoewijzingen 2016 (2015)

Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel:

Soorten woningen	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal passende reacties	Waarvan binnen gemeente
Eengezinswoningen	8 (13)	17 (22)	14 (21)
Kleine eengezinswoningen	3 (1)	26 (65)	22 (62)
Flatwoningen:			
- jongerenflats	20 (18)	21 (46)	19 (44)
- seniorenflats	9 (15)	8 (16)	8 (13)
Aanleunwoningen	10 (17)	6 (13)	6 (13)
Totaal	50 (64)		

In totaal zijn in 2016 770 (1.523) passende reacties ontvangen. Van deze 770 passende reacties waren 90 (83) reacties afkomstig van inwoners van buiten de gemeente Edam-Volendam. De afname van het aantal reacties is volledig toe te schrijven aan het passend toewijzen dat per 1 januari 2016 verplicht is.

Toegewezen woningen via directe bemiddeling (urgentie e.d.) in 2016 (2015)

	Aanleun-woningen	Eengezins-woningen	Senioren-flats	Jongeren-flats	Kleine Eengezins-woningen /	Totaal
Statushouders	- (-)	3 (3)	- (-)	3 (-)	- (-)	6 (3)
Odion	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Woningruil	- (-)	- (-)	1 (-)	- (1)	- (-)	1 (1)
5% regeling	- (-)	- (-)	- (-)	1 (2)	- (-)	1 (2)
Naar Daeb	3 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	3 (-)
Totaal	3 (-)	3 (3)	1 (-)	4 (3)	- (-)	11 (6)

Spreiding huurprijzen naar huurklassen 2016

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
350,- < 400,-	0	0,0	0,0
400,- < 450,-	1	1,6	1,6
450,- < 500,-	5	8,2	9,8
500,- < 550,-	25	41,0	50,8
550,- < 600,-	11	18,0	68,8
600,- < 650,-	12	19,7	88,5
650,- < 710,68	7	11,5	100,0
>710,68	0	0,0	100,0
	61		

Aantal verhuringen

In het jaar 2016 zijn in totaal 61 woningen toegewezen. Hiermee heeft De Vooruitgang 109 personen aan een woning geholpen.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal toegewezen woningen	61	70	59	147	108	78	85
Aantal gehuisveste personen	109	126	100	251	149	122	136

De 61 in 2016 toegewezen woningen bestonden uit 14 (17) (kleine) eengezinswoningen, 34 (36) appartementen en 13 (17) aanleunwoningen.
De belangstelling voor jongerenflats was, evenals voorgaande jaren, groot. De vraag naar (kleine) eengezinswoningen is het laatste jaar gestegen.
De belangstelling voor seniorenflats en aanleunwoningen is ten opzichte van vorig jaar na enkele jaren van daling weer gestegen.
De samenstelling van de in 2016 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

	Huurgrenzen			Totaal
	<= 409,92	> 409,92 en <= 586,68	>= 586,68	
1. Eenpersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 22.100,-	0	18	1	19
< 65 jaar, inkomen > 22.100,-	0	0	4	4
>= 65 jaar, inkomen <= 22.100,-	0	5	1	6
>= 65 jaar, inkomen > 22.100,-	0	0	1	1
Totaal eenpersoonshuishoudens	0	23	7	30
2. Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 30.000,-	0	5	0	5
< 65 jaar, inkomen > 30.000,-	0	0	2	2
>= 65 jaar, inkomen <= 30.050,-	0	6	3	9
>= 65 jaar, inkomen > 30.050,-	0	0	4	4
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	11	9	20
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 30.000,-	0	10	0	10
< 65 jaar, inkomen > 30.000,-	0	0	1	1
>= 65 jaar, inkomen <= 30.050,-	0	0	0	0
>= 65 jaar, inkomen > 30.050,-	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	10	1	11
Totaal	0	44	17	61

De mutatiegraad is in 2016 ten opzichte van 2015 licht gedaald van 6,1% naar 5,3%.

Passende toewijzing

	2016		2015	
Totaal aantal toewijzingen	61		70	
Waarvan:				
Huur > huurtoeslaggrens	0		0	
	----		----	
Huur < huurtoeslaggrens	61		70	
Inkomen < 35.739,- (34.911,-)	55	90,2%	65	92,9%
Inkomen 35.739,- > 39.874,- (> 34.911,-)	3	4,9%	3	4,3%
Inkomen > 39.874,- (> 38.950,-)	3	4,9%	2	2,8%

Ingeschreven woningzoekenden

Ingeschreven woningzoekenden per ultimo:	2016	2015	
18-34 jaar	246	222	+ 11%
35-54 jaar	149	142	+ 5%
55-64 jaar	70	55	+ 27%
>65 jaar	291	262	+ 11%
Totaal	756	681	+ 11%

Het verloop is als volgt:		2016		2015
Aantal woningzoekenden per 1 januari		681		573
Nieuw ingeschreven woningzoekenden in boekjaar		182		186
Toegewezen woningen aan woningzoekenden	-/-	61	-/-	70
Inschrijving vervallen of opgezegd	-/-	46	-/-	8
Aantal woningzoekenden per 31 december		756		681

Het aantal personen dat een woning zoekt, is hoger omdat het in veel gevallen gaat om echtparen en/of gezinnen al dan niet met kinderen. Het aantal woningzoekenden stijgt in alle leeftijdscategorieën. Opvallend is wel dat, ondanks het grote aantal ingeschreven woningzoekenden ouder dan 65 jaar, het aantal woningzoekenden uit deze categorie dat reageert op een vrijgekomen woning gemiddeld slechts 10 tot 15 bedraagt.
Een inschrijving als woningzoekende is geldig voor vijf jaar. Indien nodig kan de inschrijving met vijf jaar worden verlengd. Indien niet door de woningzoekende wordt verlengd vervalt de inschrijving. Van de woningzoekenden wordt het recente inkomen geregistreerd.
Zodra het inkomen niet meer recent is (ouder dan twee jaar) wordt verzocht een recente inkomensverklaring in te leveren. Zo lang dit niet gebeurd wordt de inschrijving op non-actief gezet en kan niet meer op vrijkomende woningen worden gereageerd. Niet actieve inschrijvingen worden niet meegenomen in het aantal ingeschreven woningzoekenden per einde jaar.

De verwachting voor de komende jaren is dat het aantal woningzoekenden zal stijgen waardoor de wachttijden bij De Vooruitgang verder oplopen.
Ten einde de oplopende wachttijden terug te dringen wil De Vooruitgang de komende jaren graag nieuwe woningen bouwen. Hiervoor is De Vooruitgang echter afhankelijk van de medewerking van de gemeente Edam-Volendam.

Ingeschreven urgent woningzoekenden

Eind 2016 hadden vier woningzoekenden een urgentie indicatie (2015 : 4).

Van de vrijkomende woningen in 2016 zijn 30 woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van urgent woningzoekenden. Aan acht urgent woningzoekenden is uiteindelijk een woning toegewezen (2015 : 5). De verdeling hiervan is als volgt:

		2016		2015
Aantal per 1 januari		4		13
Verleende urgenties		8		6
		12		19
Gehuisveste urgent woningzoekenden	4		5	
Woningaanbod geweigerd	1		-	
Verhuisd naar verzorgingstehuis			4	
Woning aangeboden regulier aanbod	2		-	
> 2 jaar geen reacties	1		6	
		8 -/-		15 -/-
Aantal per 31 december		4		4

Eind 2015 is door de Gemeente, samen met de woningcorporaties, de urgentiecommissie opgericht. Urgentieaanvragen worden door deze commissie behandeld. In 2016 zijn in totaal 36 aanvragen behandeld. Deze aanvragen zijn als volgt afgehandeld:

- drie aanvragen zijn afgewezen omdat deze personen inmiddels waren voorzien;
- één aanvraag is voor behandeling ingetrokken door aanvrager;
- 24 aanvragen zijn afgewezen door de commissie;
- acht aanvragen zijn positief bevonden; hiervoor is een indicatie afgegeven.

Van de acht toegewezen urgentie-indicaties zijn er vijf gekoppeld aan De Vooruitgang, twee aan de Wooncompagnie en één is bij beide corporaties toegevoegd. Naast deze toekenningen vanuit de urgentiecommissie heeft één woningzoekende gebruik gemaakt van de herstructureringsurgentie als gevolg van de sloop en nieuwbouw van de Kapelstraat. Eén woningzoekende heeft via een CIZ-indicatie urgentie toegekend gekregen.

Huisvesten specifieke doelgroepen

Ouderen

Van de bestaande woningvoorraad zijn 388 woningen (33,9%) geschikt voor ouderen, te weten:

complex 20:	Saturnusstraat	34 woningen
complex 39:	Tulpenstraat	32 woningen
complex 40:	St. Gerardusstraat/St. Nicolaashof	72 woningen
complex 43:	Bloedkoraal	42 woningen
complex 45:	Roerstraat	24 woningen
complex 46:	Boelenspark	47 woningen
complex 49:	Julianaweg/Kielstraat	54 woningen
complex 50:	Saturnusstraat	10 woningen
complex 51:	Wester Ven	42 woningen
complex 53:	Julianaweg/Kielstraat	31 woningen

Hiernaast worden 89 wooneenheden gereserveerd voor senioren (zoals Breek, Roerdompstraat, Pampusstraat). Deze flats zijn niet rolstoelvriendelijk en daarom niet volledig geschikt voor ouderen.

Gehandicapten

Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 38 wooneenheden verhuurd, waarvan er 34 worden bewoond. De overige vier eenheden betreffen algemene c.q. recreatieruimten.

De verdeling is als volgt:

- zes wooneenheden aan de Henegouwen, waarvan vijf bewoond;
- acht wooneenheden aan de Jan Platstraat, waarvan zeven bewoond;
- acht wooneenheden aan de G.A. Brederodestraat, waarvan zeven bewoond;
- 16 wooneenheden aan het Boelenspark, waarvan 15 bewoond.

Ten behoeve van zelfstandig wonenden met een lichamelijke handicap beschikt De Vooruitgang over negen aangepaste woningen. Dit zijn zes appartementen en drie eengezinswoningen. De aanpassing kan bestaan uit een groter dan gebruikelijke keuken, badkamer, slaapkamer of een lift.

Statushouders

In het verslagjaar zijn door De Vooruitgang zes woningen toegewezen aan vijf gezinnen en een alleenstaande bestaande uit in totaal 19 personen.

Te huisvesten statushouders gemeente Edam-Volendam:

	2016	2015	2014	2013
Stand per 1 januari	36	21	8	0
Taakstelling	90	50	27	19
Gehuisvest	93 -/-	42 -/-	14 -/-	11 -/-
Achterstand gemeente Zeevang	-	7	-	-
	----	----	----	----
Stand per 31 december	33	36	21	8

Per 1 januari 2016 is de gemeente Zeevang gefuseerd met de gemeente Edam-Volendam. De achterstand van de gemeente Zeevang is daarom bij de achterstand van de gemeente Edam-Volendam geteld.
De taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam over het eerste halfjaar 2017 bedraagt 27. De achterstand per ultimo 2016 is ondanks de grote opgave in 2016 iets ingelopen ten opzichte van vorig jaar. Door de lagere taakstelling in 2017 is de verwachting dat de achterstand in 2017 verder wordt ingelopen.
De statushouders worden over de Nederlandse gemeenten verdeeld op basis van het aantal inwoners. Gemiddeld bestaat de voorraad woningen in Nederland voor 40% uit huurwoningen. In Edam-Volendam is dit slechts circa 15% en in Volendam is dit nog minder. Van het beperkte aantal huurwoningen bestaat een aanzienlijk deel uit aangepaste woningen ten behoeve van mensen met een lichamelijk en/of geestelijk gebrek en seniorenwoningen voorzien van domotica en andere voorzieningen die speciaal gebouwd zijn voor deze doelgroepen. Daarnaast zijn er bij De Vooruitgang 559 (actief) reguliere woningzoekenden ingeschreven per 31 december 2016. Hierdoor ontstaat veel druk op de huurmarkt in Volendam bij de invulling van de taakstelling.

Het is de taak van de gemeente Edam-Volendam om vergunninghouders te huisvesten. Tot op heden is deze taak altijd volledig uitgevoerd door Wooncompagnie en De Vooruitgang samen. Beide partijen zullen zich inzetten dit ook de komende jaren te realiseren. Zoals eerder gesteld wil De Vooruitgang in de komende jaren graag nieuwe woningen realiseren. Een deel van deze woningen kan worden ingezet om te voldoen aan de opgave te huisvesten statushouders. Aangezien deze woningen te laat komen voor de statushouders die in 2017 gehuisvest moeten worden zal binnen de Gemeente ook gekeken moeten worden naar andere huisvestingsopties. Te denken valt aan kamergewijze verhuur, demontabele bouw in leegstaand vastgoed of op braakliggende grond of door gebruik te maken van leegstaande complexen en/of woningen van de gemeente zelf.

Begeleid wonen

De gemeente Edam-Volendam heeft voor 2016 geen prioriteiten toegekend aan een eventueel Sociaal Logement. Eventuele problemen worden op regionaal niveau aangepakt.

Huurbetaling en incasso

De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op maar verliep wel iets lastiger dan in voorgaande boekjaren. Aan het einde van het verslagjaar vond de incasso bij 93% (2015:93%) van de huurders automatisch plaats. De aanpak waarbij De Vooruitgang veel aandacht besteedt aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij (te grote) dreigende achterstand direct tot actie wordt overgegaan, blijkt effectief en preventief te werken.
Per 31 december 2016 liepen in totaal nog zes vorderingen bij de deurwaarder.
In 2016 is als huurderving oninbaar afgeboekt een bedrag van € 4.829,- (2015 : € 4.731,-). Dit betreft de vordering op twee personen. De huurachterstand per 31 december 2016 bedraagt 0,26% en ligt onder het streefpercentage van 0,50%.

Ontruimen

Ontruiming is voor de betrokkenen een zeer ingrijpende gebeurtenis. Hiervan is De Vooruitgang zich bewust. Een besluit om een gerechtelijke ontruimingsprocedure te starten wordt niet zomaar genomen. Echter, wanneer het woongenot van omwonenden in het geding komt of wanneer er continu sprake is van een grote achterstand in het betalen van huur, dan schuwt De Vooruitgang het nemen van harde maatregelen niet.

In het boekjaar 2016 heeft één uitzetting plaatsgevonden. Dit was de eerste uitzetting sinds 2009. Om dit te beperken tot deze ene uitzetting was het afgelopen jaar wederom een aanzienlijke inspanning nodig van alle betrokken medewerkers in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam en de nodige hulpinstanties. De afgelopen acht jaren is het aantal ontruimingen beperkt gebleven tot 2 (2016 1x en 2009 1x).

Huurbezwaarschriften

De Vooruitgang ontving in reactie op de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2016 drie (2015:11) bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften zijn in behandeling genomen. De bezwaren zijn ingediend naar aanleiding van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
Eén van de drie ingediende bezwaarschriften was gegrond. Deze huurder heeft een aangepast voorstel van De Vooruitgang ontvangen. De overige twee bezwaarschriften zijn door De Vooruitgang afgewezen, omdat deze niet gegrond waren.

Prijs-/kwaliteitsverhouding

Alle woningen in het woningbestand hebben een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding.
Huurprijs in percentage van de maximaal toegestane huurprijs:

	31-12-2016		***31-12-2015***	
Lager dan 60%	215	18,8%	257	22,3%
Tussen de 60% en 70%	412	35,9%	431	37,5%
Hoger dan 70%	519	45,3%	462	40,2%
	1.146	***100,0%***	***1.150***	***100,0%***

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 531,29 (2015: € 521,89) hetgeen overeenkomt met 68,7% (2015: 67,2%) van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal toegestane huur komt de gemiddelde huurprijs op € 773,85 (2015: € 777,02) per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus circa € 243,- (2015: € 255,-) per woning per maand en levert hiermede een aanzienlijke bijdrage aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Volendam.

De Vooruitgang hanteert een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huur waarbij de sociale huurgrens als maximum wordt gehanteerd. Het gaat dus om de gemiddelde huur op complexniveau en deze varieert tussen de 65% en 90% van de maximaal redelijke huur.

De gemiddelde nettohuur, puntprijs en puntenaantal bedragen per woning, gerangschikt naar bouwjaar per 31 december 2016 (2015):

Bouwjaar	*Gemiddelde nettohuur*	*Gemiddelde puntprijs*	*Gemiddeld aantal punten*
1945 t/m 1967	552 (540)	3,15 (3,08)	175,0 (175,2)
1968 t/m 1974	480 (466)	3,03 (2,95)	157,7 (157,3)
1975 t/m 1987	478 (468)	3,29 (3,20)	146,1 (147,3)
1988 en later	573 (565)	3,59 (3,49)	159,5 (161,8)

Leegstand

Er is geen sprake van structurele leegstand.

Verkopen van woningen

In 2016 zijn vier woningen verkocht (2015 : één).
De Vooruitgang is een financieel gezonde en robuuste organisatie en niet afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt daarom ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren:

- verjonging van het bezit;
- het waar maken van groeiambities van De Vooruitgang;
- het mogelijk maken van investeringen in energetische verbeteringen.

Aan de hand van de volgende criteria is bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop:

- de oudere grote eengezinswoningen met een laag energielabel. Gezien de relatief lage koopprijs van dergelijke woningen zijn deze woningen ook bereikbaar voor mensen met een beperkt inkomen die graag zelf wil klussen;
- versnipperd bezit.

Er is onderscheid gemaakt tussen woningen die worden verkocht bij mutatie en woningen die uitsluitend aan de zittende huurder worden aangeboden.

- verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- bestaande appartementen complexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen), maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht;
- de woningvoorraad voor de doelgroep wordt in verband met het passend toewijzen zoveel mogelijk behouden.

Bestaande appartementencomplexen en etagewoningen worden niet verkocht in verband met het grote tekort aan deze woningen.
Het bevorderen van het eigen woningbezit vindt mede plaats doordat de gemeente Edam-Volendam, die zelf optreedt als projectontwikkelaar, bij de verkoop van (starters)woningen, huurders (van De Vooruitgang) een voorkeurspositie geeft. Hierdoor stromen onze huurders door naar een eigen woning en komen de daardoor vrijgekomen huurwoningen weer beschikbaar voor de doelgroep.

Reglement Sloop, renovatie en onderhoud

De Vooruitgang heeft in 2016 een reglement opgesteld dat van toepassing is op alle werkzaamheden in woongelegenheden van De Vooruitgang die gezien de aard en de omvang

van de werkzaamheden in redelijkheid niet uitgevoerd kunnen worden zonder verhuizing. De volledige tekst staat vermeld op onze website onder het kopje “Brochures & Formulieren” Overige documentatie.

4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Vanaf 1 juli 2015 is geregeld in de woningwet art. 42,43,44 en 44a en in de BTIV art. 38-40, dat toegelaten instellingen hun huurders informeren en overleg voeren over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van belang zijn. De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. De Vooruitgang dient er voor te zorgen (indien een woonvisie gereed is) dat de Gemeente en de huurdersorganisatie VHV op 1 juli beschikt over een ‘overzicht van voorgenomen werkzaamheden’ waaruit de Gemeente en de VHV kan afleiden welke werkzaamheden door De Vooruitgang zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

De huurders van De Vooruitgang worden vertegenwoordigd door de huurdersvereniging VHV. In 2016 is er een bestuurswisseling geweest en bestaat de VHV opnieuw uit vijf bestuursleden. De rechten en plichten van De Vooruitgang en de VHV zijn gelijk gebleven. In 2017 wordt de samenwerkingsovereenkomst nader bekeken en daar waar nodig aangepast aan de nieuwe Woningwet.

Conform de samenwerkingsovereenkomst overlegt De Vooruitgang minimaal vier keer per jaar met een afvaardiging van de VHV. Daarbij komen diverse thema’s, zoals afgesproken in de overeenkomst, aan bod. Tussentijds heeft de VHV een aantal keren overleg met de vertegenwoordiging van De Vooruitgang om actuele ontwikkelingen te bespreken. De actuele ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting en de nieuwe Woningwet waren in 2016 aanleiding voor enkele tussentijdse overleggen. Daarnaast zijn diverse beleidsonderwerpen besproken in zowel de initiatieffase als in de vaststellingsfase. Het huurbeleid, de prestatieafspraken 2016, het jaarplan 2017 en de nieuw te ontwikkelen vormen van participatie zijn beleidsonderwerpen die in de overleggen aan de orde zijn gekomen. De VHV heeft ook gesproken met de raad van commissarissen.

Huurdersorganisatie

De Vooruitgang betrekt bewoners in principe via vertegenwoordigers bij het beleid. Dit is de huurdersorganisatie voor de zaken die zijn vastgelegd in de overlegwet.
De VHV bestaat per ultimo 2016 uit:

De heer R. Kras	- voorzitter/penningmeester
Mevrouw B. de Smet	- lid
Mevrouw M.J.H. Overmars	- secretaris
De heer H. Hulskemper	- lid
De heer N. Wauben	- lid

De VHV voert overleg met de coördinator Klant & Markt en indien daar aanleiding toe is met de andere coördinatoren. De VHV is het officiële orgaan waaraan De Vooruitgang (gekwalificeerd) advies en/of instemming vraagt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet. De heer Wauben is per 1 januari 2017 afgetreden. Hierdoor zal een vacature ontstaan.

Er zijn tussen De Vooruitgang en VHV in 2016 zes vergaderingen gehouden, namelijk op 13 januari, 11 april, 9 mei, 27 juni, 3 oktober en 12 december. Tevens was er een kennismakingsbijeenkomst met de raad van commissarissen op 15 maart. De Vooruitgang en de raad van commissarissen hebben duidelijk gemaakt dat ze graag een stevige sparringpartner willen creëren met de VHV. De Vooruitgang maar ook de raad van commissarissen wil de VHV graag helpen met het versterken en uitbouwen van de VHV. Vooral het belang van de VHV bij de prestatieafspraken met de Gemeente is onder de aandacht gebracht.

In vergaderingen tussen de VHV en De Vooruitgang zijn de volgende onderwerpen behandeld of besproken:

- Begroting VHV
- Investeringscapaciteit
- Prestatieafspraken 2016
- Verkoopbeleid
- Servicekosten
- Inkomensafhankelijke huurverhoging 2016
- Klacht/reparatieverzoek afhandeling
- Nieuwbouwprojecten
- Vergoeding VHV
- Plan van aanpak versterking huurdersorganisatie
- Begroting De Vooruitgang 2016
- Jaarplan 2017
- Digitaal klantenpanel
- Woonvisie
- Toekomst VHV
- Woningwet 2015
- Ledenwerving
- Strategisch ondernemingsplan 2016
- Geschillencommissie

De VHV heeft door de Woningwet 2015 veel nieuwe mogelijkheden gekregen om een stevige rol te spelen in de lokale volkshuisvesting. Om te beginnen bij het maken van prestatieafspraken.

In de vergadering van 9 mei 2016 is ook het 'bod' van De Vooruitgang doorgenomen en is de VHV op de hoogte gesteld van het feit dat de Gemeente nog geen woonvisie klaar heeft voor 1 juli 2016. De VHV kon zich echter vinden in de afspraak om voor 2016 en begin 2017 wel afspraken te maken waar ook zij op mee tekenen. Op 28 september 2016 zijn de prestatieafspraken 2016 door gemeente Edam-Volendam, VHV en De Vooruitgang ondertekend.

De VHV heeft in 2016 de administratie van de vereniging op orde gebracht. Verder hebben de leden onderling de taken verdeeld. Het secretariaat van De Vooruitgang zal de VHV ondersteunen met het versturen van correspondentie naar de huurders. In de vergadering van 3 oktober is het 'plan van aanpak versterking VHV' besproken. De huurdervertegenwoordiger van de raad van commissarissen was hier ook bij aanwezig.

De Vooruitgang wil samen met de VHV doormiddel van dit plan van aanpak stap voor stap werken aan betere praktijk van huurdersparticipatie. Dit plan van aanpak concentreert zich op twee thema's:

1) Samenwerking in beleidsprocessen
2) De competente huurdersorganisatie

De VHV heeft aangegeven hier samen met de Vooruitgang in 2017 haar schouders onder te zetten.

Digitaal klantenpanel

Om de huurders meer te betrekken bij het beleid en de dienstverlening van De Vooruitgang is een digitaal klantenpanel gebouwd. Deze wordt geïntegreerd in de website van De Vooruitgang en van de VHV. Op die manier kan de VHV samen met De Vooruitgang op een anonieme en gestructureerde wijze op allerlei thema's vragen uitzetten naar de achterban. Deze wordt in februari 2017 samen met de website van de VHV via de diverse communicatiekanalen gelanceerd en gecommuniceerd.

De Vooruitgang draagt er zorg voor dat de door de bewoners in het leven geroepen bewoners-commissies de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele, financiële en facilitaire ondersteuning.

De huurdersorganisatie als volwaardig partner bij prestatieafspraken

Zodra er een woonvisie is, moeten er prestatieafspraken worden gemaakt. Bij het maken van die afspraken heeft de VHV een volwaardige rol in het overleg. Dit blijkt uit artikel 44 lid 4 van de Woningwet: wanneer er niet binnen zes maanden na het eerste overleg over de prestatieafspraken overeenstemming is over de te maken afspraken, kan elke partij het geschil

daarover voorleggen aan de Minister. In de praktijk komt het er op neer dat er alleen afspraken gemaakt kunnen worden als de huurdersorganisatie daar akkoord mee gaat. Gaat het om een geschil over de uitvoering, dan kunnen alle partijen dit ter beoordeling aan een rechter voorleggen.

De thema's die genoemd zijn in de wet en waarover de corporatie informatie moet geven in haar 'vijfjarenplan' zijn:

- Liberalisatie en verkoop. Dit dient op viercijferig postcodeniveau aangegeven te worden.
- Nieuwbouw en aankoop van woningen.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
- Huisvesting van specifieke groepen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Over deze onderwerpen kan dus afgesproken worden welke 'prestatie' er moet worden geleverd. De VHV moet zich over deze onderwerpen goed (laten) informeren en er een standpunt over formuleren waarmee zij het gesprek over de prestatieafspraken ingaat. De VHV is in 2016 geheel vernieuwd en wil graag het traject rond de prestatieafspraken goed vormgeven.

Bewonerscommissie

Er is één officiële bewonerscommissie. Deze is van het complex Julianaweg-Kielstraat. De Vooruitgang heeft op structurele basis overleg met deze commissie over zaken die puur dit complex aangaan. De VHV is voornemens om bij meerdere complexen huurders enthousiast te krijgen om een bewonerscommissies te vormen. De Vooruitgang juicht dit initiatief van harte toe. De Vooruitgang draagt er zorg voor dat de door de bewoners in het leven geroepen informele bewonerscommissies de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele, financiële en facilitaire ondersteuning.

Transparantie naar huurders / stakeholders

Op de website onder de tab "Formulieren & Publicaties" zijn alle jaarverslagen en visitatierapporten van de afgelopen jaren terug te vinden. Tevens staan onder het kopje "Organisatie" en de link "publicaties", de jaarrekening inclusief het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, de missie en visie, het Reglement van raad van commissarissen, de Governancecode, de Aedescode. Deze zijn ter inzage voor de huurders van De Vooruitgang en alle andere geïnteresseerden. Ook staat hier het meest recente visitatierapport uit 2014 ter inzage.

Informeren van huurders en omwonenden

Voorafgaand aan renovatieprojecten van bepaalde complexen wordt door De Vooruitgang altijd een informatieavond gehouden. Op deze manier probeert De Vooruitgang de bewoners van haar complexen van alle informatie te voorzien die nodig is. Het proces rondom de renovatie wordt uitgelegd en er wordt aangegeven bij welk centraal punt huurders terecht kunnen met hun vragen en/of klachten tijdens de renovatie.

Klachten

Het nakomen van afspraken, duidelijkheid en een correcte communicatie zijn belangrijke aspecten van een klantgerichte benadering. De Vooruitgang kan hierop worden aangesproken. Als huurders of kandidaat-huurders niet tevreden zijn over de manier waarop De Vooruitgang heeft gehandeld kan hierover schriftelijk, per e-mail of via de website een klacht worden ingediend.
Als huurders of kandidaat-huurders het niet eens zijn met de afhandeling van de klacht bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

Geschillencommissie

De Vooruitgang is aangesloten bij een externe geschillencommissie.
Als de indiener van een klacht het niet eens is met de afhandeling van de klacht, dan bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil tussen de indiener van de klacht en De Vooruitgang.

De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor zowel de indiener van het geschil als de betreffende medewerker(s) van De Vooruitgang.
Na alle betrokken partijen gehoord te hebben, brengt de geschillencommissie advies uit aan de directeur-bestuurder van De Vooruitgang. De directeur-bestuurder informeert de raad van commissarissen periodiek over de werkzaamheden van de klachten- en geschillencommissie.

De geschillencommissie werkt op basis van een reglement. De geschillencommissie is er overigens niet alleen voor huurders van De Vooruitgang, maar ook voor huurders van andere woningcorporaties in het werkgebied. Op de website van De Vooruitgang staat beschreven waar huurders terecht kunnen met hun eventuele klacht/geschil en hoe de afhandeling hiervan verder plaats vindt.

Deze commissie heeft in 2016 ten behoeve van De Vooruitgang geen klachten in behandeling genomen.

Aedes Benchmark

In 2016 is De Vooruitgang gestart met een doorlopend klanttevredenheidsonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door onderzoeksbureau Magis Marketing & Research. Zij verzorgen ook de cijfers voor het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark. In 2017 wil De Vooruitgang deze cijfers een verdiepingsslag geven in de managementrapportage. Periodiek zullen met de medewerkers en het beleidsteam de resultaten worden geëvalueerd.

De Aedes-benchmark maakt de prestaties van een corporatie vergelijkbaar met die van andere corporaties. Op deze manier wordt het verbeterpotentieel van de Vooruitgang op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. Op corporatieniveau zijn alle data beschikbaar via het Aedes-benchmarkcentrum. De benchmarkresultaten bieden een startpunt voor een gesprek met de toezichthouders en belanghebbende partijen van De Vooruitgang.

Prestatieveld Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)

Benchmarkjaar	2016	2015
Nieuwe huurders	7,9	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,0	8,3
Vertrokken huurders	8,3	8,4

Algemeen (Hoe beoordeelt u)

Benchmarkjaar	2016	2015
Het contact met De Vooruitgang	7,9	-
Uw woning	8,0	-
Uw buurt	8,2	-

Overlegstructuur

Hieronder staat de overlegstructuur zoals deze wordt gehanteerd binnen De Vooruitgang:

Overleg/Vergadering	Doel	Deelnemers	Frequentie	Verslaglegging
Werkoverleg	Informeren. Afstemmen werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Alle werknemers (exclusief huishoudelijke hulp)	1 x per 2 maanden	1 x A4 met actiepunten
Bilateraal	Informeren. Afstemmen. werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en werknemer	Indien nodig	Indien nodig verslag
Bestuur	Besluiten	directeur-bestuurder	1 x per 2 weken	Besluitenlijst
Beleidsteamoverleg	Informeren. Afstemmen. Besluiten.	directeur-bestuurder coördinatoren	1 x per week	Actie- en besluitenlijst
Raad van commissarissen	Verantwoording afleggen	Raad van commissarissen directeur-bestuurder en eventueel Beleidsteam	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, actie- en besluitenlijst
Huurdersorganisatie	Informeren, Afstemmen, Besluiten	Coördinator Klant & Markt en woonconsulent	4x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, actie- en besluitenlijst
Gemeente Edam-Volendam	Informeren. Afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en coördinatoren	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, Actie- en besluitenlijst
Werkgroep Zorg (Evean, Zorgcirkel, vrijwilligersmakelaar en wonenplus)	Informeren. Afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	coördinator Klant & Markt en woonconsulent	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, actie- en besluitenlijst
De Zorgcirkel (bestuursniveau)	Informeren, afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurders	3 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen
HomeTeam	Informeren, afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden	Woonconsulent	5 x per jaar	Notulen en actielijst
Odion	Informeren, afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden	directeur-bestuurder en coördinatoren	4x per jaar	Notulen
Seniorenraad	Informeren, bespreken beleid	directeur-bestuurder, Coördinator Klant & Markt en woonconsulent	3 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen

In het jaar 2016 hebben de onderstaande vergaderingen/bijeenkomsten plaatsgevonden. Tevens staan de besproken onderwerpen vermeld.

College van Burgemeester & Wethouders Edam-Volendam:
Frequentie in 2016 : 6 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Parkeren
- Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
- Woonvisie
- Statushouders
- Prestatieafspraken
- Voortgang nieuwbouwprojecten
- Wonen, Welzijn & Zorg
- Domotica
- Leefbaarheid en omgevingswerk

Gemeente Edam-Volendam:
Frequentie in 2016 : 22 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Bouw- en woningtoezicht
- Hulpverlening en tweede kansbeleid
- Subsidies en RIBW
- Parkeren
- Verhuisprimaat
- Wonen, Welzijn Zorg & Domotica
- Toepassing glasvezel
- Marktkennerpanel
- Prestatieafspraken
- Voortgang bouwprojecten
- WOZ-waarde woningbezit

Evean:
Frequentie in 2016 : 2 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Zorg in de wijk
- Wonen met zorg

De Zorgcirkel:
Frequentie in 2016 : 3 vergaderingen/bijeenkomsten.
Onderwerpen:
- Wonen met zorg
- Alarmering huidige aanleunwoningen
- Zorg in de wijk
- Nicolaashof/Gerardusstraat
- Inventarisatie aanleunwoningen

De Zorgcirkel:
(Bestuurlijk overleg)
Frequentie in 2016 : 3 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Voortgang nieuwbouwprojecten
- Wonen met zorg.
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex Broeckgouw

Odion:
Frequentie in 2016 : 3 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Woonvisie Volendam
- Legionellabestrijding
- Technische aspecten/aanpassingen in bewoonde complexen
- Beschermd wonen in Edam-Volendam
- Veiligheidsaspecten
- Plaatsing van cliënten in geschikte woonvormen
- Ontwikkeling nieuwbouwprojecten

Seniorenraad:
Frequentie in 2016 : 3 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen: -
- Technische aspecten/aanpassingen in bewoonde complexen
- Seniorenhuisvesting
- Wonen met zorg
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex
- Nultredenwoningen
- Technische aspecten/aanpassingen in nieuwbouwcomplexen
- Woonvisie Volendam
- Domoticatoepassingen
- Ontwikkeling Maria Goretti-terrein
- Toegankelijkheid gebouwen.

Hometeam:
Frequentie in 2016 : 5 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Tweede kansbeleid
- Veiligheid
- Begeleid wonen
- Door de organisaties ingebrachte casuïstieken

Wooncompagnie:
Frequentie in 2016 : 10 Combinatie met overleg B&W en ontwikkeling WoZoCo/De Zorgcirkel.
Onderwerpen:
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex
- Algemeen beleid
- Woonvisie Edam-Volendam
- Ontwikkelingen in de branche.

Binnen De Vooruitgang is een overzicht gemaakt, waarbij voor elk overleg het doel, de deelnemers, de frequentie en de wijze van verslaglegging wordt aangegeven.

4.6 Financiën

Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk prestatieveld voor het voortbestaan van De Vooruitgang. Onder deze financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Vooruitgang in staat is aan haar verplichtingen op lange termijn te voldoen.
Het garanderen van een goede financiële positie op lange termijn is randvoorwaarde bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de komende jaren.

Investeringsstatuut

Op 6 februari 2014 is het meest recente investeringsstatuut vastgesteld. De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

1. Het scheppen van kaders.
2. Het vaststellen van een basis voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid.
3. Het vaststellen van rendementsbepalingen en beoordelingscriteria, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijke en commerciële projecten.
4. Het aanreiken van een handvat voor de raad van commissarissen om haar toezichthoudende rol adequaat te kunnen vervullen.

In het sturingsmodel van De Vooruitgang gelden de volgende kaders:
- Operationele kasstromen
- Rendement op investeringen
- Het vermogen van De Vooruitgang
- De financierbaarheid van De Vooruitgang
- De eis van de Aw met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen
- Financiële ruimte
- Maximale schuld per woning

De Vooruitgang moet als kapitaalintensieve organisatie beoordelen of ze in staat is de financieringslasten uit de operationele kasstromen (exploitatie) te voldoen. De Vooruitgang gebruikt hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit is de winst voor belasting in relatie tot de betaalde rente. Deze dient minimaal 1,60 te zijn.

De Vooruitgang wil via rendementssturing continuïteit borgen voor haar (investerings)beleid. Daarbij draait het ook om de vraag welk rendement wordt behaald op het exploiteren van de vastgoedportefeuille. Hierbij gelden de volgende minimum eisen (IRR) voor 2017:

	Zelfstandige Woonruimte
Goedkoop en betaalbaar	2,23%
Duur tot huurtoeslaggrens	3,36%
Duur boven huurtoeslaggrens	4,16%

Ook wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de portefeuille waarbij het indirecte rendement van belang is.

Bij het sturen via vermogensontwikkeling kan onderscheid worden gemaakt tussen:
- de mate waarin het bezit is gefinancierd met extern vermogen (loan to value ratio);
- de wijze waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd (investerings/financieringsratio).

De norm voor de loan to value ratio bedraagt maximaal 30%. Hierbij vindt de waardebepaling van het bezit plaats op basis van 70% van de geldende WOZ-waarde.

Het verschil tussen de bedrijfswaarde van de activa en de rentabiliteitswaarde van de schulden geeft de financiële ruimte weer. Deze financiële ruimte vormt enerzijds een risicobuffer van de

corporatie die tegenvallers in de exploitatie of de financiering moet opvangen en kan anderzijds volkshuisvestelijk worden ingezet.

In de eerste helft van 2017 zal het investeringsstatuut worden geactualiseerd.

Treasury

Het treasurystatuut beoogt het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury vast te leggen. In dit statuut zijn de hoofdlijnen van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dat beleid vastgelegd alsmede de informatievoorziening. De verantwoordelijken op het gebied van treasury binnen De Vooruitgang nemen bij de adviezen c.q. beslissingen op het gebied van treasury, de in dit statuut geformuleerde uitgangspunten in acht. In het jaarlijks op te stellen treasuryjaarplan worden de kaders van dit statuut nader uitgewerkt naar concrete doelen.

Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie

De bedrijfswaarde is een belangrijke graadmeter voor de beoordeling van de financiële positie op lange termijn. De bedrijfswaarde wordt berekend door de verwachte toekomstige uitgaven en inkomsten contant te maken naar heden. Op complexniveau wordt deze waarde vergeleken met het bedrag van de boekwaarde van de investeringen. Tevens wordt rekening gehouden met een restwaarde voor de grond. Als de bedrijfswaarde hoger uitvalt dan de boekwaarde betekent dit dat de investeringskosten in de toekomst worden terugverdiend. Als deze lager ligt, wordt de investering niet terugverdiend.

In 2005 heeft het Bestuur besloten de parameters van het WSW als uitgangspunt te hanteren (m.u.v. de restwaarde grond) bij het berekenen van de bedrijfswaarde. In 2016 heeft het Bestuur besloten ook wat betreft de restwaarde grond het WSW te volgen. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van de bedrijfswaarde van 5,3 miljoen.

Vanaf 2016 wordt de bedrijfswaarde niet meer gebruikt als waarderingsgrondslag. Hiervoor is de marktwaarde in de plaats gekomen.

Vermogenspositie

De gemeentelijke borgstelling voor leningen is in 2004 overgedragen aan het WSW. Naar de maatstaven van het WSW is De Vooruitgang een solvabele instelling. Nieuwe leningen worden rechtstreeks geborgd door het WSW. Begin 2005 is voor het eerst gebruik gemaakt van de borgstellingsfaciliteiten van het WSW.

De Vooruitgang waardeert haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2016 € 97,7 miljoen (2015: € 100,2 miljoen).

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 68% (2015: 72%).

De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:
(De jaren 2014 en 2015 zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging)

(x € 1.000,-)		2016	2015 1)	2014 1)	2013	2012
Eigen vermogen		97.706	100.160	93.146	25.257	27.308
Voorzieningen	+/+	3.969	621	887	502	936
Weerstandsvermogen		101.675	100.781	94.033	25.759	28.244
Langlopende schulden		35.431	32.367	32.654	34.559	32.307
Aflossingen < 1 jaar		436	287	3.207	255	245
Liquide middelen	-/-	5.353	1.273	3.438	1.881	1.968
Netto schuldpositie		30.514	31.381	32.423	32.933	30.584
Netto schuld in % van Weerstandsvermogen		30%	31%	34%	127%	108%

1) De bedragen over 2014 en 2015 zijn herrekend

Ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) volgens de meerjarenbegroting:
(ingerekend zijn de saneringssteun, verhuurderheffing volgens voorschriften WSW/Aw en een geschatte inkomensafhankelijke huurverhoging waar mogelijk in verband met aftopping)

(x € 1.000,-)		2017	2018	2019	2020	2021
Eigen vermogen		104.684	103.908	108.267	112.147	118.444
Voorzieningen	+/+	408	3.223	408	408	408
Weerstandsvermogen		105.092	107.131	108.675	112.555	118.852
Bedrijfswaarde (geüniformeerd)		62.026	68.005	70.087	71.478	77.907
Marktwaarde		133.057	138.776	141.005	148.387	159.386
Woz-waarde		192.492	206.670	212.519	223.991	239.977
Langlopende schulden		35.431	34.985	37.571	41.214	42.636
Liquide middelen	-/-	2.059	2.022	-	-	-
Netto schuldpositie		33.372	32.963	37.571	41.214	42.636
% externe financiering						
In % bedrijfswaarde		53,8	48,4	53,6	57,7	54,7
In % marktwaarde		25,1	23,8	26,6	27,8	26,8
In % woz-waarde		17,3	15,9	17,7	18,4	17,8
Schuld per vhe		30.729	29.325	31.493	33.480	33.051

Het eigen vermogen volgens de meerjarenbegroting zal de komende jaren toenemen tot € 144,1 miljoen in 2026 (solvabiliteit op basis van marktwaarde : 79%).
De grote stijging ten opzichte van voorgaande jaren en de stijging de komende jaren wordt veroorzaakt doordat het vastgoed in exploitatie vanaf deze jaarrekening wordt gewaardeerd op marktwaarde.

Op pagina 20 van dit verslag staat onder het kopje “Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie” een inschatting van het realiseerbare deel van deze waarde.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 42,6 miljoen in 2021 waarna deze afnemen tot € 33,4 miljoen in 2026. Het vermogen en de verwachte kasstromen zijn voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen.

	2017	2018	2019	2020	2021
Rendement portefeuille	2,54%	2,65%	2,64%	2,76%	2,78%
Interest Coverage Ratio	2,6	2,8	2,7	2,5	1,8
Debt Service Coverage Ratio	1,6	1,8	1,7	1,5	1,2
Loan to value (marktwaarde)	26,6%	25,2%	26,6%	27,8%	26,8%

Ook is een scenario gemaakt waarbij nieuwbouw van 50 extra woningen is ingerekend, dit alles volgens de in de meerjarenbegroting vastgestelde normen.

	2017	2018	2019	2020	2021
Rendement portefeuille	2,60%	2,64%	2,65%	2,80%	2,73%
Interest Coverage Ratio	2,2	2,2	2,0	1,9	1,7
Debt Service Coverage Ratio	1,4	1,4	1,2	1,1	1,1
Loan to value (marktwaarde)	26,6%	29,2%	32,5%	33,7%	32,2%

In dit scenario blijft het rendement redelijk gelijk maar de ICR, DSCR en LTV verslechteren. Toch zijn ook in dit scenario het eigen vermogen en de verwachte kasstromen toereikend om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Ondanks de hogere schuld en verslechterde ratio's blijft De Vooruitgang voldoen aan de gestelde interne en externe eisen.
Om te kunnen blijven investeren in zowel het bestaande bezit en nieuwbouwinvesteringen na de geplande projecten in ontwikkelingen zal De Vooruitgang ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. Ook ligt er nog een opgave wat betreft energie-investeringen.

Deels zal de ruimte moeten komen uit een efficiëntere bedrijfsvoering. De Vooruitgang heeft hier minder mogelijkheden dan de gemiddelde woningcorporatie in Nederland omdat ten opzichte van de gemiddelde corporatie al efficiënter wordt gewerkt.

Oordeel Inspectie Leefomgeving en Transport (Ilent)

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De Aw maakt hierbij gebruik van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.

Integrale beoordeling 2016

Governance
Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang.

De beoordeling geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rechtmatigheid
Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving wordt op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerking gemaakt:

Uit de opgave over de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 over verslagjaar 2015 (dVi) blijkt dat zij voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Daarmee voldoet De Vooruitgang aan de regelgeving. Weliswaar is er op dit verantwoordingspunt sprake van een oordeelsonthouding van de accountant, maar dit wordt in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuur(s). De Vooruitgang dient met ingang van 1 januari 2015 in nieuwe contracten te borgen dat de juistheid en volledigheid van de verantwoording over deze zogenaamde intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Voordien gold op dit punt een inspanningsverplichting. Dat betekent dat er met name strak zal worden toegezien op de contracten met intermediaire verhuurders die zijn/worden afgesloten na 1 januari 2015. Als betreffende contracten niet voldoen aan de eisen, dan ligt handhaving in de rede.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen
Het onderzoek richt zich op de drie toezichtvelden (omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van de corporatie.
De beoordeling geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Interventies 2016
De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. De volledige Toezichtsbrief inclusief bijlagen is te vinden op: www.ilent.nl. Onder Autoriteit woningcorporaties staan onder de publicaties de Toezichtsbrieven.

Benchmark
Wij hanteren de Corporatie in Perspectief 2016 (verslagjaar 2015) van het Corporatie Benchmark Centrum als benchmark. Deze is gebaseerd op de DVI en wordt, waar nodig en mogelijk, conform de regels van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde geüniformeerd.
De raad van commissarissen wordt jaarlijks hieromtrent geïnformeerd. Wij hebben een aantal relevante posten uit dit rapport vermeld. Het volledige rapport is te vinden op https://cbc.databank.nl onder nummer L1525.

Verhuur	De Vooruitgang	Referentie	Landelijk
Gemiddelde huurprijs	€ 509	€ 507	€ 502
Benutting potentiële huurprijsruimte DAEB	66,5%	68,5%	71,7%
Benutting potentiële huurprijsruimte niet DAEB	86,2%	72,4%	85,1%
Huurwoningen in goedkope segment	18,8%	13,3%	15,3%
Huurwoningen in betaalbare segment	61,0%	68,0%	65,2%
Huur/ WOZ-waarde	4,1%	4,3%	4,3%

		De Vooruitgang	Referentie	Landelijk
Kwaliteit				
Woningwaardering (gem. wws-punt per woning) DAEB		157	156	146
Woningwaardering niet DAEB		191	169	185
Prijs-/kwaliteitsverhouding (prijs per wws-punt) DAEB		€ 3,24	€ 3,27	€ 3,47
Prijs-/kwaliteitsverhouding (prijs per wws-punt) niet-DAEB		€ 4,24	€ 3,70	€ 4,39
Uitgaven onderhoud per woning		€ 1.416	€ 1.250	€ 1.377
Aandeel ouderenwoningen		40,6%	21,1%	56,0%
Aandeel nultredenwoningen		53,7%	32,6%	30,9%
Toewijzing aan ouderen (% totaal)		32,9%	21,1%	13,6%
Mutaties in portefeuille				
Realisatie nieuwbouw huurwoningen	2013-2015	1,4%	1,0%	0,9%
Prognose nieuwbouw huurwoningen	2016-2020	2,3%	0,9%	0,8%
Bedrijfsvoering (x €1 per VHE)				
Personeelslasten		€ 426	€ 432	€ 358
Overige bedrijfslasten		€ 325	€ 504	€ 462
Leefbaarheidsuitgaven		€ 50	€ 46	€ 102
Overige bedrijfsopbrengsten		(€ 15)	(€ 68)	(€ 73)
Saldo lasten – baten servicecontracten		€ 103	(€ 10)	€ 4
Totaal beïnvloedbare netto bedrijfslasten		€ 889	€ 904	€ 853
Aantal VHE per fte		156	112	106
Rentedekkingsgraad 2015		3,18	2,65	2,67
Rentedekkingsgraad 2016-2020		2,14	2,65	2,36
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie				
Bedrijfswaarde (in €1 per VHE)		€ 61.219	€ 59.966	€ 55.385
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde		€ 55.859	€ 52.057	€ 50.513
WOZ-waarde huurwoningen		€ 150.177	€ 145.782	€ 136.585
Langlopende leningen per VHE		€ 31.343	€ 30.831	€ 33.822
Rentelasten per VHE		€ 1.149	€ 1.300	€ 1.386
Rentelasten in %		3,45%	4,13%	4,08%
VHV-vermogen per VHE		€ 33.024	€ 26.745	€ 21.152
VHV-vermogen in % balanstotaal		52,8%	43,8%	36,1%
VHV-vermogen 2018 per VHE		€ 35.634	€ 30.141	€ 24.291
VHV-vermogen 2020 per VHE		€ 31.854	€ 31.790	€ 25.801

Aan de hand van bovenstaande cijfers mogen wij concluderen dat De Vooruitgang op nagenoeg alle punten (betaalbaarheid, kwaliteit, bedrijfsvoering en de financiën) goed heeft gepresteerd in verhouding met onze referentie corporatie(s) en het landelijke gemiddelde.
Wel is duidelijk dat de voorsprong welke De Vooruitgang had op andere corporaties jaarlijks kleiner wordt. Dit wordt niet veroorzaakt doordat De Vooruitgang het slechter heeft gedaan maar doordat andere corporaties grotere verbeteringen hebben doorgevoerd wat betreft efficiency en schuld afbouw. Wel moet worden opgemerkt dat De Vooruitgang de afgelopen en komende jaren meer nieuwe woningen heeft gerealiseerd dan gemiddeld.

Liquiditeitspositie

De current ratio (verhouding vlottende activa / vlottende schulden) bedraagt per 31 december 2016 3,67. In 2015 bedroeg deze ratio 1,07.

De grote stijging wordt veroorzaakt doordat een nieuwbouwproject enige maanden is vertraagd terwijl de financiering wel was aangetrokken. De verwachting is dat de current ratio zal dalen, want de komende jaren wordt geïnvesteerd in met name nieuwbouw, verbouw en energie-investeringen en hier zullen de beschikbare liquide middelen voor worden gebruikt. Interne financiering, indien mogelijk, verdient de voorkeur boven het aantrekken van vreemd vermogen.

De huurverhogingen bedroegen over de afgelopen jaren:

Jaar	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	Inkomen
Percentage	1,0	2,3	3,5	3,5	2,3	1,3	1,2	2,5	< € 34.678,-
	1,0	2,5	4,0	4,0	-	-	-	-	€ 34.678,- > € 44.360,-
	4,0	5,0	6,0	6,0	-	-	-	-	-> € 44.360,-

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan wat de overlevingskracht is van De Vooruitgang, met andere woorden: hoe staat de corporatie er financieel voor. Het weerstandsvermogen bestaat uit het eigen vermogen en de voorzieningen. Het weerstandsvermogen bedroeg op 31 december 2016 € 101,7 miljoen (2015: € 100,8 miljoen).

Financieringspositie

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat uit te drukken in een percentage van het eigen vermogen. In 2016 was dit -/- 2,5% (2015 : 7,0%).
Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa, de mutatie reële waarde embedded derivaten en de belastingen. Gecorrigeerd voor deze factoren komen we in 2016 op 1,5% (2015: 2,0%).
De rentabiliteit van het totale vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat, vermeerderd met de rentelast op het vreemde vermogen en de belastinglast te delen door het totale gemiddelde vermogen. In 2016 was dit 3,0% (2015: 4,9%).
Gecorrigeerd voor waardeveranderingen komen we in 2016 op 1,9% (2015: 2,4%).

Onrendabele investeringen

In 2016 heeft een afboeking van € 1,92 miljoen plaatsgevonden inzake een nieuwbouwproject (Broeckgouw).

Grondaankopen

In het verslagjaar is grond aangekocht van de gemeente Edam-Volendam ten behoeve van de bouw van 40 sociale huurwoningen.

Sponsoractiviteiten

Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie.

In 2016 hebben geen sponsoractiviteiten plaatsgevonden.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

In het verslagjaar is geen sprake geweest van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

4.7 Overige activiteiten

Deelnemingen
Er wordt niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Verbindingen
Er is geen sprake van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

Beleggingen
In het verslagjaar 2016 zijn tijdelijk overtollige liquide middelen voor korte termijn op een deposito/spaarrekening geplaatst.

Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting
Batige exploitatiesaldi dienen uitsluitend ter versteviging van de financiële continuïteit en derhalve voor de verzekering van de zorg voor de doelgroep op lange termijn.
Er zijn en zullen geen middelen worden ingezet voor speculatieve doeleinden.

Conform het bepaalde in artikel 42 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

4.8 Risicobeschrijving
De volgende risicorubrieken worden onderscheiden:
- Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele risico's
- Strategische risico's

Bedrijfsrisico's
Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang ziet als haar normale ondernemersrisico. Deze worden hieronder uitgewerkt.

Huurmarktontwikkelingen
Hieronder vallen risico's als huurderving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het Bestuur.

Waardeontwikkeling vastgoed
Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van De Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt tweemaal per jaar (intern) uitgevoerd. Op basis van de bedrijfswaarde bij de begroting en bij de jaarrekening.

Technische staat van de gebouwen
Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. De onroerende zaken zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Jaarlijks wordt de portefeuille met de verzekeraar doorgenomen.

Wijzigingen in wet- en regelgeving
De directeur-bestuurder volgt, o.a. via Aedes, de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder en de coördinatoren bezoeken de noodzakelijk geachte bijeenkomsten georganiseerd door bijvoorbeeld Aedes, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc.

Nakomingsrisico's huurders
Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalsmogelijkheden van schade aan het gehuurde. Maandelijks wordt een debiteurenoverzicht geproduceerd waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De Vooruitgang hanteert een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

Nakomingsrisico leveranciers
Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. De Vooruitgang streeft naar bestendige relaties met haar leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. De kredietwaardigheid en het betalingsgedrag van de leveranciers worden bij twijfel gecontroleerd. Waar mogelijk worden borgstellingen gevraagd.

Financiële risico's
Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang loopt als het gevolg van economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkeling
Renteontwikkelingen zijn van invloed op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Voor de directeur-bestuurder is het vastgestelde treasurystatuut het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de treasury van De Vooruitgang.
Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd middels een treasuryjaarplan dat wordt opgesteld door de treasurycommissie.
Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Oplossingen voor financierings- of beleggingsvraagstukken die niet binnen het kader van het statuut vallen, worden altijd ter besluitvorming aan het Bestuur voorgelegd. Aan de raad van commissarissen wordt instemming gevraagd.

(Her)financieringsrisico
Hieronder wordt verstaan het risico dat financiering niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken dan wel verlengd. Het risico wordt beperkt door het tijdig herkennen van deze risico's, het hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken.

Operationele risico's
Hieronder worden verstaan de risico's die voortvloeien uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet vallen uit te sluiten.

Continuïteit
Het risico van tijdelijke niet-beschikbaarheid is, gegeven het lage ziekteverzuim, beperkt. Er is een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is beperkt. Er wordt getracht zoveel mogelijk kennis en vaardigheden te delen zodat taken bij afwezigheid kunnen worden overgenomen.

Gedrag
De Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling. Betalingen worden te allen tijde door twee bevoegde functionarissen ondertekend.

Informatiesysteem
Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem. Het (primaire) informatiesysteem draait op een andere locatie dan het kantoor van De Vooruitgang. De verbindingen zijn kritisch. Er is een externe back-upverbinding. Van de databestanden wordt dagelijks (zowel bij het NCCW als de applicaties in eigen beheer) een back-up gemaakt. In 2014 is De Vooruitgang overgegaan op Cloud computing. Dit om het aantal storingen terug te dringen, en om de kosten te verlagen.

Strategische risico's
Dit zijn de risico's verbonden aan de strategische keuzes van De Vooruitgang.
Op 22 december 2016 is de vastgoedstrategie van De Vooruitgang vastgesteld. Daarnaast is het Ondernemingsplan 'Op weg naar de kanteling 2017-2021' vastgesteld. Jaarlijks wordt geëvalueerd of De Vooruitgang nog op koers ligt en of de koers nog de juiste is.
In een aantal strategische sessies zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave geschetst. De externe veranderingen en opgaven en de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied van De Vooruitgang zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn de expliciete keuzes die al gemaakt zijn en de consequenties voor de klant en de huidige vastgoedportefeuille beschreven. Vervolgens is de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en daarbij behorende vraag geconfronteerd met de huidige vastgoedportefeuille. Om tot een compleet en uitgewerkt strategisch voorraadbeleid te komen, zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave in een aantal bijeenkomsten verder uitgewerkt en verfijnd.

De directeur-bestuurder en de coördinatoren bezoeken de noodzakelijk geachte bijeenkomsten georganiseerd door bijvoorbeeld Aedes, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc. en volgen nauwlettend het landelijk en lokaal beleid aangaande Wonen, Welzijn en Zorg.
Ieder kwartaal vindt overleg plaats met het College van Burgemeester & Wethouders om de lokale strategische keuzes te bepalen en te monitoren.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem
Teneinde tussentijdse sturing van het beleid van De Vooruitgang mogelijk te maken zijn er in 2016 periodiek rapportages opgesteld. Deze managementrapportages verschijnen op 30 april, 31 augustus en 31 december. De periodieke kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd. Behalve financiële zaken worden hier ook zaken als woningtoewijzingen, urgentwoningzoekenden en prestatieafspraken behandeld.

In 2016 is een nieuwe risico-inventarisatie uitgevoerd. De belangrijkste risico's zijn ingevoerd in de Control Monitor van BDO. De eerste rapportage heeft inmiddels plaatsgevonden over de maand december 2016. De interne controle van de belangrijkste risico's is hierbij vastgelegd. De Control Monitor zal eind 2017 worden uitgebreid met de overige risico's zodat het Bestuur en de raad van commissarissen ook deze risico's kunnen monitoren.

Op 7 november 2016 is het risicobeoordelingsmodel besproken met het WSW. De Business Risk Definities en Scoringsrichtlijnen van het WSW blijken een waardevolle toevoeging te zijn voor de beheersing van de risico's binnen de corporatie.

Tulpenstraat

Kapelstraat

5. JAARREKENING 2016

5.1 Balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

A C T I V A

(in duizenden euro's)	2016		2015	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	126.698		124.783	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.930		6.053	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	854		54	
4. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	943		952	
		134.425		131.842
Financiële vaste activa (2)				
5. Latente belastingvordering(en)	2.994		4.370	
6. Te amortiseren rente	581		662	
		3.575		5.032
Som der vaste activa		138.000		136.874
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (3)				
7. Overige voorraden	4		3	
		4		3
Vorderingen (4)				
8. Huurdebiteuren	31		28	
9. Overheid	-		-	
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		-	
11. Overige vorderingen	4		2	
12. Overlopende activa	41		69	
		76		99
Liquide middelen (5)				
13. Liquide middelen		5.353		1.272
Som der vlottende activa		5.433		1.374
TOTAAL ACTIVA		143.433		138.248

P A S S I V A

(in duizenden euro's)	2016		2015	
Eigen vermogen (6)				
14. Overige reserve	51.291		44.593	
15. Herwaarderingsreserve	48.869		48.553	
16. Resultaat boekjaar	(2.454)		7.014	
		97.706		100.160
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele Investeringen en herstructureringen	859		213	
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	3.110		408	
Totaal voorzieningen		3.969		621
Langlopende schulden (8)				
19. Schulden/leningen kredietinstellingen	35.431		32.367	
20. Overige schulden	4.738		3.709	
21. Waarborgsommen	108		113	
Totaal langlopende schulden		40.277		36.189
Kortlopende schulden (9)				
22. Schulden aan kredietinstellingen	436		287	
23. Schulden aan leveranciers	84		22	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	150		70	
25. Schulden ter zake van pensioenen	8		9	
26. Overige schulden	32		39	
27. Overlopende passiva	771		851	
Totaal kortlopende schulden		1.481		1.278
TOTAAL PASSIVA		143.433		138.248

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2016 (functioneel)

(in duizenden euro's)	2016		2015	
28. Huuropbrengsten	7.300		7.158	
29. Opbrengsten servicecontracten	76		76	
30. Lasten servicecontracten	(183)		(199)	
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.364)		(2.200)	
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.306)		(1.635)	
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)		(15)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)		3.507		3.185
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	718		157	
35. Toegerekende organisatiekosten	(12)		(6)	
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(422)		(45)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)		284		106
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.913)		(420)	
38. Gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-		(469)	
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.107		1.951	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)		194		1.062
40. Opbrengst overige activiteiten	19		17	
41. Kosten overige activiteiten	-		-	
Netto resultaat overige activiteiten (13)		19		17
42. Overige organisatiekosten		-		-
43. Leefbaarheid		(33)		(33)
Bedrijfsresultaat		3.971		4.337
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(1.111)		101	
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12		13	
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.249)		(1.250)	
Saldo financiële baten en lasten (14)		(2.348)		(1.136)
Resultaat voor belastingen		1.623		3.201
47. Belastingen		(4.077)		3.813
Resultaat na belastingen		(2.454)		7.014

5.3 Winst-en-verliesrekening over 2016 (categoriaal)

(in duizenden euro's)	2016		2015	
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	7.300		7.158	
Opbrengsten servicecontracten	76		76	
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	296		112	
Overige bedrijfsopbrengsten	19		17	
Som der bedrijfsopbrengsten		7.691		7.363
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	27		27	
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.913		420	
Herwaardering gerealiseerd	-		469	
Herwaarderingen ongerealiseerd	(2.107)		(1.951)	
Lonen en salarissen	460		437	
Sociale lasten	82		74	
Pensioenlasten	73		79	
Lasten onderhoud	1.306		1.635	
Leefbaarheid	7		7	
Lasten servicecontracten	179		196	
Overige bedrijfslasten	1.780		1.633	
Som der bedrijfslasten		3.720		3.026
Exploitatieresultaat		3.971		4.337
Financiële basten en lasten				
Rentebaten	1		13	
Mutatie reële waarde embedded derivaten	(1.029)		178	
Rentelasten	(1.320)		(1.327)	
		(2.348)		(1.136)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		1.623		3.201
Belastingen		(4.077)		3.813
Nettoresultaat na belastingen		(2.454)		7.014

Specificatie overige bedrijfslasten				
Algemene beheerskosten	378		313	
Belastingen	507		495	
Verzekeringen	30		28	
Contributies Aedes	11		10	
Verhuurderheffing	811		747	
Heffing Aw	7		4	
Overige directe exploitatiekosten	36		36	
		1.780		1.633

5.4 Kasstroomoverzicht 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	7.297	7.138
Opbrengsten servicecontracten	81	76
Overige bedrijfsontvangsten	20	18
Renteontvangsten	12	20
Saldo ingaande kasstromen	7.410	7.252
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	615	585
Onderhoudsuitgaven	1.281	1.601
Overige bedrijfsuitgaven	966	879
Renteuitgaven	1.243	1.034
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	811	747
Lasten servicecontracten	179	195
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	7
Vennootschapsbelasting	(6)	(66)
Saldo uitgaande kasstromen	5.095	4.982
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.315	2.270
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	726	159
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	726	159
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.035	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	108	1.376
Investeringen overig	19	-
Externe kosten bij verkoop	7	3
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	2.169	1.379
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(1.443)	(1.220)
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des)investeringen	(1.443)	(1.220)

Financieringsactiviteiten

Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.500	-
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(287)	(3.207)
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	(5)	(8)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.208	(3.215)
Mutatie liquide middelen	4.080	-2.165
Liquide middelen per 1 januari	1.273	3.438
Liquide middelen per 31 december	5.353	1.273

5.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De jaarrekening is 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 bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 12 april 2017

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs/bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.
De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Stichting Woningbeheer De Vooruitgang haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

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

Bedragen zijn x € 1.000,- tenzij anders vermeld.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.
De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 66.553 positief. Het deel

dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verlies rekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 5.335. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 71.622. Dit effect alsmede het resultaateffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016	Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
DAEB vastgoed in exploitatie	56.134	122.138	66.004
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.421	5.970	549
			66.553
Eigen vermogen: Overige reserves	26.593	45.643	19.050
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	47.503	47.503
			66.553

Resultaateffect 2015	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings-doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings-doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	156	113	(43)
Gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie (sloop)	(53)	(469)	(416)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	(1.794)	1.951	3.745
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	(1.810)	(27)	1.783
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	(686)	(420)	266
			5.335

Cumulatief effect 1 januari 2016	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
DAEB vastgoed in exploitatie	53.451	124.783	71.332
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.763	6.053	290
			71.622
Eigen vermogen: Overige reserves	26.593	44.593	18.000
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	48.553	48.553
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	1.679	7.014	5.335
Voorziening onrendabele investeringen	479	213	(266)
			71.622

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

Oordelen en schattingen

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop De Vooruitgang de bindende overeenkomst aangaat.
Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

5.6 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.
Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel 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. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd .

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestingen 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’).

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg daarvan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met de betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor de parkeergarage hanteert Stichting Woningbeheer De Vooruitgang de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. 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.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel 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 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.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.
De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of

restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces .

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met – behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening verwerkte beursgenoteerde effecten – de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien De Vooruitgang op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling

een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de “verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.
Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als De Vooruitgang beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor De Vooruitgang leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft De Vooruitgang geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De Vooruitgang heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover 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 De Vooruitgang, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien De Vooruitgang een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde
belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.
De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:
- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

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

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt De Vooruitgang vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige effecten".

5.7 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.

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat 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.

Overheidsheffingen

De Vooruitgang verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur 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. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn VvE-beheer, verhuur parkeerplaatsen bij het kantoor en de vervallen inschrijfgelden toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.
De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.
De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

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.

5.8 Grondslagen voor 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, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.9 Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Materiële vaste activa (1)

	2016	2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	126.698	124.783
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.930	6.053
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	854	54
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	943	952
Totaal	134.425	131.842

	1. DEAB vastgoed in exploitatie.		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen organisatie	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari:	124.783	56.134	6.053	5.421	54	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	–	66.004	-	549	–	-
Herrekende boekwaarde	124.783	122.138	6.053	5.970	54	-
Mutaties:						
Investeringen (1)	108	1.398	-	(9)	2.063	261
Desinvesteringen	(422)	(277)	-	-	-	-
Herclassificatie	464		(464)			
Aanpassingen marktwaarde	1.765	1.524	341	92	(1.909)	(420)
Mutatie voorziening	-	-	-	-	646	213
Totaal van de mutaties	1.915	2.645	-123	83	800	54
Boekwaarde 31 december	126.698	124.783	5.930	6.053	854	54
Inbegrepen ongereali-seerde herwaardering	48.653	48.553	216	-	-	-

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2.niet-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 doorexploitatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	7,40%	4,70%	3,30%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	Tussen € 837,- en € 984,- afhankelijk bouwjaar			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	Tussen € 787,- en € 969,- afhankelijk bouwjaar			
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,109%	0,109%	0,109%	0,109%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Werkelijke kans per complex min. 2% max. 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Werkelijke kans per complex min.2% max. 50%			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7% leegwaarde (geïndexeerd)			
Disconteringsvoet:	5,96% + opslag markt en objectrisico			

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

Bovenstaande methode van marktwaardebepaling is gehanteerd voor zowel de Daeb- als niet-Daeb woningen.

Ten behoeve van de marktwaardebepaling van de parkeergarage gelegen aan de Boegstraat 2a te Volendam per ultimo 2016 is opdracht gegeven aan een bevoegd taxateur een waardering op marktwaarde in verhuurde staat (fullversie) uit te voeren.
In het kader van de oordeelsvorming is gebruik gemaakt van de waarderingssoftware van Ortec FMP WALS en van het Ortec FMP WALS DCF-rekenmodel. Bij deze methode worden de (geschatte) toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenste rendementseis (gewenste

disconteringsvoet. Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een beschouwingsperiode van 15 jaar;
- De geschatte ontwikkeling van de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- De geschatte ontwikkeling van de contract- en markthuur;
- De geschatte ontwikkeling van de exploitatielasten;
- De geschatte eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- Eventuele technische en juridische splitsingskosten naar appartementsrechten;
- Eventueel achterstallig onderhoud.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van een risicovrije rente welke is vastgesteld op basis van de 10 jaars IRS (zoals op waardepeildatum gepubliceerd door Msci), verhoogd met een geschatte risicopremie die past bij het risicoprofiel van het getaxeerde object. Daar waar van toepassing is rekening gehouden met leegstand, huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, aanpassing en/of renovatie. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

De volgende parameters zijn door taxateurs in het kader van de waardering onderzocht en – voor zover daar aanleiding toe is – aangepast:

- Disconteringsvoet (opslag);
- Markthuur;
- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Instandhoudingsonderhoud;
- Mutatieonderhoud ten behoeve van gereed maken verkoop/verhuur;
- Splitsingskosten

Door opdrachtgever is inzage gegeven in:

- Actuele huur;
- Verhuurbaar oppervlakte;
- WOZ-waarde (globaal getoetst);
- Winst-/verliesrekening;
- Huurcontracten;
- Omzetprognose.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	31 december 2016	31 december 2015
DAEB vastgoed in exploitatie	57.680	65.252
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.346	5.307
Totaal	62.026	70.559

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang 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 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van 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 doorexploitatie 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, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.
Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
– Jaarlijkse huurverhoging	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
– Extra huursommethode	0,40%	0,40%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
– Huurharmonisatie	0,46%	0,56%	0,50%	0,46%	0,44%	dalend
– Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
– Jaarlijkse mutatiegraad	5 tot 7%					
– Ov. Exploitatieuitgaven	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
– Onderhoudsuitgaven	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%

Volumeparameters:

– klachten-onderhoud (op basis van ervaringscijfers): € 137,- per verhuureenheid
– (2015 : € 132,-).

- mutatieonderhoud (op basis van ervaringscijfers): € 2.530,- per verhuureenheid EGW (voorgaand jaar: € 2.530) en € 1.705,- per verhuureenheid MGW (voorgaand jaar € 1.705,-).
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 468,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 453,-).
- Overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoed gerelateerd (algemeen beheer): € 857,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 799,-).
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017.
- Leefbaarheidsuitgaven: € 7,- per verhuureenheid (2015 : € 6,-).

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

Overige aspecten:
- inrekenen restwaarde grond: € 5.000,- per verhuureenheid (2015 : 13.000,-/16.000,-).

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde
De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Verstrekte zekerheden
Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.
Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verzekerde waarde vastgoed in exploitatie
De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer van bedrijfsinventaris, gebouwen en woningbouw zoals dit door Troostwijk wordt berekend.
De verzekerde som op basis van herbouwwaarde bedraagt per 1 januari 2017: € 159.738 (01-01-2016: € 158.425) verzekerd tegen het risico van brand en stormschade (x € 1.000,-).
Per 1 januari 2017 heeft de laatste wijziging van de verzekerde waarde plaatsgehad.

WOZ-waarde vastgoed in exploitatie
Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari	177.361	181.485
Investeringen	107	1.389
Desinvesteringen	(725)	(978)
Waardeveranderingen	12.872	(4.535)
Stand 31 december	189.615	177.361

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Kapelstraat 7 daeb-woningen	Broeckgouw 40 daeb-woningen	Totaal Totaal
Stand 31 december 2015	-	54	54
Herrekende waardeverminderingen 1 januari 2016	266	-	266
Herrekende voorziening 1 januari 2016	(266)	-	(266)
	-	54	54
Investeringen	1.056	1.007	2.063
Waardevermindering	-	(1.920)	(1.920)
Terugname waardevermindering	11	-	11
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	(213)	859	646
Stand 31 december 2016	854	-	854

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.243	1.243
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(291)	(265)
Boekwaarde	952	978
Mutaties:		
Investeringen	19	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(28)	(26)
Totaal van de mutaties	(9)	(26)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	1.262	1.243
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(319)	(291)
Boekwaarde	943	952

Verzekeringen
De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn per 31 december 2016 voor € 1.406.000,- verzekerd en als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

Kantoorgebouw	€ 1.113,-
Bedrijfsunits	€ 262,-
Inventaris	€ 31,-

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgehad per 1 januari 2017.

Afschrijvingen
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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:
- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
  - grond: geen afschrijving
  - casco: 50 jaar
  - pv-installatie: 15 jaar
  - verbouwingen: 10 jaar.

Financiële vaste activa (2)

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

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

b Derivaten
In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,74%.

c Fiscaal verrekenbare verliezen
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,74%.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen og	78	89	(11)	(11)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verrekenbare verliezen	2.144	3.730	(1.586)	3.730
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	772	551	221	(11)
Totaal latente belastingvordering	2.994	4.370	(1.376)	3.708

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	19/25%
Waarde van leningen o/g	35.431	35.120	311	78
Verrekenbare verliezen	-	9.053	(9.053)	2.144
Waarde embedded derivaten	4.157	-	4.157	772
	39.588	44.173	(4.585)	2.994

De gehanteerde netto disconteringsvoet bedraagt 19/25%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latenties bedraagt 5 jaar. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2016	**2015**
Boekwaarde 1 januari	4.370	662
Dotaties ten laste van het resultaat	220	3.730
Vrijval ten gunste van het resultaat	(1.596)	(22)
Boekwaarde 31 december	2.994	4.370

6. Te amortiseren rente

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	**2015**
Saldo per 1 januari	662	739
Geamortiseerde rente boekjaar	(81)	(77)
Saldo per 31 december	581	662

De te amortiseren rente als gevolg van de waardering van embedded derivaten die verbonden zijn aan extendible leningen is ontstaan doordat een verschil ontstaat tussen de nominale rente en de effectieve rente. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar. Van het saldo kan € 85,- worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar.

Voorraden (3)

	2016	2015
7. Overige voorraden	3	3
Totaal	3	3

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen.

Vorderingen (4)

	2016	2015
8. Huurdebiteuren	31	28
9. Overheid-	-	-
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
11. Overige vorderingen	4	2
12. Overlopende activa	41	69
Totaal	76	99

Van de vorderingen heeft € 25 een looptijd langer dan één jaar.

8. Huurdebiteuren

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

Deze post is als volgt samengesteld:	2016	2015
Huurders woningen	19	17
Huurder parkeergarage	12	11
	31	28

(in duizenden euro's)	Aantal huurders		huurachterstand	
	2016	2015	2016	2015
Vanaf 0 t/m 1 maand	32	21	13	11
Vanaf 1 t/m 2 maanden	12	4	4	4
Vanaf 2 t/m 3 maanden	3	2	1	1
Vanaf 3 t/m 4 maanden	2	1	1	-
Vanaf 4 t/m 5 maanden	1	-	-	-
Vanaf 5 t/m 6 maanden	1	-	-	-
Vanaf 6 maanden	1	2	-	1
Totaal latente belastingvordering	52	30	19	17

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:	31 december 2016	31 december 2015
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	-	-
Premies sociale verzekering	-	-
Totaal	-	-

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

11. Overige vorderingen

Dit betreft de afrekening VvE 4e kwartaal NBC van Roemburg.

12. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	40	56
Nog te ontvangen rente	1	13
Totaal	41	69

13. Liquide middelen

	2016	2015
Kas	1	2
Bank	4.288	1.193
Deposito’s	1.064	77
Totaal	5.353	1.272

Van vermeld saldo staat € 65,- niet ter vrije beschikking.
De deposito’s opgenomen onder de liquide middelen zijn direct (binnen maximaal 30 dagen) opeisbaar.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2016	2015
14. Overige reserve	51.291	44.593
15. Herwaarderingsreserve	48.869	48.553
16. Resultaat boekjaar	(2.454)	7.014
Totaal	97.706	101.160

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari	51.607	26.593
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	–	19.050
Herrekende overige reserves	51.607	45.643
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		1.680
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		5.334
Aangepast resultaat 2015		7.014
Resultaat 2016	(2.454)	
Resultaat van het jaar	(2.454)	7.014
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(316)	(1.050)
Stand 31 december	48.837	51.607

15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2015	-	-	-
Stelselwijziging	47.502	-	47.502
Nieuwe stand per 1 januari 2015	47.502	-	47.502
Desinvesteringen	(335)	-	(335)
Mutatie herwaardering einde boekjaar	1.386	-	1.386
Stand per 31 december 2015	48.553	-	48.553
Stand per 1 januari 2016	48.553	-	48.553
Desinvesteringen	(280)	-	(280)
Mutatie herwaardering	380	216	596
Stand per 31 december 2016	48.653	216	48.869

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.
Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Bestemming van het resultaat 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € (2.454,-) als volgt te bestemmen:

– Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € (2.454,-) in mindering gebracht op de overige reserves.
– Het niet-gerealiseerde resultaat ad € (587,-) bestaande niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen (7)

	2016	2015
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	859	213
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	3.110	408
Totaal	3.969	621

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Sociaal vastgoed in ontwikk.	Commercieel vastgoed in ontwikk.	Totaal
Stand 1 januari 2015	-	-	-
Invloed stelstelwijziging (cumulatief effect)	-	-	-
Herrekende voorziening 1 januari 2015	-	-	-
Toevoegingen	213	-	213
Vrijval	-	-	-
Stand 31 december 2015	213	-	213

	Sociaal vastgoed in ontwikk.	Commercieel vastgoed in ontwikk.	Totaal
Stand 1 januari 2016	213	-	213
Toevoegingen	859	-	859
Vrijval	(213)	-	(213)
Stand 31 december 2016	859	-	859

looptijd < 1 jaar	-
looptijd > 5 jaar	-

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

a Onderhoudsvoorziening
In de jaarrekening is voor de belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de fiscale onderhoudsvoorziening een latente belastingverplichting verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening.

b Fiscaal opwaarderingspotentieel

De voorziening latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	469	408	61	58
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van opwaarderingspotentieel	2.641	-	2.641	-
Totaal voorziening latente belastingen	3.110	408	2.702	58

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	19/20%
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	2.528	2.528	469
Waarde van opwaarderingspotentieel	-	13.469	13.469	2.641
	-	15.997	15.997	3.110

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 19/20% (2015: 18%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 9 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 998,- (2015: € -) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

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

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	408	350
Dotaties ten laste van het resultaat	2.702	58
Onttrekkingen	(-)	(-)
Vrijval ten gunste van het resultaat	(-)	(-)
Boekwaarde 31 december	3.110	408

Langlopende schulden (8)

	2016	2015
19. Leningen kredietinstellingen	35.431	32.367
20. Overige schulden	4.738	3.709
21. Waarborgsommen	108	113
	40.277	36.189

19. Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Stand per einde boekjaar	35.867	32.654
Aflossingsverplichting boekjaar	(436)	(287)
Resterende looptijd > 1 jaar	35.431	32.367
Aflosbaar over 2 jaar	(446)	(296)
Aflosbaar over 3 jaar	(457)	(306)
Aflosbaar over 4 jaar	(3.467)	(317)
Aflosbaar over 5 jaar	(478)	(3.327)
	(4.848)	(4.246)
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	30.583	28.121

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per begin boekjaar	32.367	32.654
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	287	3.207
Mutaties in boekjaar:		
- Nieuwe leningen	3.500	-
- Aflossingen	(287)	(3.207)
- Aflossingsverplichting huidig boekjaar	(436)	(287)
	2.777	(3.494)
Stand per einde boekjaar	35.431	32.367

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

Onder de leningen is voor een bedrag van € 11.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen waarvan € 11.000,- is gestort per ultimo 2016. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,535% (2015: 3,535%). De credit spread, die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,17% . Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	Geldgever	Spreadherziening
4.000,-	NWB Bank	2 april 2018
4.000,-	NWB Bank	3 oktober 2019
3.000,-	NWB Bank	2 januari 2020

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen rente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 7.000,- aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Vooruitgang gedurende het eerste tijdvlak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor

heeft De Vooruitgang aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvlak te bepalen of er op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn hieronder weergegeven.

Hoofdsom	Geldgever
4.000,-	ABN AMRO BANK NV

Rentetijdvak 1 Lopend van 2 augustus 2007 tot 2 augustus 2010
Rentetijdvak 2 Lopend van 2 augustus 2010 tot 2 augustus 2032
Rentetijdvak 3 Lopend van 2 augustus 2032 tot 2 mei 2057

Rentetijdvak 1 Afgelopen.
Rentetijdvak 2 Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 4,37% op jaarbasis.
Rentetijdvak 3 Geldnemer is over het schuldrestant ofwel een vaste rente verschuldigd van 4,60% op jaarbasis ofwel een rente verschuldigd die gebaseerd is op het 3-maands euribor zonder opslag op jaarbasis, zulks door geldgever te bepalen. Geldgever doet aan geldnemer zowel mondeling als schriftelijk mededeling van haar keuze. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands euribor zonder opslag heeft geldnemer het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente. Geldnemer doet hiertoe een verzoek.

Hoofdsom	Geldgever
3.000,-	NWB Bank

Rentetijdvak 1 Lopend van 1 december 2010 tot 1 december 2011
Rentetijdvak 2 Lopend van 1 december 2011 tot 1 december 2021
Rentetijdvak 3 Lopend van 1 december 2021 tot 1 december 2060

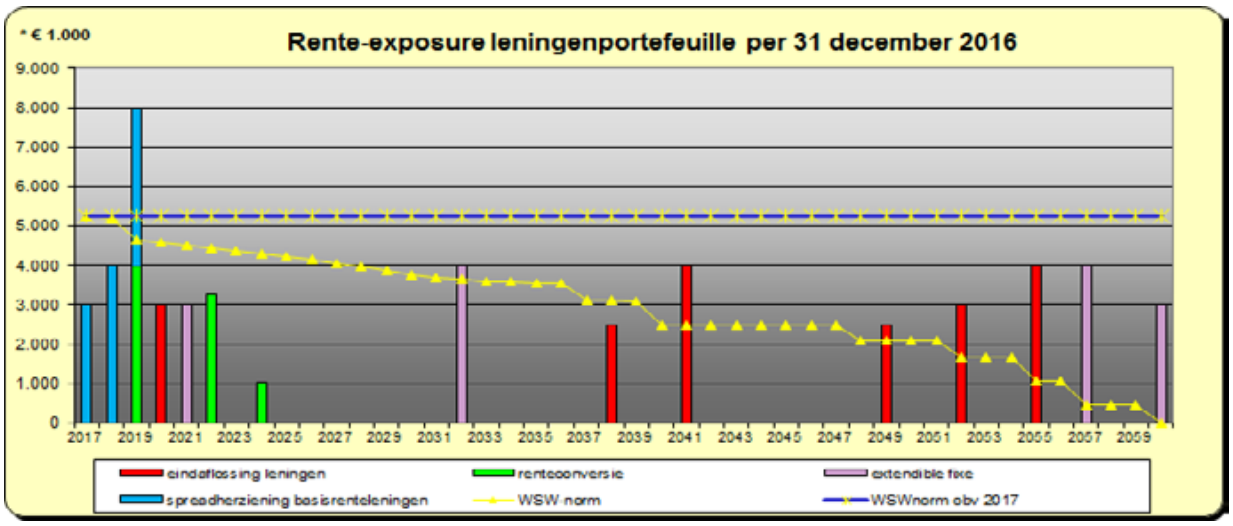
Rentetijdvak 1 Afgelopen.
Rentetijdvak 2 Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 1,87% op jaarbasis.
Rentetijdvak 3 Geldnemer is over het schuldrestant op jaarbasis een rente verschuldigd van 3,75% verhoogd met een door geldgever en geldnemer nader overeen te komen kredietopslag of zal het restant van de hoofdsom met rente , kosten en eventueel verschuldigde vergoeding in zijn geheel aflossen op 1 december 2021. Zulks éénmalig te bepalen door de geldgever.

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 7,99 jaar per 31 december 2016.
(2015: 7,85 jaar) (berekeningswijze corpodata).

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 41.265,- per 31 december 2016.
(2015: € 37.793,- .(berekeningswijze corpodata).

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 1.889,- per 31 december 2016.
(2015: € 722,-. (berekeningswijze corpodata).

De gemiddeld betaalde rente over 2016 bedraagt 3,65% (2015:3,65%).



Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 35.867 (2015: € 32.654) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft De Vooruitgang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

20. Overige schulden

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft binnen haar bestaande leningportefeuille twee extendible leningen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Deze binnen de leningscontracten ingesloten rentederivaten zijn niet door De Vooruitgang maar door de bank afgesloten om de afspraken binnen de leningscontracten na te komen. Naar aanleiding van RJ-uiting 2013-15 zijn deze derivaten vanaf 2014 in de jaarrekening gewaardeerd.

	2016	2015
Stand per 1 januari	3.709	3.887
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	1.029	(178)
Stand per 31 december	4.738	3.709

21. Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt € 115,-. Er wordt geen rente toegerekend. Vanaf 1 januari 2014 wordt voor nieuwe huurders geen waarborgsom meer in rekening gebracht. Aan vertrekkende huurders wordt de waarborgsom uitbetaald of deze wordt verrekend met openstaande posten.

	2016	2015
Stand per 1 januari	113	122
Terugbetaald in boekjaar	(5)	(9)
Stand per 31 december	108	113

Kortlopende schulden (9)

	2016	2015
22. Schulden aan kredietinstellingen	436	287
23. Schulden aan leveranciers	84	22
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	150	70
25. Schulden ter zake van pensioenen	8	9
26. Overige schulden	32	39
27. Overlopende passiva	771	851
Totaal	1.481	1.278

22. Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	436	287
Totaal	436	287

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	-	(6)
Loonbelasting	27	25
Omzetbelasting	123	51
Totaal	150	70

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

25.Schulden ter zake van pensioenen

Dit betreft de laatste termijn van het lopende boekjaar en een eventuele afrekening.

26. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

Schuld aan derden	2016	2015
Stand per 1 januari	39	46
Rentebaten minus bankkosten	-	-
Uitgevoerde bestrijdingsmaatregelen	-	-
Terugbetaald	(7)	(7)
Stand per 31 december	32	39

27. Overlopende passiva

	2016		2015	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente	458	-	455	-
Vooruitontvangen huren	18	-	18	-
Vooruitontvangen bedragen	150	-	150	150
Nog te ontvangen facturen	-	-	73	-
Nog te betalen kosten	106		116	-
Sleutels flat	10	10	11	11
Inschrijfgelden	29	23	28	22
Totaal	771	33	851	183

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van De Vooruitgang, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Vooruitgang is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

Het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten is op basis van het treasurystatuut van De Vooruitgang niet toegestaan.
De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van De Vooruitgang zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van De Vooruitgang om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens De Vooruitgang kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

De Vooruitgang maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt De Vooruitgang enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.
Voor De Vooruitgang is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag. Ten opzichte van 2015 is de stand van de huurdebiteuren met ruim € 3 duizend gestegen.

Liquiditeitsrisico

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

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (NB: aangeven welke op De Vooruitgang concreet van toepassing zijn) loopt De Vooruitgang het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat De Vooruitgang loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2016	**Renteklasse (vastrentende leningen)**						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1–5 jaar	-	-	3.000	-	-	-	3.000
6–10 jaar	-	-	-	-	-	-	-
11–15 jaar	-	-	-	-	-	-	-
16–20 jaar	1.615	4.456	4.000	-	-	-	10.071
> 20 jaar	6.360	11.000	5.000	-	-	-	22.360
Totaal	7.975	15.456	12.000	-	-	-	35.431

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,51%.

2015	**Renteklasse (vastrentende leningen)**						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1–5 jaar	-	-	3.000	-	-	-	3.000
6–10 jaar	-	-	-	-	-	-	-
11–15 jaar	-	-	-	-	-	-	-
16–20 jaar	1.690	4.677	4.000	-	-	-	10.367
> 20 jaar	3.000	11.000	5.000	-	-	-	19.000
Totaal	4.690	15.677	12.000	-	-	-	32.367

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2017	436	-	-
2018	446	-	-
2019	456	-	4.456
2020	467	3.000	-
2021	478	-	3.000

De looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld respectievelijk 27,4 jaar (2015: 28,6 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
  - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 4 basispunten en de 22 basispunten.

Marktrisico

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

5.10 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft De Vooruitgang een aangegane obligoverplichting van € 1,381 miljoen (2015: € 1,257 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2015-2019 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2015 tot en met 2019 van respectievelijk 3,5%, 2%, 2%,1% en 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn (x 1.000,-):

– 2017: € 73, 2018: € 77, 2019: € 78, 2020: € 81

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen (sociaal vastgoed) voor een totaalbedrag van € 0,08 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

5.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)		
28. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	6.963	6.835
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	297	301
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	60	56
	7.320	7.192
Huurderving wegens leegstand (mutaties)	(11)	(21)
Huurderving wegens leegstand (sloop/verkoop)	(4)	(8)
Huurderving wegens oninbaarheid	(5)	(5)
	(20)	(34)
Totaal	7.300	7.158

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 1,31% (1 juli 2015: 2,53%).

29. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	76	76
Derving wegens oninbaarheid	(-)	(-)
Totaal	76	76

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen/gedaald als gevolg van:
– verhoging/verlaging van tarief tot een bedrag van € 1.

30. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	179	196
Toegerekende organisatiekosten	4	3
Totaal	183	199

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	507	495
Verzekeringen	30	28
Verhuurderheffing	811	747
Toegerekende organisatiekosten	967	883
Contributie Aedes/Bijdrage Autoriteit wonen	17	14
Overige exploitatielasten parkeergarage	32	33
Totaal	2.364	2.200

De toegerekende organisatiekosten:

	2016	2015
Lonen en salarissen		
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	460	437
Sociale lasten	82	74
Pensioenen	73	79
Overige personeelskosten	28	34
	643	624
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	18	32
Afschrijvingen activa ten dienst van exploitatie	27	27
Bestuurskosten	38	29
Algemene kosten:		
Kosten externe controle	56	36
Fiscale advieskosten	14	7
Overige advieskosten	72	41
Automatiseringskosten	87	67
Overige algemene kosten	66	67
Totaal algemene kosten	295	218
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	1.021	930

Deze kosten zijn als volgt verdeeld:

Exploitatie vastgoedportefeuille	967	883
Servicekosten	4	3
Leefbaarheid	26	26
Verkoop vastgoedportefeuille	12	6
Overige activiteiten	12	12
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.021	930

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 7,79 werknemers in dienst (2015: 7,42). Dit is het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Fte 2016	Fte 2015
Bestuur	1.00	1.00
Financiën	1.78	1.78
Exploitatie en onderhoud	4.68	4.30
Huishoudelijke dienst	0.33	0.34
Totaal	7.79	7.42

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

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 97.470,- (2015: € 99.034,-) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

1 Naam functionaris	De heer A.F.C. De Boer	
2 Functie	Directeur-bestuurder	
3 Duur dienstverband	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Deeltijdfactor	100%	100%
5 Beloning uit dienstbetrekking	81.998	81.998
6 Belaste onkostenvergoeding	514	77
7 Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	14.958	16.959
8 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	
Totaal	97.470	99.034

Commissarissen

De bezoldiging van commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen €26.535,- (2015: € 20.000,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

2016

1 Naam functionaris	Dhr. P.E.G.C. Schokker	Dhr. C.H.M. de Boer	Dhr. M.M. Hassing	Dhr. L.B. Tholens	Dhr. J.C.I. Veerman
2 Functie	Voorz. RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 Duur dienstverband	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Beloning uit dienstbetrekking	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
5 Belaste onkostenvergoeding	307	307	307	307	307
6 Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	5.307	5.307	5.307	5.307	5.307

2015

3 Duur dienstverband boekjaar	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Beloning uit dienstbetrekking	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6 Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woningbeheer De Vooruitgang van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.
Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is € 94.000,-
Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Er is derhalve sprake van een overschrijding van de geldende norm. De bezoldiging is op grond van het overgangsrecht van de WNT echter vanaf 1 januari 2014 voor vier jaar gerespecteerd, waarna het in drie jaar moet worden afgebouwd. De bezoldiging in 2016 van de voorzitter en de leden van de raad van commissarissen van De Vooruitgang bedraagt € 5.307,- en overschrijdt daarmee niet de maximale bezoldigingsnorm.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Accountantskosten

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

	2016		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	56	-	56
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	25	25
Totaal	56	25	81

	2015		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	36	-	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	20	20
Totaal	36	20	56

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig onderhoud	1.062	1.280
Mutatieonderhoud	81	162
Klachtenonderhoud	163	193
Totaal	1.306	1.635

	2016	2015
Nadere specificatie planmatig onderhoud:		
Onderhoud liften	63	66
Onderhoud automatische deuren	17	18
Groenonderhoud	18	20
Onderhoud kunststof kozijnen	3	3
Onderhoud CV- installaties	96	92
OnderhoudMV-WTW installaties	30	9
Eenvoudige WMO voorzieningen	2	3
Vervangen lampen, armaturen, accu's	33	14
Risicoanalyse legionella	-	4
Kosten energielabels	4	11
Zand, grond verstrekkingen	2	3
Kort-cyclisch onderhoud	268	243
Vervangen CV-installaties	80	4
Vervangen MV-installaties	20	4
Vervangen keukens, douches, toiletten	104	114
Vervangen lek glas	13	18
Vervangen liften	53	63
Vervangen belinstallaties	-	101
Renovatie galerij/gevels	97	339
Schilderwerk	277	204
Grote verstoppingen	30	23
Overig	120	167
Lang-cyclisch onderhoud	794	1.037
Totaal planmatig onderhoud	1.062	1.280

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Juridische kosten	4	3
Toegerekende organisatiekosten	12	12
Totaal	16	15

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)

34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2016	2015
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	725	159
Af: Verkoopkosten	(7)	(2)
Toegerekende organisatiekosten	(12)	(6)
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(422)	(45)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	284	106

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2015: 1 woning).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling gerealiseerd	(3)	-
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	(1.920)	(420)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	10	-
Totaal	(1.913)	(420)

38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-	(469)
Totaal	-	(469)

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	342	92
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	1.765	1.859
Totaal	2.107	1.951

Netto resultaat overige activiteiten (13)

40. Opbrengsten overige activiteiten

	2016	2015
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	2	2
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	3	2
Opbrengsten uit vrijgevallen inschrijfgelden	14	13
Totaal	19	17

41. Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	-
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	-	-

42. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	-	-
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-	-
Overige kosten (benoemen)	-	-
Totaal	-	-

43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2016	2015
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-	-
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-	-
Toegerekende organisatiekosten	26	26
Overige leefbaarheidsbijdragen (bijdrage WonenPlus)	7	7
Totaal	33	33

Saldo financiële baten en lasten (14)

	2016	2015
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
– Geamortiseerde rente embedded derivaten	(81)	(77)
– Mutatie reële waarde embedded instrumenten	(1.030)	178
Totaal	(1.111)	101
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
– Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	11	-
– Rente liquide middelen	1	13
Totaal	12	13
De geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:		
– Project Kapelstraat	6	-
– Project Broeckgouw	5	-
Totaal	11	-
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen kredietinstellingen	(1.241)	(1.242)
– Borgstellingsvergoeding	(8)	(8)
Totaal	(1.249)	(1.250)

47. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	-	-
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-	(163)
Mutatie latente belastingen	4.077	(3.650)
Totaal belastinglast/-bate	4.077	(3.813)

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2015	1.272	
Zeer liquide effecten per 31 december 2015	-	
Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht		1.272
Balansmutatie geldmiddelen in 2016		4.081
Liquide middelen per 31 december 2016	5.353	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	-	
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht		5.353

5.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Op 12 januari 2017 is de overeenkomst getekend met een aannemer voor de nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen. Ten behoeve van dit project is tevens een overeenkomst gesloten met een architect. Er zijn investeringsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 4,9 miljoen.

Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

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

5.13 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is opgesteld door het bestuur op 12 april 2017.

A.F.C. de Boer
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 13 juni 2017.

P.E.G.C. Schokker
Voorzitter

C.H.M. de Boer
Vice-voorzitter en secretaris

M.M. Hassing
Lid

Mr. J.C.I. Veerman
Lid

Nieuwbouw Broekgouw

6. OVERIGE GEGEVENS

6. Overige gegevens

6.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Conform het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Tel: +31 (0)72 518 30 00
Fax: +31 (0)72 518 30 99
alkmaar@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar
Comeniusstraat 4 a, 1817 MS Alkmaar
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Volendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 85/86 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woningbeheer De Vooruitgang een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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;
- de overige gegevens;

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" opreden.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Alkmaar, 19 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

7. BIJLAGEN

7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2016	2015	2014	2013	2012
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden 01-01	1150	1158	1159	1113	1069
- Aantal opgeleverd	-	-	-	50	45
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	1	-	-
- Aantal verkocht	4	1	2	4	1
- Aantal gesloopt	-	7	-	-	-
Aantal verhuureenheden 31-12	1146	1150	1158	1159	1113
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop	206	216	220	219	263
- Betaalbaar	710	701	695	714	724
- Duur tot huurtoeslaggrens	202	202	212	195	111
- Duur boven huurtoeslaggrens	28	31	31	31	15
	1146	1150	1158	1159	1113
Energielabels:					
A	483	460	307	285	235
B	239	249	285	257	240
C	271	281	359	383	345
D	54	55	101	124	152
E	59	60	55	73	91
F	31	34	45	32	43
G	9	11	6	5	7
	1146	1150	1158	1159	1113
Gemiddelde EI (EPC-waarde)	1,36	1,39	(1,36)	(1,39)	(1,45)
Gemiddeld aantal woningen	1148	1154	1159	1136	1091
Gemiddelde boekwaarde per VHE	114.973	113.039	53.157	50.673	50.051
Gemiddelde bedrijfswaarde per VHE	54.283	61.351	64.839	60.718	64.412
Gemiddelde WOZ-waarde per VHE	161.960	150.741	153.116	165.358	178.237
Gemiddelde verzekerde waarde per VHE	135.589	134.016	132.781	131.208	130.197
Kwaliteit:					
- Aantal reparatieverzoeken per woning	1,11	1,05	0,98	1,03	1,10
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	61	70	59	97	63
- Kosten niet-planm. onderhoud per woning	213	307	264	399	292
- Kosten planmatig onderhoud per woning	926	1.110	591	652	651
- Totaalkosten onderhoud per woning	1.139	1.417	856	1.051	943
Onderhoud x € 1.000,-	1.306	1.635	992	1.194	1.028
Investeringen in vastgoed x € 1.000,-	1.212	1.620	1.510	4.567	9.081
Totaal uitgaven vastgoed x € 1.000,-	2.518	3.255	2.502	5.761	10.109
In % huur		45%	36%	89%	181%
Gemiddelde leeftijd per woning in jaren	29,2	28,2	27,5	26,5	26,7
Resterende levensduur per woning in jaren	28,5	29,3	28,3	27,8	27,4

	Norm	2016	2015	2014	2013	2012
Het verhuren van woningen:						
- Mutatiegraad		5,3	6,10	5,09	8,50	5,80
- Huurachterstand in % jaarhuur		0,27	0,24	0,34	0,45	0,45
- Huurderving in % jaarhuur		0,27	0,48	0,28	0,70	0,39
- % Toewijzingen < € 35.739,-		95,1	97,2	96,6	95,4	94,6
Financiële continuïteit:						
- Solvabiliteit		68	72	39	41	43
- Liquiditeit		3,67	1,08	0,92	1,29	0,83
- Rentabiliteit eigen vermogen 1)		1,49	5,81	3,74	3,98	4,17
- Rentabiliteit vreemd vermogen 1)		2,89	3,48	3,20	2,60	2,67
- Rentabiliteit totaal vermogen 1)		1,94	5,16	3,41	3,17	3,32
1) exclusief waardeveranderingen						
- Loan to value (70% WOZ)	40,0%	23,0	25,3	25,5	23,9	21,8
- Loan to value (bedrijfswaarde)	75,0%	49,2	44,5	43,2	46,7	38,3
- ICR (Rentedekkingsgraad)	1,60	2,7	2,4	2,8	3,7	3,2
- Operationele kasstroom per woning		3.057	2.764	3.030	3.066	2.821
Voldoet aan eisen kredietwaardigheid WSW		JA	JA	JA	JA	JA
Solvabiliteitsoordeel CFV voldoende		-	-	-	-	JA
Continuïteitsoordeel CFV		-	-	-	-	A1
Oordeel CFV		Geen opm.	Geen opm.	Geen opm.		
Balans en winst- en verliesrekening: (per VHE)						
- Eigen vermogen		85.258	87.096	22.970	21.792	24.535
- Langlopende netto schuld		26.627	27.288	27.999	28.304	27.809
- Huur		6.324	6.154	5.935	5.687	5.127
- Personeelskosten		535	511	506	489	539
- Overige organisatiekosten		329	271	249	248	235
Totaal organisatiekosten		864	782	755	737	774
In % huur	12,0%	13,7%	12,7%	12,7%	13,0%	15,1%
Netto rentelast		1.149	1.139	1.104	840	873
In % huur		18,2%	18,5%	18,6%	14,8%	17,0%
Personeelsbezetting:						
- Aantal personen		11	11	11	11	11
- Formatieplaatsen		7,4	7,4	7,4	7,4	7,9
- Werkelijke bezetting		7,8	7,4	7,4	7,4	7,8
- Personeelskosten per FTE		78.781	79.509	79.052	74.896	75.335
- Gemiddeld aantal VHE's per FTE		147	156	156	153	136

7.2 Begroting versus realisatie 2016
x € 1.000,-

	Begroting 2016	Werkelijk 2016	%
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	7.231	7.300	101,0
- Opbrengsten servicecontracten	78	76	97,4
- Verkopen onroerende zaken	-	296	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	18	19	105,6
Som der bedrijfsopbrengsten	**7.327**	**7.691**	**105,0**
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	27	28	103,7
- Lonen en salarissen	440	460	104,5
- Sociale lasten	77	82	106,5
- Pensioenlasten	85	73	85,9
- Lasten onderhoud	1.456	1.306	89,7
- Leefbaarheid	6	7	116,7
- Lasten servicecontracten	185	179	96,8
- Overige beheerskosten (werkapparaat)	336	378	112,5
- Belastingen, verzekeringen, contributies	533	548	102,6
- Overige exploitatiekosten	33	36	97,0
- Heffing Aw	7	7	-
- Verhuurderheffing	822	811	98,7
Som der bedrijfslasten	**4.007**	**3.915**	**97,6**
Ov. Waardeveranderingen materiële vaste activa	-8.574	195	-
EXPLOITATIERESULTAAT	**-5.254**	**3.971**	-
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
- Rentebaten	10	12	120,
- Mutatie reële waarde embedded instrumenten	-	-1.111	-
- Rentelasten	-1.255	-1.250	99,6
RENTERESULTAAT	**-1.245**	**-2.349**	**188,7**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	**-6.499**	**1.622**	–
Vennootschapsbelasting	-406	-4.077	-
RESULTAAT	**-6.905**	**-2.454**	**-35,5**

Het gerealiseerde resultaat over 2016 wijkt aanzienlijk af van de begroting. De verkopen onroerende zaken zijn hoger doordat geen verkopen waren begroot.
De onderhoudskosten zijn € 150,- lager dan begroot. Dit betreft € 71,- lager mutatieonderhoud door goedkopere mutaties dan begroot. Het klachtenonderhoud was € 11,- hoger dan begroot. Het planmatig onderhoud in 2016 kwam € 90,- lager uit dan begroot. Dit bestond voornamelijk uit lager vraaggestuurd onderhoud (vervangen keukens, badkamers, toilet). De mutatie reële waarde embedded instrumenten was niet voorzien. De overige beheerskosten waren hoger dan begroot door meer dan verwachte advieskosten/controlekosten inzake wetswijzigingen.
De belastinglast was hoger dan voorzien door de vorming van een passieve belastinglatentie.

7.3 Berekening belastbaar bedrag vennootschapsbelasting 2016

		€		€
Resultaat volgens winst- en verliesrekening			-/-	2.454
Fiscale correcties:				
Overige waardeveranderingen				
Materiële vaste activa in exploitatie (fiscaal niet gevolgd)		1.909		
Herwaardering ongerealiseerd (fiscaal niet gevolgd)	-/-	2.107		
Embedded derivaten (fiscaal niet gewaardeerd)		1.030		
				832
Beperkt aftrekbare kosten				
Vennootschapsbelasting		4.077		
				4.077
Fiscaal hogere rente (disagio leningen)			-/-	45
Fiscaal lagere rente (embedded derivaten)				81
Fiscaal lagere boekwinst verkoop woningen			-/-	296
Fiscaal hogere afschrijvingen			-/-	16
Fiscaal hogere onderhoudslasten			-/-	268
Fiscaal niet aftrekbare kosten				4
Investeringsaftrek			-/-	5
Belastbaar bedrag 2016				1.910

Dit bedrag kan worden verrekend met de aanwezige verrekenbare verliezen waardoor over 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

0 x 20%		-,-
0 x 25%		-,-
Af te dragen vennootschapsbelasting 2016		-,-
Mutatie actieve belastinglatenties	-/-	210
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen		4.287
Belastinglast 2016		4.077

Colofon

© Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Dit jaarverslag is een publicatie van
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

www.devooruitgang.com

Vormgeving
Gold Ontwerp en Communicatie

Fotografie
Luchtfotoshop.nl
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen informatie. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onjuist verstrekte informatie.

de vooruitgang
stichting woningbeheer

Kantoor Julianaweg 190, 1131 DL Volendam
Postadres Postbus 30, 1130 AA Volendam
Telefoon 0299-399960
Email info@devooruitgang.com