

JAARVERSLAG
OVER HET BOEKJAAR
2017

Juni 2018

INHOUDSOPGAVE

	Pagina	
I	Algemene gegevens	3
II	Aanbieding jaarverslag 2017	4
III	Goedkeuring van de Raad van Commissarissen	5
IV	Volkshuisvestingsverslag	
	A De kwaliteit en instandhouding van het woningbezit	6
	B Het verhuren van woningen	12
	C Betrekken van huurders bij beheer en beleid	16
	D Het financiële beleid en beheer	18
	E Leefbaarheid	24
	F Wonen en zorg	27
V	Jaarverslag	
	A Algemene beschouwing	28
	B Organisatie	31
	C Verklaring van het bestuur	39
	D Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	40
VI	Jaarrekening	
	A Balans	42
	B Winst- en verliesrekening	44
	C Kasstroomoverzicht (indirecte methode)	45
	D Toelichting op balans	46
	E Niet uit de balans blijvende verplichtingen	62
	F Toelichting op winst- en verliesrekening	63
VII	Accountantsverklaring	68

I ALGEMENE GEGEVENS

Statutaire naam	:	Stichting Lyaemer Wonen
Werkzaam in de gemeente	:	De Fryske Marren
Adres	:	Straatweg 54, 8531 PZ Lemmer
Correspondentieadres	:	Postbus 21, 8530 AA Lemmer
Telefoonnummer	:	0514-609000
Faxnummer	:	0514-609001
Internet adres	:	www.lyaemerwonen.nl
E-mail	:	info@lyaemerwonen.nl
Datum oprichting	:	19 december 1906
Datum en nummer van Koninklijk Besluit waarbij de corporatie laatstelijk is toegelaten	:	15 maart 1972, nr. 236
Datum en nummer van inschrijving in het stichtingenregister bij de Kamer van Koophandel	:	5 juni 2003, nr. 01031931
Datum waarop de statuten laatste- lijk zijn gewijzigd	:	26 januari 2017

II AANBIEDING JAARVERSLAG 2017

Hierbij bied ik u met genoegen het jaarverslag over 2017 aan. In dit jaarverslag wordt aandacht besteed aan de volkshuisvestingsprestaties en de financiële positie van de Stichting Lyaemer Wonen.

Ook het jaar 2017 hebben we gebruikt om de uitgangspunten van het ondernemingsplan uit te werken in concrete daden. Zo gingen we door met de inzet op leefbaarheid en kwaliteit- en duurzaamheidsverbetering van het woningbezit.

Nieuw was in 2017 het voornemen om te gaan fuseren met Wonen Zuidwest Friesland, de woningstichting uit Balk. Daarnaast is ook wat nadrukkelijker aandacht besteed aan de benchmark voor woningcorporaties van Aedes.

In 2017 is ook weer fors geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de woningen en energiebesparende maatregelen en ook in de komende jaren willen we hiermee verder gaan (zie hoofdstuk C strategisch voorraadbeleid, bladzijde 8). Zo zijn we samen met bewoners aan de slag met de renovatie van 36 woningen in Lemstervaart, de vervolmaking van het nieuwe hart van de wijk Lemstervaart met de nieuwbouw van 12 woningen en met de aanpak van de Zuiderzeestraat en omgeving.

Dit investeringsprogramma is mede afhankelijk van de verkoopopbrengsten van bestaande woningen. In 2017 zijn 7 woningen verkocht, dit waren 3 woningen minder dan begroot.

Duidelijk is dat de corporatiefinanciën onder druk staan en dat er een aanslag wordt gedaan op de investeringscapaciteit en solvabiliteit van de organisatie. Desondanks is Lyaemer Wonen in staat om haar volkshuisvestelijke opgave meer dan naar behoren in te vullen.

Het verslagjaar 2017 is afgesloten met een positief resultaat van € 1.060.874,--
In de begroting 2017 was rekening gehouden met een positief resultaat van € 93.000 ,--.
De belangrijkste verschillen worden in dit jaarverslag toegelicht.

Een woord van dank is op zijn plaats voor een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2017 geboekte resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers van Lyaemer Wonen als de Raad van Commissarissen.

We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Lemmer, februari 2018.

A. Rekers, directeur-bestuurder

III Vaststelling VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft overeenkomstig de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging (het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2017 onderzocht en kennis genomen van de door BDO Audit & Assurance B.V. afgegeven controleverklaring.

De bovengenoemde jaarverslaglegging is door het bestuur opgesteld en vervolgens door de RvC vastgesteld conform artikel 25, lid 4 van de statuten, eerst nadat zowel de directie als de Raad van Commissarissen kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant, hetgeen is voorgeschieden in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Lemmer, 19 juni 2018

Vaststelling jaarverslaglegging:

De heer F. van Beek, voorzitter Raad van Commissarissen

De heer P. Ettema, lid Raad van Commissarissen

Mevrouw K. Peeters, lid Raad van Commissarissen

Mevrouw. I. Kruijshaar, lid Raad van Commissarissen

De heer J. van der Meer, lid Raad van Commissarissen

Lemmer, 19 juni 2018

Opstelling jaarverslaglegging:

De heer A. Rekers directeur-bestuurder

IV VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A. DE KWALITEIT EN INSTANDHOUDING VAN HET WONINGBEZIT

1. Het bouwen, verwerven, bezwaren, slopen en verkopen van woningen

a. Het bouwen

De nadruk ligt op het bouwen van woningen, bereikbaar voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid, levensloopgeschikt en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de grootte van de woning en de architectonische uitstraling.

Om een beeld te geven van de activiteiten met betrekking tot de bouw wordt dit onderdeel hieronder opgesplitst.

Nieuwbouw opgeleverd

Project: 10 appartementen
Locatie: W. Hofstraat, Lemmer
Architect: INBO uit Heerenveen
Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: oktober 2016
Oplevering: juni 2017

Het plan sluit aan bij de eerder aan de W. Hofstraat gebouwde woningen. Het project is middels ketenintegratie gerealiseerd. Dit betekende dat de aannemer in de ontwikkeling van het project al meedacht samen met constructeur en installateur. De woningen zijn binnen de afgesproken planning gerealiseerd en inmiddels allemaal verhuurd.

Nieuwbouw in voorbereiding

Project: 12 woningen
Locatie: Schokker, Lemmer
Architect: TWA architecten uit Burdaard
Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: januari 2018
Oplevering: april 2018

Deze locatie komt voort uit de wijkvisie Lemstervaart. Doel is een nieuw hart voor de wijk te realiseren in combinatie met de MFA en de 36 te renoveren woningen. Gekozen is voor TWA-architecten, omdat zij ook architect zijn van de MFA. Oplevering is gekoppeld aan de toegezegde ISV subsidie door de provincie aan de gemeente. Dit vraagt een strakke planning in samenwerking met de gemeente. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels gestart. Op basis van de gewenste korte bouwtijd en de keuze voor NOM woningen is gekozen voor Bouwgroep Dijkstra Draisma als aannemer.

b. Het verwerven

Regelmatig vindt overleg plaats met de gemeente met betrekking tot verschillende locaties. Incidenteel wordt o.a. met makelaars of collega corporaties gesproken over eventuele nieuwe locaties. In 2017 zijn geen locaties aangekocht.

c. Het bezwaren

Bestaande woningen en gebouwen zijn niet bezwaard voor zekerheidsstelling van derden.

d. Het slopen

Sloop van woningen wordt als reële optie gezien als de (woon)kwaliteit niet op een verantwoorde manier aan de eisen van de tijd kan worden aangepast of als sprake is van opwaardering van de wijk.

In 2017 heeft geen sloop plaatsgevonden.

e. Het verkopen

Het verkopen van een woning kan als volgt:

- aanbieding aan zittende huurder met 5% korting op taxatie waarde;
- woningen die door mutatie vrijkomen en voor de verkoop zijn aangewezen worden verkocht tegen taxatiewaarde of minimaal tegen 90% van de taxatiewaarde.

In 2017 zijn 7 woningen verkocht. Hiermee is de begroting van 10 woningen niet gehaald. Er zijn geen extra acties ontwikkeld om meer woningen te verkopen. Per 1 januari 2018 bestaat de verkoopvijver uit 165 woningen. Deze woningen kunnen verkocht worden aan de zittende huurder en anders bij mutatie.

2. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen

a. Groot onderhoudsprojecten

Groot onderhoudsprojecten in uitvoering

Project: 36 woningen
Locatie: Botter, Schokker en Jol, Lemmer
Architect: KAW architecten uit Groningen
Aannemer: Team 5 uit Warns
Start: oktober 2017
Oplevering: april 2018

De 36 seniorenwoningen aan de Botter, Schokker en Jol in Lemmer worden gerenoveerd, energiezuiniger gemaakt en qua uitstraling verbeterd. Hiermee blijven 36 betaalbare woningen behouden en krijgt de huurder lagere woonlasten. Dit besluit is genomen in samenspraak met huurders, nadat een heel open en interactief proces met zowel de huurders als de huurdersvereniging heeft plaats gevonden.

Project: 131 woningen Rienplan
Locatie: F. v.d. Walstraat 4 - 14, 24 - 42, 23 - 45
L. Mulderstraat 10 - 48, 1 - 41
G. Bootsmastraat 4 - 70, 43 - 49
J. de Rookstraat 1 - 19, 24 - 42
F. v.d. Gaaststraat 1 - 3
Polderdijk 31 en 32
Architect: n.v.t.
Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: oktober 2017
Oplevering: april 2018

Dit project betreft uitvoering energiebesparende maatregelen in combinatie met een aantal planmatige onderhoudswerkzaamheden die voor latere jaren stonden gepland. Voor wat betreft de uitvoering is de doelstelling dat we zoveel mogelijk ontzorgd worden door de aannemer. Voor het bereiken van dit resultaat is het betrekken van de huurders in het project een belangrijke voorwaarde.

b. Herstructurering

1. wijkvisie Lemstervaart

Samen met Lyaemer Wonen en de wijk heeft KAW architecten en adviseurs uit Groningen een wijkvisie opgesteld voor de wijk Lemstervaart. Het resultaat is vertaald in een actieplan. Met de gemeente is een projectorganisatie gevormd om te komen tot een gezamenlijke uitwerking. De maatregelen voor de woningen zijn vertaald in de meerjarenbegroting.

De 7 projecten in de wijk zijn:

- nieuwbouw MFA, waarin o.a. basisschool De Meerpaal en buurtvereniging De Steiger zijn gehuisvest (gereed)
- nieuwbouw 12 woningen noordzijde MFA (in uitvoering, oplevering juni 2018)
- renovatie 36 woningen Botter, Schokker, Jol (in uitvoering, oplevering augustus 2018)
- verbeteren infrastructuur o.a. Pluut, Jol en Schokker (in uitvoering , september 2018)
- verbetering uitstaling woningen o.a. Schokker, Pluut, Jol, Aak, Vlet, Kof, Galjoot, Brik, Fluit en Schoener (gereed)
- verduurzaming diverse huurwoningen (gereed)
- project 'Hart voor de Lemstervaart' (gereed)

2. Zuiderzeestraat e.o.

Samen met de gemeente en de bewoners is een plan gemaakt voor dit gebied. Na selectie is architectenbureau INBO Heerenveen geselecteerd om ons hierbij te ondersteunen. Omdat er ook een opgave ligt op het gebied van de infrastructuur is ook de gemeente gevraagd in het plan te participeren.

Heel veel bewoners van deze wijk hebben middels een wijkatelier meegedacht over de wijkvernieuwingsplannen. Dit gebeurde middels een buurtwandeling, tijdens workshops en tijdens inloophiddagen. De verschillende scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw) worden nu verder uitgewerkt. Dit geldt voor zowel de woningen als de infrastructuur. In het gebied zijn ook een aantal locaties onderzocht met betrekking tot nieuwbouw. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente voor wat betreft het aantal woningen. De bewoners worden middels nieuwsbrieven en inloopbijeenkomsten op de hoogte gehouden van de voortgang.

Op 4 juli 2017 is er door bewoners een manifest aangeboden aan de directeur- bestuurder van Lyaemer Wonen tegen een eventuele optie van slopen van de woningen. Dit manifest werd aangeboden in het bijzijn van de huurdersvereniging, van enkele raadsleden en van verschillende media. De media heeft er ruimschoots aandacht aan besteed.

In oktober heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden, waarna de bewoners hun voorkeur voor een scenario kenbaar hebben kunnen maken. Daarna is het besluit genomen m.b.t. sloop/nieuwbouw en/of renovatie. De huurders zijn hier zowel schriftelijk als via een informatiebijeenkomst over geïnformeerd. Uiteindelijk is gekozen voor een variant waarin, rekening houdend met de wensen van de bewoners, sloop en nieuwbouw voor een groot deel van de woningen de aanpak zal zijn. In 2018 zullen de plannen verder worden uitgewerkt.

c. Verduurzaming

Bij het energiebeleid van Lyaemer Wonen wordt uitgegaan van maatregelen die lagere energielasten (comfortverbetering, optimaal isoleren) opleveren, onafhankelijk van landelijke doelstelling. Er wordt per woning een maatwerkadvies gemaakt om te bepalen welke energetische maatregelen nodig zijn en met welk resultaat. Uitgangspunt daarbij is wel het uiteindelijk realiseren van gemiddeld energielabel B (EI=1,25) in 2021. In de woonagenda van Aedes wordt de ambitie uitgesproken dat corporaties in 2050 een CO2-neutraal woningbezit hebben. Lyaemer Wonen sluit zich hierbij aan en deze ambitie wordt vertaald in het SVB.

Labelwijziging treedt niet alleen op bij uitvoering van verduurzaming, maar ook bij labels die na 10 jaar verlopen zijn. De nieuwe methodiek van berekening die per 1 januari 2015 van toepassing is, geeft over het algemeen een verslechtering van de indexen (EI) en dus ook energielabels).

Overzicht labeling per 31 december 2017 (op basis van afgemelde energielabels):

label	EI oud	EI nieuw nader voorschrift	eengezinswoning		meergezinswoning		totaal		% (31/12/16)
			wws	aantal	wws	aantal	aantal	%	
A++	<0,51	<= 0,6	44	0	40	10	10	0,6%	0,0%
A+	0,51 - 0,70	0,61 < EI <= 0,8	40	32	36	31	63	4,0%	4,0%
A	0,71 - 1,05	0,81 < EI <= 1,2	36	49	32	70	119	7,6%	6,0%
B	1,06 - 1,30	1,21 < EI <= 1,4	32	474	28	125	599	38,0%	34,1%
C	1,31 - 1,60	1,41 < EI <= 1,8	22	423	15	60	483	30,6%	38,0%
D	1,61 - 2,00	1,81 < EI <= 2,1	14	258	11	10	268	17,0%	14,6%
E	2,01 - 2,40	2,11 < EI <= 2,4	8	28	5	0	28	1,8%	3,1%
F	2,41 - 2,90	2,41 < EI <= 2,7	4	4	1	0	4	0,3%	0,2%
G	> 2,90	> 2,7	0	1	0	0	1	0,1%	0,0%
totaal				1269		306	1575	100,0%	100,0%

Uitgevoerde verduurzaming 2017:

complex:	werk:	aantal woningen:
C23	bij mutatie (o.a. de Middenweg)	3
C86	aanbrengen zonnepanelen (o.a. de Roede)	3
Diverse woningen narooien		18

Naast deze uitgevoerde werkzaamheden zijn ook 167 woningen (zie: groot onderhoudsprojecten in uitvoering zie blz.7) in uitvoering met als uitgangspunt Energielabel A.

d. kwaliteitsverbetering

In toenemende mate wordt door huurders een woning met een hoogwaardig kwaliteitsniveau gevraagd, tegen een concurrerende prijs. Naast de bestekskwaliteit wil Lyaemer Wonen aan deze vraag tegemoet komen door het bieden van een basiskwaliteit (o.a. centrale verwarming, meterkast met vier groepen, wasmachine aansluiting en thermostaatmengkraan). Daarnaast wordt vanuit het strategisch voorraadbeleid ook extra kwaliteitsverbetering uitgevoerd.

De belangrijkste in 2017 uitgevoerde basiskwaliteit werkzaamheden zijn:

complex:	werk:	aantal woningen:
C4	Samenvoegen douche & toilet (o.a. Kotter)	4
C23	Aanbrengen dakkapel (o.a. de Middenweg)	2
C72	Herinrichting tuin & bestrating (o.a. Castor)	9
C85	Aanbrengen vluchttrap (Y.W. van Dijkstraat)	-
Div.	Extra kwaliteit in douche / toilet of verplaatsen douche	-
diverse woningen Rienplan:	aanbrengen mechanische ventilatie	14
diverse woningen narooien	basiskwaliteit	12
diverse woningen	aanbrengen CV installatie	5

Uitgevoerde energiebesparende maatregelen en basiskwaliteit	2015	2016	2017
Verbetering	€ 207.270	€ 254.650	€ 138.000
Activa	€ 188.210	€ 57.860	€ 107.000

e. Onderhoud n.a.v. reparatieverzoeken

Uitgangspunt is dat reparatieverzoeken binnen twee werkdagen worden afgehandeld. Spoedeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen technische dienst uitgevoerd. Voor cv-onderhoud, glasherstel en rioolverstoppingen worden derden ingeschakeld.

De kosten van het onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken zien er als volgt uit:

Kosten reparatieverzoeken	2015	2016	2017
Aantal meldingen	1495	1533	1397
Aantal meldingen per woning	0,94	0,98	0,89
Kosten per melding	€ 192,52	€ 228,31	€ 253,87

Klein onderhoudsfonds

Tegen een kleine maandelijkse vergoeding worden kleine reparaties uitgevoerd. Zoals reparaties aan sloten, afvoeren, deuren etc.

Klein onderhoudsfonds	2015	2016	2017
Aantal meldingen	423	365	398
Aantal meldingen per woning	0,27	0,23	0,25
Kosten per melding	€ 75,65	€ 88,50	€ 59,17

f. Mutatie onderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud zien er als volgt uit:

Mutatie onderhoud	2015	2016	2017
Kosten per mutatie	€ 1.339	€ 1.325	€ 2.287

Specificatie totaalkosten mutatieonderhoud:

Asbestsanering	€ 27.149,--
Vervangen houten vloeren	€ 101.742,--
Installaties	€ 8.348,--
Mutatieonderhoud	€ 160.140,--
Totaal	€ 297.378,--

Voor wat betreft de houten vloeren is dit aanleiding geweest om dit onderdeel te maken van het project verduurzaming 131 woningen Rienplan.

g. WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) aanpassingen

In 2017 zijn 23 aanpassingen gedaan met een totale investering van € 4.040,-- waarvan € 1.860,-- ten laste is gekomen van Lyaemer Wonen. De aanpassingen betroffen hoofdzakelijk het aanbrengen van beugels, wijzigingen van het sanitair, aanpassing van het straatwerk en plaatsen van drempelhulpen.

h. Planmatig onderhoud

Bij het planmatig onderhoud aan de woning kan onderscheid worden gemaakt tussen de buiten- en de binnenschil. Dit onderhoud wordt uitgevoerd volgens de meerjarenplanning onderhoud. Bij het onderhoud aan de buitenschil is collectief onderhoud de meest doelmatige onderhoudsvorm. Uitgangspunt is daarbij de bestekskwaliteit. Met betrekking tot het onderhoud aan de binnenschil wordt steeds meer rekening gehouden met de wensen van de klant. Keukenvervanging en renovatie badkamer en toilet worden vraaggestuurd uitgevoerd, of op verzoek van de huurder (eventueel tegen bijbetaling) of bij mutatie.

De belangrijkste in 2017 uitgevoerde werkzaamheden zijn:

complex 36: asbesthoudende gevelpanelen verwijderd (43 woningen)
complex 85: vloerbedekking op trappen vervangen (in de algemene ruimten)
complex 2, 36, 55, 71, 75, 76, : schilderwerk en overig onderhoud (124 woningen)
diverse complexen: keuren dak beveiligingen
diverse complexen: keuren liftinstallaties
diverse complexen: veiligheidskeuringen uitgevoerd (ca. 130 woningen)
diverse complexen: doucherenovatie (&toilet) (41 woningen)
diverse complexen: vervangen keukenblokken (35 woningen)
diverse complexen: asbest verwijderd projectmatig en bij mutatie
diverse complexen: vervangen cv ketels (12 woningen)

Planmatig onderhoud	2015	2016	2017
Kosten per woning	€ 588,--	€ 778,--	€ 457,--

B. Het verhuren van woningen

1. Doelgroepen

Woningen worden toegewezen aan diverse doelgroepen. Primair zijn wij er voor mensen, die door financiële, sociale of fysieke omstandigheden belemmerd worden in hun huisvestingskansen. De vrijkomende woningen worden "passend" toegewezen.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 710,68 (peiljaar 2017). In 2017 moeten woningcorporaties 80% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bepaald maximaal belastbaar inkomen. Voor 2017 lag deze grens op maximaal € 36.165,00 (primaire doelgroep). Van de sociale huurwoningen mag 10% worden toegewezen aan inkomens tussen de € 36.165,00 en € 40.349,00 (middeninkomens). Maximaal 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben. In 2017 hebben wij totaal 141 woningen verhuurd (130 mutaties in de bestaande voorraad, 10 nieuwbouwwoningen en één woning aan Limor voor het housing first project).

Van het totaal zijn 136 woningen verhuurd aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.165,00. Eén woning is verhuurd aan de middeninkomens wat neer komt op 0,7% en drie woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de grens van € 40.349,00 wat neer komt op 2,1%. Eén woning is verhuurd aan een instantie, bij deze woning is geen inkomenstoets gedaan door Lyaemer Wonen.

Daarnaast moeten corporaties minimaal 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend toewijzen. Aan 5% van de huishoudens met een lager inkomen dan de huurtoeslaggrens mogen corporaties een woning met een hogere kale huur toewijzen. In 2017 is 100% passend toegewezen. Er hebben geen huishoudens met recht op huurtoeslag een woning gekregen die niet passend is.

Doelgroepen zijn o.a.:

Starters

Starters, dit zijn voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen op het moment van toewijzing. Er wordt een onderscheid gemaakt in jonger en ouder dan 23 jaar. Dit heeft te maken met het wel of niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen geldt voor jongeren tot 23 jaar een maximale huur van € 414,02 (peiljaar 2017). De maximale aftoppingsgrens voor 23 jaar en ouder is € 710,68 (peiljaar 2017), afhankelijk van de gezinssamenstelling en het huishoudinkomen.

Starters tot 23 jaar:

Binnen het bestaande woningbezit worden huurwoningen met een huur tot € 414,02 zoveel mogelijk toegewezen aan deze doelgroep. Ook bij huurharmonisatie wordt hiermee rekening gehouden.

In 2017 zijn 19 woningen beschikbaar gekomen voor starters tot 23 jaar. Hiervan zijn 16 woningen toegewezen aan deze doelgroep. Drie woningen zijn toegewezen aan statushouders met een leeftijd boven de 23 jaar. Het gemiddelde aantal reacties op een woning voor deze doelgroep was 37. Van de 16 woningen die gepubliceerd zijn met de voorwaarde starters tot 23 jaar, voldeden gemiddeld 13 reacties aan deze voorwaarde. De helft van de woningen is geaccepteerd door de woningzoekende die als eerste kandidaat is geselecteerd. Opgemerkt wordt dat jongeren weigeren om diverse redenen o.a. te klein, persoonlijke omstandigheden en hadden niet verwacht nu al een woning toegewezen te krijgen.

Starters/doorstromers van 23 jaar en ouder:

Door de passendheidstoets moet bij toewijzing van deze woningen goed rekening worden gehouden met de combinatie inkomen en de huurprijs van de woning. In 2017 zijn 84 woningen beschikbaar gekomen voor deze doelgroep. Deze 84 woningen zijn toegewezen aan huishoudens van 23 jaar en ouder (meeste tot 65 jaar). In totaal zijn er 69 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties op een woning was 55. Woningen die toegewezen worden aan statushouders en/of waarbij maatwerk wordt toegepast, worden niet gepubliceerd. Door bestaande

huurwoningen te verkopen (verkoopprijs tot ± € 130.000,--) wordt een bepaalde groep starters en/of eerste kopers op de woningmarkt bediend.

Ouderen

Woningen met natte cel en slaapkamer gelijkvloers worden bij voorrang toegewezen aan ouderen. In 2017 zijn 30 woningen beschikbaar gekomen voor ouderen. Hiervan zijn 20 woningen toegewezen aan de doelgroep ouderen (65+). In totaal zijn er 28 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties per woning was 26. Het zijn niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan 65 jaar. Acht woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Eén woning is toegewezen aan statushouders onder de 55 jaar. Eén woning is op basis van voorrang toegewezen aan een persoon boven de 65 jaar. Bij ouderen speelt de locatie een grote rol bij het weigeren van een woning. Men vindt de afstand tot voorzieningen te ver. Drie woningen zijn zonder de voorwaarde 55 plus gepubliceerd.

Mensen met een beperking

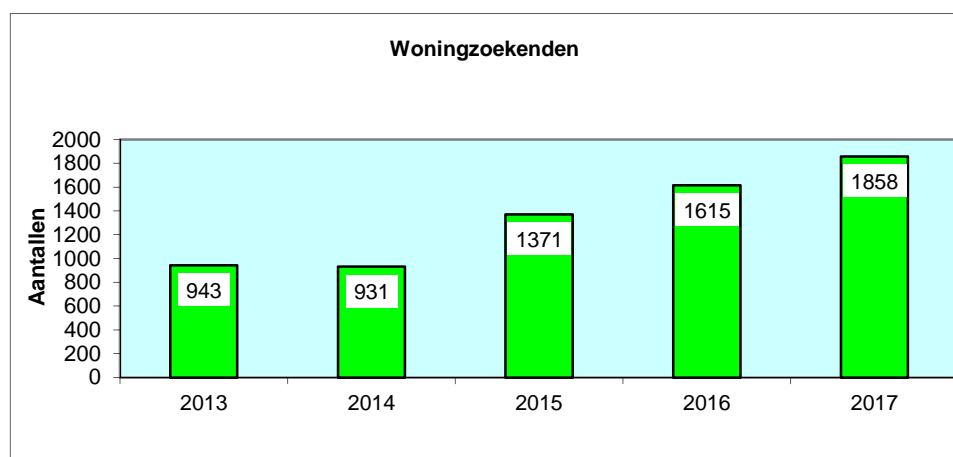
Aangepaste woningen worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan deze doelgroep. Daarnaast bieden wij huisvesting aan cliënten van de Alliade Zorggroep (11 woningen) en de J.P. van Bentstichting (4 woningen). Eén woning is ingericht als steunpunt voor deze bewoners. Tevens heeft Lyaemer Wonen 19 verpleeghuisplaatsen die in zijn geheel verhuurd zijn aan Patyna.

Statushouders

Voor het jaar 2017 was afgesproken dat Lyaemer Wonen 20% van de beschikbare huurwoningen zou verhuren aan statushouders. Door minder instroom van statushouders en dat de taakstelling al was behaald, is deze afspraak in de loop van het jaar 2017 komen te vervallen. In totaal zijn er 12 woningen beschikbaar gesteld. Het percentage komt uit op 9% (8,6% niet afgerond). Er zijn 33 personen gehuisvest. Zes statushouders hebben een aanvraag gedaan voor gezinshereniging voor echtgenote en/of kinderen.

2. Aantal woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden aan het eind van het verslagjaar bedroeg 1858 (2016: 1615). We zijn bezig met een ander systeem om het woningzoekende bestand op te schonen, daarom wordt er dit jaar niet opgeschoond. Alle woningzoekenden zijn hierover geïnformeerd. Woningzoekenden blijven ingeschreven staan, tenzij ze zelf anders aangeven. De communicatie naar woningzoekenden willen wij geheel digitaliseren.



3. Woningtoewijzing

De beschikbaar komende woningen worden via onze website gepubliceerd. Lyaemer Wonen hanteert het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur en de passendheidstoets. Uitgangspunt is dat degene die het langst staat ingeschreven de woning krijgt toegewezen.

4. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2017 bedroeg 130. Een mutatie betreft een nieuwe verhuring in de bestaande woningvoorraad. Verder zijn er 10 nieuwbouwappartementen aan de Wiepke Hofstraat verhuurd.

5. Maatwerk

In 2017 heeft Lyaemer Wonen twee keer afgeweken van de reguliere woningtoewijzing. Er deden zich twee situaties voor waarbij wij het nodig achtten aan deze huishoudens 'ander' onderdak te bieden.

6. Leegstand

Aan het einde van het verslagjaar stonden negen woningen leeg, zes daarvan vanwege grootonderhoud (project 36 woningen Botter, Schokker en Jol). Eén woning vanwege het project Zuiderzeestraat e.o. De andere twee woningen staan in de verkoop.

Verhuringen 2017 (Woning verhuurd aan Limor niet meegenomen in onderstaand overzicht)

1 persoon

Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	€ 414,02 - € 592,55	> € 592,55	Totaal
= < 65	<= € 22.200	23	33	0	56
	> € 22.200	1	6	0	7
> 65	<= € 22.200	7	5	0	12
	> € 22.200	0	1	0	1
	Som:	31	45	0	76

2 personen

Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	€ 414,02 - € 592,55	> € 592,55	Totaal
= < 65	<= € 30.150	3	14	0	17
	> € 30.150	0	6	1	7
> 65	<= € 30.175	1	11	0	12
	> € 30.175	0	3	0	3
	Som:	4	34	1	39

3 personen of meer

Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	€ 414,02 - € 635,05	> € 635,05	Totaal
= < 65	<= € 30.150	1	19	1	21
	> € 30.150	0	3	1	4
	Som:	1	22	2	25

7. Tuinonderhoud.

De wijkbeheerder spreekt als eerste de bewoners aan op hun tuinonderhoud. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt dan wordt de bewoner aangeschreven.

In 2016 zijn 21 (2016: 9) bewoners aangeschreven met het verzoek de tuin op te knappen. Vervolgens is aan 9 (2016: 8) bewoners een herhaald verzoek gedaan, waarvan 4 (2016: 7) een brief hebben gehad, dat wij de tuin op kosten van de bewoner gaan opknappen. Bij één bewoner (2016: 2) heeft de wijkbeheerder de tuin opgeknapt en zijn de uitgevoerde werkzaamheden in rekening gebracht.

Lyaemer Wonen biedt huurders de mogelijkheid om tegen een huurverhoging van € 1,00 per meter een schutting te laten plaatsen. Het voldoet zeker aan een behoefte, veelal is het op verzoek van de huurder zelf. In enkele situaties stimuleert de wijkbeheerder de huurder zodat de uitstraling verbetert. In 2017 zijn 48 schuttingen geplaatst (2016: 32).

8. Bezwaarschriften

Lyaemer Wonen heeft geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Lyaemer Wonen hanteert een inflatievolgend huurbeleid. Alle huurders hebben hetzelfde huurverhogingspercentage van 0,3% ontvangen.

In 2017 zijn geen bezwaarschriften ingediend.

9. Jaarverslag geschillencommissie 2017

Huurders en medehuurlers kunnen klachten indienen bij de geschillencommissie. In een reglement is de samenstelling en werkwijze geregeld. In het reglement zijn tevens termijnen opgenomen, waarbinnen tot een afhandeling van een klacht moet zijn gekomen. De geschillencommissie is op 22 oktober 2002 geïnstalleerd en bestaat uit drie leden.

De leden van de geschillencommissie zijn allen onafhankelijk van Lyaemer Wonen. Eén lid wordt voorgedragen door de Huurlersvereniging Lemsterland. Eén lid wordt voorgedragen door de Ondernemingsraad van de corporatie. Voornoemde leden dragen samen een derde lid voor, die tevens als voorzitter van de commissie optreedt.

De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Aftredende leden zijn twee keer opnieuw benoembaar voor een periode van drie jaar.

De heer H. van Ettekoven, was in 2017 volgens het rooster aftredend, en is weer voor een periode van 3 jaar herkozen.

Het rooster van aftreden:

Mevrouw M. Blok (voorzitter)	: 2018
De heer W. van der Weide	: 2019
De heer H. van Ettekoven(secretaris)	: 2020

De commissie is in het jaar 2017 twee keer bijeen geweest. Dit betrof een structurele vergadering waarin het jaarverslag van 2016 is doorgenomen en mededelingen van de directie zijn besproken, en er is één geschil behandeld.. Hierbij is het advies van de commissie door het bestuur overgenomen. Het ging om vocht/schimmel in de woning, nader onderzoek is in gesteld en er zijn passende maatregelen genomen.

10. Kwaliteitszorg

Het hele jaar door enquêteren wij huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend.

Gemiddeld worden per jaar ongeveer 1200 enquêtes, per post, verstuurd. De respons is ruim 16%. Dit is niet hoog, dus de vraag is dan ook of het representatief is voor de gehele populatie. Wij gaan ons beraden om de enquêtering op een andere wijze te doen. Hieronder de uitkomsten van de respondenten.

Op de vragen waar een rapportcijfer kon worden gegeven was de gemiddelde score een 8,5 (2016: 8,4).

Het hoogste cijfer, een 8,7 werd gegeven voor het opruimen van de rommel na uitvoering van de reparatie en voor de vriendelijkheid aan wie het reparatieverzoek is gemeld. Het laagste cijfer, een 8,3, werd gegeven voor het afhandelen van het reparatieverzoek en de snelheid van afhandeling van het reparatieverzoek vanaf melden tot het verhelpen ervan.

De meeste reparatieverzoeken worden telefonisch gemeld, 84% (2016: 86%). Daarna volgt persoonlijk op kantoor met 8% (2016: 7%). 8% wordt via email/klantportaal gemeld (2016: 7%).

In 2015 is het klantportaal ingevoerd waarbij huurders 24/7 kunnen inloggen en om o.a. reparatieverzoeken te melden. Uiteraard is de wens dat veel meer huurders op deze wijze het reparatieverzoek melden, aangezien het ook efficiënter werken is. Het verzoek wordt namelijk rechtstreeks in het primair systeem gezet. Eind 2017 zijn hiervoor stappen gezet om over te gaan naar klantportaal 2.1

Ook enquêteren wij de huurders bij het betrekken van een woning. Het gemiddelde rapportcijfer over de dienstverlening is in dit proces een 8,2.

Het hoogste cijfer, een 9,1, werd gegeven voor de vriendelijkheid van de medewerker die de oplevering uitvoerde. Het laagste cijfer, een 6,6, werd gegeven voor de staat van de woning bij ontvangst sleutels. Lyaemer Wonen hanteert zoveel mogelijk aansluitende verhuur. Dit houdt in dat de woning, mits mogelijk, aansluitend verhuurt wordt en dat met de nieuwe bewoner afspraken worden gemaakt welke werkzaamheden nog uitgevoerd gaan worden. Veelal wordt opgemerkt dat de nieuwe huurder vaak tegen het sauzen, behangen etc. opziet.

11. Woningmarkt

De gemiddelde wachttijd binnen de ring van Lemmer is ruim twee jaar. In de buitendorpen bedraagt de wachttijd gemiddeld één jaar.

De hypotheekrente is dan wel laag maar voor veel mensen is de economische situatie nog niet verbeterd. Onze primaire doelgroep, met een gezamenlijk inkomen tot € 36.165,00, is grotendeels afhankelijk van een sociale huurwoning.

Lyaemer Wonen verkoopt ook huurwoningen. Deze woningen zijn zeer toegankelijk voor huishoudens met een inkomen in de midden categorie, tot € 40.000,00. De taxatieprijzen van onze huurwoningen variëren van € 95.000,00 tot € 130.000,00.

C. Betrekken van huurders bij beheer en beleid

Rol huurdersorganisaties (Woningwet)

In de Woningwet hebben huurdersorganisaties een stevigere positie gekregen. Zij zijn een volwaardige partij bij het maken van verplichte prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. Ze hebben instemmingsrecht gekregen over fusies en verbindingen. Ze hebben het recht om minimaal een derde van de raad van commissarissen voor te dragen. Huurdersorganisaties krijgen budget om trainingen te volgen of deskundig advies en onderzoek in te huren. Ook kunnen zij samen met het bestuur van de corporatie een huurdersraadpleging houden.

Overleg Huurdersvereniging Lemsterland

De Huurdersvereniging Lemsterland en Lyaemer Wonen hebben een samenwerkingsovereenkomst. Hierin is geregeld wat beide partijen van elkaar kunnen verwachten en waar minimaal overleg, advies en/of informeren over plaats moet vinden.

- In 2017 zijn met drie partijen, Huurdersvereniging Lemsterland, Lyaemer Wonen en de gemeente De Fryske Marren, prestatieafspraken opgesteld volgens de nieuwe richtlijnen van de nieuwe woningwet.

- In een viertal structurele overleggen is o.a. het volgende aan de orde geweest:
 - Prestatieafspraken gemeente, corporatie en huurdersvereniging
 - Huurverhoging 2017, (met positief advies van de Huurdersvereniging Lemsterland)
 - Ondertekening (basis) sociaal plan
 - Sociaal plan 36 woningen Lemstervaart
 - Afspraak vergoeding bewoners 131 woningen Rienplan
 - Projecten (nieuwbouw en renovatie/herstructurering)
 - Onderhoudsbegroting 2018
 - Realisatie begroting 2016 en begroting 2017 Huurdersvereniging Lemsterland
 - Jaarrekening 2016 Lyaemer Wonen
 - Activiteitenplan Huurdersvereniging Lemsterland
 - Website Huurdersvereniging Lemsterland
 - Verkoop woningen

Lyaemer Wonen heeft twee ledenvergaderingen van de Huurdersvereniging Lemsterland bijgewoond.

De Huurdersvereniging Lemsterland heeft deel genomen aan diverse (bewoners)bijeenkomsten waarin sprake is van een brede/complexmatige aanpak van het woningbezit/woonomgeving. Daarnaast ook aan een bijeenkomst "van statushouders tot goede buur".

Over 2017 is de Huurdersvereniging Lemsterland een bijdrage toegekend van ± € 14.000,00. Naast een financiële vergoeding voor de uitvoering van de werkzaamheden faciliteren wij o.a. in vergaderruimte. De bestuursvergaderingen van de Huurdersvereniging vinden plaats in het gebouw van Lyaemer Wonen.

Bewonersparticipatie

Lyaemer Wonen probeert actief vorm te geven aan bewonersparticipatie. Ook ten aanzien van renovatie- en herstructureringsplannen die we maken. In **2017** springen twee projecten in het oog.

36 seniorenwoningen Botter / Schokker /Jol

Voor de 36 seniorenwoningen in de Lemstervaart hebben we een intensief traject doorlopen met zowel de bewoners, de Huurdersvereniging als met de gemeente. Met de gemeente zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt die uit gingen van sloop en nieuwbouw van 20 woningen. Die afspraken waren weer gebaseerd op onze begroting. Deze plannen waren weer onderlegger voor een forse ISV subsidie voor de gemeente, die daarmee andere investeringen in de wijk, passend binnen de wijkvisie, mogelijk maakte. Maar nadat we met de Huurdersvereniging en één op één met alle bewoners in gesprek raakten, bleek er een grote voorkeur te bestaan voor renovatie. Dat heeft er mede toe geleid dat dit scenario ook serieus is onderzocht. Uiteindelijk is in 2016 het besluit genomen om de woningen te gaan renoveren en een kwaliteitsimpuls te geven. Alles mede voortvloeiend uit de bewonersparticipatie.

In 2017 is gestart met de uitvoering nadat alle bewoners hun akkoord hadden gegeven op het project, huurverhoging en sociaal plan.

Zuiderzeestraat en omgeving

Voor het gebied rondom de Zuiderzeestraat is zelfs in een nog vroeger stadium contact met alle wijkbewoners gezocht. Bij de keuze voor het bureau INBO, dat ons bij dit project begeleidt, is de manier waarop INBO bewonersparticipatie wilde vormgeven doorslaggevend geweest. Dat heeft er toe geleid dat voordat INBO scenario's is gaan maken er een wijkatelier is georganiseerd. In de wijk zelf is er 4 dagen gewerkt met INBO, de gemeente en Lyaemer Wonen aan het ophalen van informatie van de bewoners. Er is input gehaald op alle relevante onderwerpen. Dit zowel over het openbaar gebied, over de bouwtechnische staat van de woningen, maar ook ten aanzien van woonwensen en stedenbouwkundige aspecten van de wijk. Tijdens dit wijkatelier is door 70 buurtbewoners input gegeven. Dit wijkatelier heeft tot verschillende scenario's geleid die aansluiten op de wensen van de bewoners en tegelijkertijd een antwoord geven op strategische doelen van Lyaemer Wonen zoals verwoord in het SVB. Alles binnen de financiële kaders. Tijdens het proces van het ontwikkelen van scenario's is er een petitie vanuit de buurt aangeboden, waarin de oproep werd gedaan om de variant sloop niet verder uit te werken.

Dit heeft geresulteerd in twee verschillende scenario's van renoveren naast een scenario van sloop en nieuwbouw. Deze scenario's zijn zeer uitvoerig gecommuniceerd middels een huis aan huis nieuwsbrief, een informatieavond en meerdere spreekuren. Vervolgens zijn alle individuele bewoners in de gelegenheid gesteld om hun voorkeursscenario aan te geven. Tot onze verbazing koos 75% van de bewoners, waar sloop/nieuwbouw een optie was, alsnog voor deze keuze. Het definitieve besluit van welke woningen we op welke manier renoveren en welke worden vervangen door nieuwe woningen is voor een groot deel gemaakt op basis van de voorkeuren van de bewoners.

We zijn er van overtuigd dat deze manier van planvorming, waarbij bewonersparticipatie een grote rol heeft gespeeld, heeft geleid tot andere en betere voorstellen, die bovendien breed gedragen worden in de wijk. Daarnaast werkt deze manier van werken de leefbaarheid van de buurt in de hand omdat er ook veel interactie tussen burens tot stand komt.

D. HET FINANCIËLE BELEID EN BEHEER

1. Financiële positie

De financiële positie van de corporatie is solide.

Als gevolg van waardering op marktwaarde is de balans verhouding veranderd.

Mede hierdoor is ook het solvabiliteits percentage gewijzigd het bedraagt per einde 2017 76.31%.

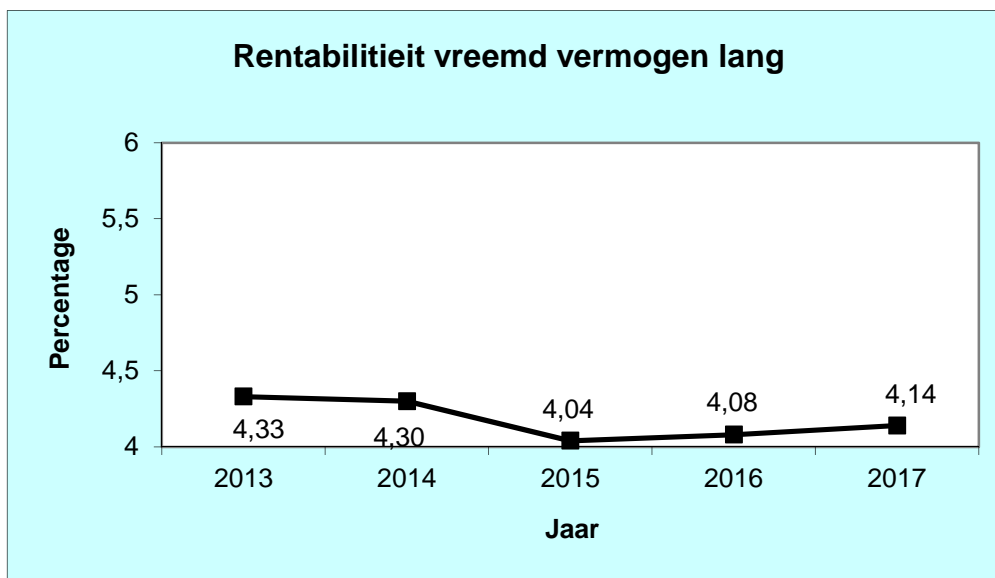
Verwacht wordt dat het vermogen vanaf 2018 afneemt door o.a.:

- investeringen in kwaliteit door woningverbetering en energiebesparende maatregelen;
- onrendabele investeringen in nieuwbouw;
- heffingen, zoals o.a. de verhuurdersheffing en saneringsheffing.

2. Financiering

De corporatie heeft groot belang bij continuïteit in de financiering tegen een acceptabele prijs.

De behoefte aan leningen wordt vooral gedekt door de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank. Gedurende de laatste jaren hebben wij veel leningen afgelost en geherfinancierd en daarbij nieuwe renteaftspraken gemaakt. Op dit moment wordt vooral gebruik gemaakt van leningen met een korte looptijd.



4. De financiën

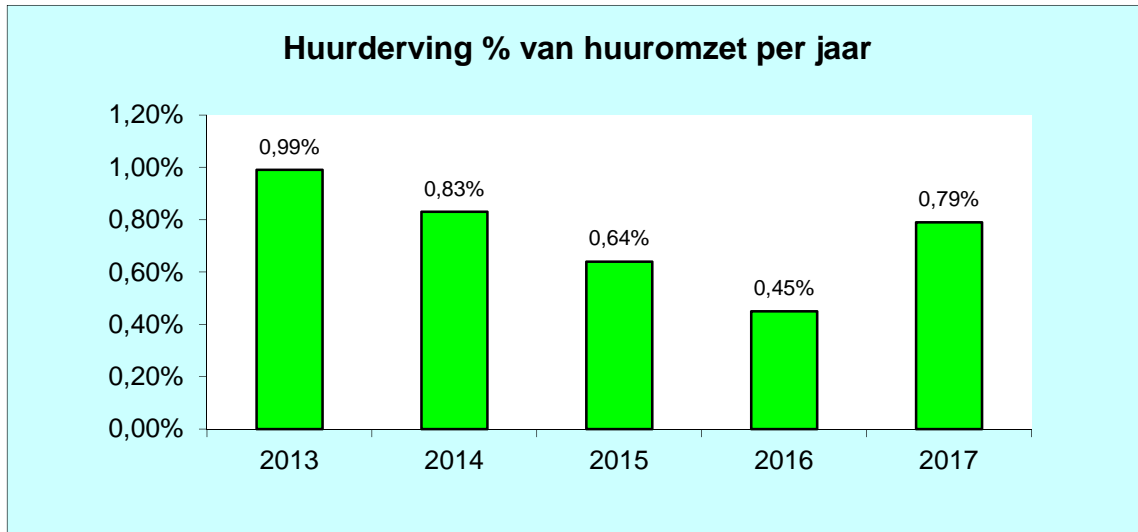
a. Solvabiliteit:

Lyaemer Wonen is een financieel gezonde organisatie. Wij beschikken over een voldoende eigen vermogen. Naast de solvabiliteit zullen onze kasstromen steeds meer bepalend worden voor onze mogelijkheden. Wij merken dat door toegenomen financiële lasten, zoals de VPB (vennootschapsbelasting) en de verhuurdersheffing onze liquide middelen verder afnemen. Bij het bespreken van onze maatschappelijke inzet met onze partners zijn we rond deze beide begrippen transparant over onze financiële mogelijkheden en vooral ook onmogelijkheden.

b. De huuromzet

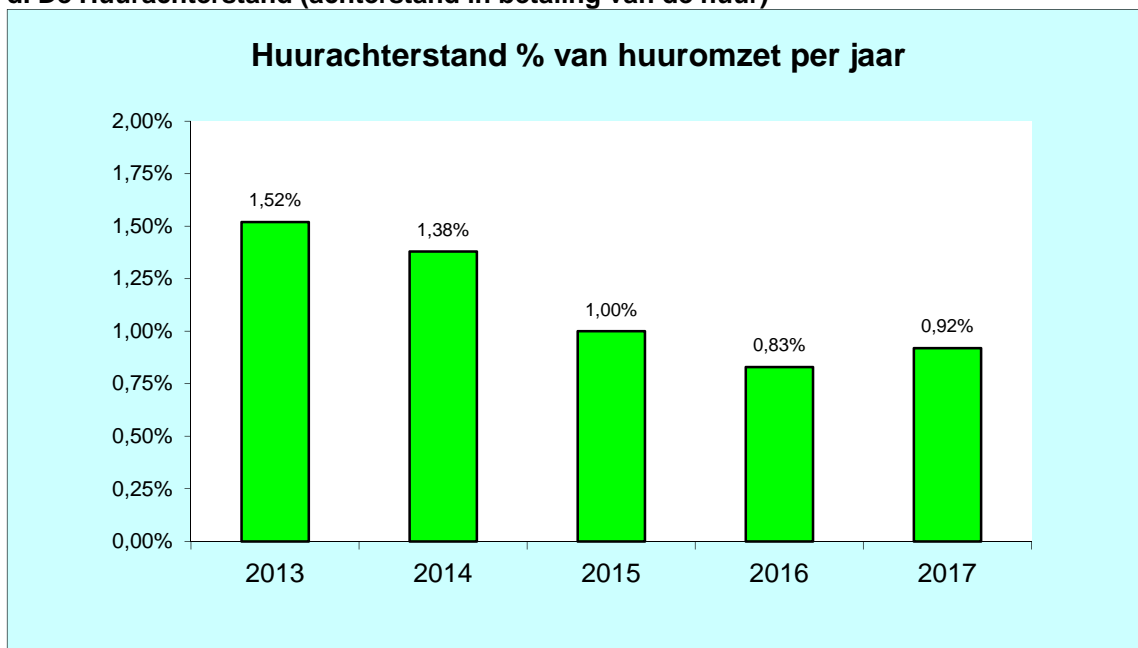
De totale huuromzet (inclusief bijkomende vergoedingen) bedraagt in het verslagjaar € 9.507.000,-- , ten opzichte van 2016, waarin de totale huuromzet € 9.471.000,-- bedroeg, betekent dit een toename van € 36.000 ,-- . De toename is ontstaan door o.a. de huurverhoging per 1 juli.

c. De huurderving (leegstaande woningen)



(huurderving is gestegen door extra leegstand i.v.m. renovatie)

d. De Huurachterstand (achterstand in betaling van de huur)



(door personeelwisselingen is er minder aandacht geweest voor de huurachterstand)

e. Incasso huurachterstand

I.v.m. de wet op de schuldsanering worden grotere risico's gelopen aangaande incasso van de huur bij faillissement.

Een hogere huurachterstand is onacceptabel en (meer) huisuitzettingen zijn sociaal onaanvaardbaar. In het voortraject worden de huurders daarom actief benaderd. Hiermee moet worden bereikt, dat de huurachterstanden binnen de perken blijven, dat de deurwaarder zo weinig mogelijk hoeft te worden ingeschakeld en dat minder vaak onbetaalde rekeningen moeten worden afgeboekt, dan wel ter incasso aan een incassobureau moeten worden overgedragen.

De huuradministratie actueel houden, de gemaakte afspraken over betalingsregelingen intensief bewaken, duidelijkheid verschaffen over de gevolgen van gerechtelijke incasso en actieve benadering, blijven de belangrijkste actiepunten met daarnaast het bespreken van een plan van aanpak in het Sociaal Wijk Team.

	2015	2016	2017
Incasso gerechtsdeurwaarder	8	13	8
Huisuitzettingen (huurachterstand)	1	1	-
In behandeling einde verslagjaar	22	27	20

5. Financieel statuut

De risico's in verband met renteconversie en herfinanciering van leningen worden jaarlijks in kaart gebracht in het financieel jaarplan die voor goedkeuring wordt voorgelegd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Vastgelegd is in welke situaties intern dan wel extern wordt gefinancierd.

Over de hoofdsom worden geen risico's geaccepteerd. Jaarlijks worden afspraken gemaakt met de huisbankier inzake rentevergoeding over onze liquide middelen.

Het financieel statuut dient als meetlat waarbinnen onze organisatie kan opereren op de kapitaalmarkt. Dit statuut wordt indien nodig aangepast aan de eisen die zijn vastgelegd in de Woningwet. De uitgangspunten van het financieel statuut zijn beheersbaarheid van de rentelasten, het minimaliseren van de risico's van rentestijgingen en optimaal liquiditeiten beheer.

6. Investeringsstatuut

Sedert een aantal jaren heeft Lyaemer Wonen een investeringsstatuut. Dit statuut is een gedragscode voor Lyaemer Wonen als het gaat om haar investeringsbeleid.

In dit statuut komen naast een uiteenzetting van het investeringsbeleid ook aan de orde de verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van de uitvoering en de controle op dat beleid.

Tot slot is in dit statuut de informatievoorziening aan de Raad van Commissarissen uiteengezet.

Actualisatie van het investeringsstatuut vindt jaarlijks plaats en wordt in de Raad van Commissarissen besproken.

7. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De garantie van bestaande leningen wordt verstrekt door het WSW.

De financiële positie wordt door het WSW jaarlijks herbeoordeeld.

Blijkens de uitslag van de herbeoordeling 2016 voldoet Lyaemer Wonen aan de eisen van kredietwaardigheid. Op grond van het vorenstaande kan Lyaemer Wonen gebruikmaken van de faciliteiten van het Waarborgfonds tot en met 2018.

8. Autoriteit Woningcorporaties

In het kader van haar toezichhoudende taak ontvangt het Autoriteit Woningcorporaties (AW) op basis van het BBSH (besluit beheer sociale- huursector) de jaarstukken van de corporatie. Dit zijn:

- Jaarrekening en jaarverslag
- Volkshuisvestingsverslag
- Cijfermatige kerngegevens
- Accountantsverklaring etc.

De toezichtstaak staat centraal in de doelstellingen van het AW. Dit betekent dat het verbeteren van het financiële toezicht op het door corporaties beheerde maatschappelijk vermogen voortdurend de aandacht van het AW heeft.

Het AW oefent enerzijds toezicht uit op individuele corporaties en onderzoekt anderzijds de financiële positie van de gehele corporatiesector.

De gegevens worden centraal aangeleverd aan CorpoData, die ze verzameld en verwerkt voor de Autoriteit Woningcorporaties en voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Lyaemer Wonen heeft in 2017 over de DPI 2016 (=meerjarenbegroting) alsmede de DVI 2016 (jaarrekening) een A1 oordeel gekregen. Een A1 oordeel wil zeggen dat de voorgenomen en uitgevoerde activiteiten passend zijn bij de vermogenspositie van Lyaemer Wonen.

9. Het Beheer

De administratie, de samenstelling van het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag, prognose en kerncijfers, de kostenbegroting en de financiële meerjarenprognose worden door het eigen werkapparaat opgesteld. De controle op de administratie is aan BDO Audit& Assurance BV opgedragen.

De controle van de jaarrekening 2017 is uitgevoerd door BDO Audit & Assurance BV, die de bijgevoegde controleverklaring heeft afgegeven.

10. Waardeveranderingen

Onrendabele top:

Het betreft:

12 woningen Lemstervaart	€ 905.000,--
36 woningen Lemstervaart (Botter, schokker en Jol)	€ 3.030.000,--
131 woningen Rienplan	€ 1.426.000,--

Terugname onrendabele top:

Het betreft:

10 woningen W Hofstraat	€ 42.000,--
-------------------------	-------------

11. Activiteiten ten aanzien van verbindingen

In 2008 heeft Lyaemer wonen een BV opgericht voor haar fiscale activiteiten. In 2017 heeft Lyaemer Wonen haar verbinding Lyaemer Wonen Beheer BV opgeheven.

Lyaemer Wonen heeft een nieuwe verbindingenstatuut opgesteld voor eventuele toekomstige verbindingen , dat in 2017 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en is voor gelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

12. Administratieve organisatie, interne controle en risicomanagement

Gedurende het boekjaar 2017 is er een audit gedaan bij diverse procedures en zijn daarna eventueel aangepast. Dit werd mede ingegeven door het in gebruik nemen van een nieuw automatiseringssysteem. Als onderdeel van de interne risicobeheersing is een aantal jaren geleden een intern controleplan opgesteld; het controleplan wordt jaarlijks geactualiseerd. De kern van de interne procedures wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen of meer principe', wat is verankerd in de interne controlemaatregelen. Frauderisico's hebben daarbij de bijzondere aandacht van bestuur en management.

Een bijzonder element in de procedures is dat gewerkt wordt met een dynamische begroting. Het bestuur en de rvc worden per kwartaal op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen betreffende de organisatie onder ander middels begrotingswijzigingen. Hierdoor is er te allen tijde een juist inzicht zowel cijfermatig als organisatorisch in de ontwikkelingen betreffende de organisatie.

Tevens is ingebed in de organisatie dat voor het aangaan van verplichtingen bij projectontwikkeling een risicoanalyse is opgesteld die wordt geaccordeerd door de rvc. De projectrisico's worden voorts beperkt door een strakke bewaking van de financiële gang van zaken.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Het beheersen van het cashmanagement neemt een bijzonder positie in bij het beheersen van de liquiditeitsrisico's. Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geactualiseerd en afwijkingen op de prognose gerapporteerd aan de directeur-bestuurder.

Financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen, rekening houdend met de voorgenomen investeringen. We werken niet met derivate financieringsproducten, waardoor uit die sfeer geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan. Elk jaar wordt een financieel jaarplan opgesteld die wordt voorgelegd aan het bestuur en de rvc.

13. Resultaat ten opzichte van de begroting

Het verslagjaar 2017 is afgesloten met een positief resultaat van € 773
(bedragen x € 1.000,00)

	Verslagjaar	Begroting
	2017	2017
<u>Opbrengsten</u>		
Huren	9.217	9.205
Vergoedingen	220	238
Verkopen onroerende zaken	257	850
Overige bedrijfsopbrengsten	84	69
Rentebaten	<u>1</u>	<u>33</u>
	9.779	10.395
<u>Lasten</u>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	118	100
Waardeveranderingen materiële activa	1.157	3.407
Lonen & Salarissen (incl. sociale lasten)	1.111	1.183
Lasten service contracten	220	220
Onderhoud	1.586	1.750
Overige bedrijfslasten	1.449	1.496
Verhuurdersheffing/saneringssteun	925	1.060
Rentelasten	<u>1.022</u>	<u>1.086</u>
	7.876	10.302
Belastingen	1.131	-
Resultaat	<u>1.060</u>	<u>93</u>

De belangrijkste verschillen bestaan uit:

Meevallers (x € 1.000,--):

Lonen en salarissen	€ 72 (o.a. arbeidstijdverkorting, geen indexering)
Onderhoud	€ 144 (doorgeschoven werk, financiële voordelen)
Verhuurdersheffing	€ 145 (lagere zaak onroerende zaakbelasting)
Rente lasten	€ 64 (lagere rente percentage)
Waarderveranderingen materiele vaste activa	€ 2.062 (marktwaardering 2017)

Tegenvallers (x€ 1.000,--)

Verkopen (herwaardering voordeel via balans)	€ 593
Belasting latenties	€ 1.131 (aanpassing waardering)

E. Leefbaarheid

Lyaemer Wonen wil haar huurders niet alleen een goede woning aanbieden maar ook een plezierig woonklimaat. Je (t)huis is de basis waar vanuit iemand het leven tegemoet treedt. Vandaar dat Lyaemer Wonen bereid is een actieve bijdrage te leveren op het gebied van het woon- en leefklimaat, dus op het gebied van leefbaarheid.

Investerings in leefbaarheid en in duurzame woonomgeving gaan om:

1. Investeren in de uitstraling en differentiatie van het vastgoed

Op locaties, die wij in bezit hebben of verwerven, staan woningen of worden woningen gebouwd die aansluiten bij de behoefte van onze huurders. Deze woningen hebben ook een meerwaarde voor de buurt, wijk of dorp. Met meerwaarde bedoelen wij ook uitstraling passend in de omgeving. Daar hoort ook een goede inrichting bij van de tuin, van achterpaden of van een atrium. Een nette woonomgeving draagt direct bij aan een prettige, schone en veilige woonomgeving. Daar investeren we dus in, ook in 2017.

2. Investeren in sociaal beheer: Overlast meldingen en bewonersparticipatie bij onderhoud

Bemiddelen bij overlast

Lyaemer Wonen bemiddelt bij overlastzaken tussen huurders. In 2017 hebben we 106 meldingen van overlast binnen gekregen geadministreerd en verwerkt.

Jaartal	aantal meldingen	aantal dossiers
2013	42	21
2014	97	47
2015	57	25
2016	69	24
2017	106	32

Deze meldingen hadden betrekking op 32 verschillende dossiers / huurders.

Het aantal meldingen is het afgelopen jaar fors gestegen terwijl het aantal dossiers veel minder hard is gestegen. Dat heeft onder andere te maken met verschillende overlast dossiers die behoorlijk zijn geëscaleerd, waarbij meerdere bureaus betrokken zijn geweest. Meldingen zijn ook nodig om onacceptabel gedrag goed te kunnen aanpakken. In een aantal situaties is er een strenge integrale aanpak gekomen samen met de politie en de gemeente. Hier is zowel mediation, als huurrecht, strafrecht en bestrijding van uitkeringsfraude ingezet.

Naast deze incidenten valt op dat de groep mensen met een zware psychische problematiek verder oploopt. In Lemmer en de buitendorpen is sprake van een gering aantal "verwarde personen". Dit is voor ons een moeilijke doelgroep omdat deze mensen niet voor rede vatbaar zijn, maar wel degelijk voor grote overlast zorgen. In die dossiers proberen wij vaak de stok achter de deur te zijn voor zorgpartijen om tot actie over te gaan. Zo lang er geen direct gevaar dreigt, is de verwarde persoon vaak niet bereid tot het accepteren van hulp. In die gevallen zetten wij vaak het huurrecht in (dreigende uitzetting) om de overlastgever hulp te laten accepteren. Dan zijn wij vaak een breekijzer. Dit is wel een groter wordend maatschappelijk probleem.

Bij de overige lichtere overlast klachten betrof het merendeel van de overlast klachten geluidsoverlast (ongeveer 50%). De overige klachten zijn evenredig verdeeld over de categorieën: drank & drugs, onaangepast gedrag / bedreiging, huisdieren en overig.

Na een melding is er normaliter binnen 24 uur contact geweest met de klager, maar ook altijd binnen twee dagen met de overlastgever. In beginsel worden 90% van de klachten opgelost door Lyaemer Wonen. Dat gebeurt soms door bewoners op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Een andere keer is er mediation nodig. Ten aanzien van overlast is vooral de samenwerking met de politie / wijkagent intensief, constructief en effectief.

Convenant buurtbemiddeling

Vanuit de gemeente en de politie is er de wens ontstaan om ook een aparte zelfstandige vorm van buurtbemiddeling op te starten. Hiervoor worden vrijwilligers ingezet. Deze vrijwilligers worden wel geselecteerd, opgeleid en professioneel begeleid. Samen met de gemeente, de politie, Miks Welzijn en de woningcorporaties Wonen Zuid West Friesland, Accolade en Lyaemer Wonen is er in 2017 een convenant ondertekend voor het opzetten van buurtbemiddeling. Voor Lyaemer Wonen betekent dit een extra instrument om overlastsituaties aan te pakken. Dit komt nadrukkelijk niet in de plaats van onze eigen verantwoordelijkheid die we voelen richting onze huurders.

3. Sociaal Wijk team (SWT)

In de gemeente de Fryske Marren wordt in overlastzaken samengewerkt met het Sociaal Wijk Team (SWT) en het team Jeugd en Gezin.

We hebben met de gemeente werkafspraken gemaakt ten aanzien van de samenwerking met het SWT. Zo meldt Lyaemer Wonen alles aan bij het SWT. Daar wordt de indicatie gedaan of een dossier bij het SWT thuis hoort of bij het team Jeugd en Gezin.

Er is een protocol en een convenant opgesteld tussen de drie woningbouwcorporaties en de gemeente over hoe we omgaan met huurachterstand. In dit convenant is afgesproken dat vanaf de tweede maand huurachterstand huurders worden aangemeld bij het SWT. Daarnaast melden we huurders aan als we zorgen hebben vanuit sociale problematieken en/of veiligheidsvraagstukken.

In 2017 hebben we in totaal 40 dossiers besproken met het SWT. Dat zijn er weer iets minder dan in 2016. We zitten tussen het niveau van 2015 en 2016 in.

Jaartal	Aantal dossiers
2017	40
2016	50
2015	32

Van de dossiers die we met het SWT bespreken waren er 30 gerelateerd aan betalingsachterstand van de huur. De overige 10 waren dossiers die vanuit leefbaarheid en overlast met elkaar gedeeld zijn.

4. Ondersteunen van buurtbeheer

Onderhoud groen, voetpaden en zwerfvuil. De wijkbeheerder, in dienst bij Lyaemer Wonen, inspecteert de woonomgeving, signaleert en verwijdert vervuiling, houdt toezicht op algemene ruimten, houdt het magazijn op orde en verricht hand- en spandiensten voor bewoners tijdens grote renovatie- en/of slooprojecten.

De wijkbeheerder spreekt bewoners aan die de tuin slecht onderhouden en maakt hierover, met de bewoner, concrete afspraken. Door persoonlijke benadering zien wij dat bewoners sneller actie ondernemen om de tuin op te knappen. Voor het afvoeren van afval stellen wij een aanhangwagen beschikbaar. In bijzondere situaties, ouderen en/of mensen met een beperking, helpt de wijkbeheerder mee.

De wijkbeheerder vervult een belangrijke rol bij grootschalige renovatie- en slooprojecten. Hij helpt de bewoners met bijv. het verplaatsen van schuttingen, het ophangen van noodlampen, zorgt ervoor dat bewoners hun afval kunnen wegbrengen e.d. Daarnaast bemiddelt hij bij lichte bewonersproblematiek en biedt een luisterend oor.

5. Investerings in leefbaarheid (fysiek en sociaal)

We hebben in 2017 diverse investeringen gedaan in leefbaarheid. We maken onderscheid tussen investeringen in fysieke ingrepen en in bijdragen voor het versterken van sociale verbanden (sociale investeringen). Fysieke investeringen zijn bedoeld voor dingen die langere tijd meegaan en een bijdrage leveren aan een kwalitatieve goede leefomgeving waar wijk- en dorpsbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze ingrepen kennen weer een onderscheid in planmatige investeringen en incidentele investeringen in leefbaarheid, die knelpunten moeten oplossen.

Daarnaast hebben we budget voor activiteiten die meer gericht zijn op het versterken van de sociale verbanden en daardoor ook in leefbaarheid. Ons inziens sluit dit goed op elkaar aan.

Fysieke incidentele investeringen (niet planmatig onderhoud) die we in 2017 zoal hebben gedaan:

- Een bijdrage van € 5000,- aan een buiten fitnessproject in de Lemstervaart. Dit project is een initiatief van de wijkverenging samen met de sportverenigingen in de wijk. Bedoeld om ouderen fitter te krijgen en de sociale verbanden aan te halen. De totale investering bedraagt rond de € 70.000,-. De grootste kosten zijn betaald door de gemeente, de provincie, door verschillende fondsen en door eigen werkzaamheden van vrijwilligers vanuit de wijk.

Investeringen in het versterken van sociale verbanden in 2017 zijn de volgende:

- We hebben samen met de gemeente wat kosten gedeeld voor het faciliteren van het opzetten van een "Plaatselijk Belang Lemmer".
- We hebben een actie ondersteund en gefaciliteerd van de Stichting Versus. Deze stichting biedt vrijwillige begeleiding aan, aan mensen met financiële problemen. Onze ondersteuning bestond uit het drukken en deels rondbrengen van huis aan huis folders.
- We hebben een breed gesprek opgezet hoe we statushouders beter kunnen opvangen in onze eigen Friese gemeenschap. Onder het motto "van statushouder naar goede buur" hebben we in samenwerking met Roeg en Roem een avond georganiseerd over hoe we nieuwe mensen en onze gemeenschap dichter bij elkaar kunnen brengen. Alle maatschappelijke partijen waren uitgenodigd. Zo waren er vertegenwoordigers aanwezig van vluchtelingenwerk, de gemeente, Plaatselijke belangen, buurtverenigingen, sportverenigingen, basisscholen en kerken. Ook was Mamadou Congo aanwezig om als ervaringsdeskundige te vertellen wat je meemaakt en waar je tegen aanloopt als statushouder. Al met al een leerzame avond voor alle aanwezigen.

6. Wijkschouw

Ook in 2017 heeft Lyaemer Wonen weer meegedaan aan wijkschouwen. Dit in alle dorpen en wijken waar wij bezit hebben.

In 2016 heeft de gemeente De Fryske Marren het initiatief van wijkschouwen van ons overgenomen. De gemeente heeft haar eigen manier van werken helemaal omgedraaid. Ieder voorjaar wordt er overal geschouwd en pas daarna wordt al het noodzakelijke onderhoud gepleegd. Dus op basis van de werkelijke situatie in plaats van de papieren plannings.

Ook in deze schouwen worden de Plaatselijke Belangen / buurtverenigingen geconsulteerd en gevraagd om input. Ook Lyaemer Wonen en de wijkagent schouwen mee. Concreet betekent het dat de schouwen minder intensief worden voorbereid en dat het meer afhankelijk wordt van de inzet van de wijk/ het dorp. Het gebeurt minder grondig. Daar staat tegenover dat nu wel elk jaar overal wordt geschouwd in plaats van eens in de drie tot vier jaar, zoals in onze voormalige opzet.

7. Woonfraude

Woonfraude is gedefinieerd als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Ook huisvesting van illegalen valt hieronder (bron: Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeente).

Woonfraude geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Woonfraudeurs overtreden de wet en lappen de regels van woonruimteverdeling aan hun laars. Vaak hebben zij ook een veel mindere binding met de buurt of wijk. Het gaat bij woonfraudeurs er alleen maar om dat zij een dak boven het hoofd hebben en bij degene die het toelaat, de rechtmatige huurder, gaat het om financieel gewin.

Voordat een woning definitief wordt toegewezen vindt met de kandidaat (= toekomstige huurder) een aanbiedingsgesprek plaats. De kandidaat moet een uittreksel bevolkingsregister met een historisch (woon)overzicht en een, indien van toepassing, verhuurdersverklaring meenemen. Bij twijfels over hun woon-/leefgedrag worden, na overleg met de kandidaat, zaken nagetrokken.

In 2017 hebben wij geen melding van woonfraude ontvangen.

F. Wonen en Zorg

Begeleid wonen

Lyaemer Wonen verhuurt 11 woningen, waarvan de helft gelegen aan de W. Hofstraat en de rest verspreid over het bezit aan cliënten van de Alliade Zorggroep. Zij bieden mensen met een beperking de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zelfstandig te kunnen functioneren. Tevens hebben wij een woning beschikbaar gesteld die fungeert als steunpunt voor deze bewoners in combinatie met kamertraining.

Daarnaast worden er vier woningen verhuurd aan huurders die begeleid worden door de J.P. van Bent Stichting. De J.P. van Bent stichting ondersteunt mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. De leeftijdscategorie van deze huurders is van 23 tot 30 jaar.

Aangepaste woningen

Aangepaste woningen, worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan personen die behoefte hebben aan dit type woning.

Locatie W. Hofstraat

In het verleden is het pand Delphion aangekocht om in de toekomst op deze locatie levensloopgeschikte woningen te bouwen.

In het gebouw waren o.a. Caesartherapie, Timpaan welzijn, Vluchtelingenwerk en een Psycholoog gehuisvest.

Na sloop is in 2016 gestart met de bouw van 10 gelijkvloerse appartementen voor ouderen of mensen met een lichamelijke beperking. Deze woningen zijn midden 2017 opgeleverd en verhuurd.

V JAARVERSLAG

A. ALGEMENE BESCHOUWING

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichting is vorm gegeven door te werken met het twee lagen model. De Raad van Commissarissen geldt hierbij als intern toezichthoudend orgaan en de directeur-bestuurder vormt het bestuur van de stichting.

Jaarstukken 2017

De jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses en de accountantsverklaring zullen ter kennisgeving naar de gemeente worden verzonden.

Tevens worden bovengenoemde stukken, aangevuld met een accountantsmededeling inzake de juiste opstelling van cijfermatige kerngegevens en aannames en een bedrijfswaardeberekening in juni 2018 naar het ministerie van Binnenlandse Zaken gestuurd.

Bovenaangehaalde stukken worden tevens naar CorpoData (DVI), de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gezonden.

Ondernemingsplan

Eind 2011 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld, getiteld "Klaar om te wenden". Lyaemer Wonen wil meer zijn dan alleen een woningbeheerder. We zien voor onszelf een bredere taakopvatting. De woning is een hulpmiddel en geen doel op zich. Immers, niet de woning moet centraal staan maar de mensen die er in wonen. Wij faciliteren mensen om hun eigen plek in de maatschappij goed in te vullen.

In 2017 is er voortschrijdend gewerkt aan de realisatie van dit plan. Het plan is ook voor het jaar 2017 vastgesteld als strategisch uitgangspunt. De doelstellingen zijn intern nader benoemd en luiden: betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en participatie van de huurders.

In 2017 is verder gewerkt aan het samen met bewoners en gemeente plannen ontwikkelen voor woningen in buurten en wijken in onder andere de Lemstervaart en de Zuiderzeestraat en omgeving.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2018 t/m 2022 is geactualiseerd.

Begroting

De begroting voor het jaar 2017 is aan de gemeente De Fryske Marren toegezonden. De begroting is door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering toegelicht in een ambtelijke bespreking op uitnodiging van de gemeente De Fryske Marren.

Samenwerking

Met de gemeente De Fryske Marren is gewerkt aan de prestatieafspraken. Hierbij is samengewerkt met de huurdersvereniging Lemsterland en de overige corporaties en huurdersverenigingen in de gemeente. In 2017 zijn de prestaties van Lyaemer Wonen uitgeschreven in de vorm van een bod dat is gedaan op de woonvisie. Dit bod is gehonoreerd en vormt uitgangspunt voor de begroting in het komende jaar.

Fusie?

De woningstichtingen Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland hebben samen bestuurlijk het voornemen geuit om te gaan fuseren. De toenemende administratieve lastendruk, de wens om meer organisatorische mogelijkheden te hebben, te professionaliseren, de dienstverlening te verbeteren en "last but not least" het feit dat door samen te gaan kosten kunnen worden bespaard, zijn de belangrijkste aanleidingen voor dit voornemen.

De beide Raden van Commissarissen hebben zich positief uitgesproken en de inzet is om in 2019 te gaan fuseren.

Gemeente De Fryske Marren

Overleg met de gemeente vindt zowel structureel als incidenteel plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Overlegd werd over uiteenlopende zaken als ISV-subsidie, huisvesting statushouders, planontwikkeling, renovatie, inrichting openbaar gebied, wonen, zorg en welzijn en meer.

Aedes

Aedes is de branche-organisatie van woningcorporaties, waarbij Lyaemer Wonen is aangesloten. De stichting wordt vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Tevens worden thema- en platformbijeenkomsten bijgewoond. Onderschrijven van de AedesCode maakt onderdeel uit van het lidmaatschap van Aedes. Deze code verschaft alle belanghouders in de branche duidelijkheid over de maatschappelijke taakopvatting van Aedes-leden.

Benchmark

Lyaemer Wonen scoorde in 2017 de onderstaande benchmark resultaten:

Prestatieveld Huurdersoordeel	2017	2016
Nieuwe huurders	7,6	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,1	7,8
Vertrokken huurders	6,8	7,5

Prestatieveld Bedrijfslasten	2017	2016
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 886	€ 1147

Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2017	2016
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 1734	€ 1363
Ervaren woningkwaliteit	7,0	
Energie-Index	1,54	

Prestatieveld Duurzaamheid	2017	2016
Energie-Index	1,54	1,63
CO2-uitstoot	22,2	

Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	2017	2016
Ontwikkeling betaalbare voorraad	0,3 %	0,3 %
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-0,8 %	0,8 %
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	97,8 %	88,1 %
Match voorraad en doelgroep	94,5 %	
Huurprijs (gereguleerde voorraad)	€ 487	€ 467
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (gereguleerde voorraad)	62,5 %	58,9 %
Toewijzingen aan huishoudens onder huurtoeslaggrens	87,6 %	82,9 %
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens	10,1 %	10,9 %

De vertrekkende huurders zijn een doelgroep die in 2017 een lager rapportcijfer geeft dan in 2016. Om deze groep meer tevreden te stellen zal nader worden bekeken wat de oorzaken voor de lagere score zijn.

Daarnaast zijn de bedrijfslasten fors omlaag gegaan in 2017 vanwege een andere definiëring van de lasten.

Belanghouders

Lyaemer Wonen heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeente. Deze belanghouders worden periodiek uitgenodigd om input te leveren voor de te voeren strategie en te evalueren wat de resultaten tot nu toe zijn. De belanghouders van Lyaemer Wonen zijn: Gemeente De Fryske Marren, politieke partijen, Zorggroep Hof en Hiem, Zorggroep Patyna, Miks Welzijn, Thuiszorg ZWF, stichting Timpaan Welzijn, Politie team Lemmer-Joure, collega corporaties, Huurdersvereniging Lemsterland, Gearhing (primair onderwijs), stichting Speelwerk, makelaardij, notaris, buurtverenigingen, verenigingen van plaatselijk belang en jongerenwerk (PAC).

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

- inzet leefbaarheidsverbetering continueren, onder andere in de wijk Lemstervaart;
- uitvoering, voorbereiding en ontwikkeling van ontwikkel- en herstructureringsprojecten;
- verduurzamen bestaand woningbezit;
- betaalbaarheid
- huurdersparticipatie
- financiële en organisatorische continuïteit
- fusie/samenwerking met Wonen Zuidwest Friesland, de corporatie uit Balk.

B. ORGANISATIE

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag verstrekt de Raad van Commissarissen informatie over haar activiteiten in 2017, waarmee zij invulling geeft aan haar rol als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord.

Toetsingskader van de Raad van Commissarissen

Bij het nemen van besluiten geldt als toetsingskader voor de Raad van Commissarissen het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) het ondernemingsplan 2012-2016, het financieel- en investeringsstatuut en de jaarlijkse (meerjaren)begroting. De voortgang wordt periodiek besproken met de directeur-bestuurder.

De RvC heeft vastgesteld dat zij in haar toezicht voor 2017 extra aandacht wilde geven aan de volgende strategische zaken:

1. implementatie nieuwe Woningwet
2. uitvoering en opvolging verbeterpunten visitatie
3. samenwerking en afspraken met gemeenten en andere externe stakeholders
4. uitwerken strategisch voorraadbeleid

Verslag van werkzaamheden

De Raad van Commissarissen kwam in 2017 bijeen voor vier reguliere vergaderingen.

Bij deze vergaderingen waren, behalve de commissarissen, in afwisselende samenstelling aanwezig de directeur-bestuurder één of meer leden van het managementteam, de accountant. De accountant heeft het accountantsverslag toegelicht en heeft de ontwikkelingen in de branche besproken. Daarnaast kwam de Raad van Commissarissen in 2017 bijeen voor de volgende niet reguliere vergaderingen:

- een strategie bijeenkomst
- een bijeenkomst met als onderwerp de jaarlijkse zelfevaluatie
- een studiebijeenkomst handelend over Toezichtvisie en toezichtkader;
- een aantal bijeenkomsten in het kader van een overleg en de beoordeling van de directeur-bestuurder, deels door de remuneratiecommissie, deels met de volledige raad.
- De RvC heeft enkele ontmoetingen met de RvC van de woningcorporatie Wonen Zuidwest Friesland gehad in het kader van opleiding en kennis delen en als aanloop naar de voorgenomen fusie.
- Daarnaast zijn er regulier bilaterale contacten tussen de bestuurder en de voorzitter geweest, alsmede verschillende incidentele contacten tussen toezichthouders en medewerkers van Lyaemer Wonen over o.a. het strategisch voorraadbeheer.
- De huurderscommissarissen hebben diverse contacten gehad met de Huurdersvereniging, de raad als geheel heeft eenmaal een ontmoeting gehad met het volledige bestuur van de Huurdersvereniging.

Belangrijkste besluiten

De belangrijkste besluiten waren:

- Het goedkeuren van het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2016.
- Het vaststellen van de begroting 2018 en de meerjarenbegroting 2018 t/m 2022.
- De goedkeuring van het Treasury jaarplan 2017.
- Goedkeuring aanpassing Reglement financieel beleid en beheer.
- Goedkeuring van de opdracht aan de accountant.

Opvolging visitatie

Eind 2016 heeft een visitatie door Raeflex plaatsgevonden, volgens de "Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 5.0". Het doel van visitaties is het beoordelen en verbeteren van het maatschappelijk presteren van corporaties. Bij de terugkoppeling heeft de commissie verslag gedaan van een positief resultaat, met ook een goede beoordeling van de Raad van Commissarissen. Het definitieve rapport is begin 2017 verschenen en gepubliceerd op de website. In de vergaderingen is aandacht besteed aan de opvolging van verbeterpunten. Voor de Raad van Commissarissen zelf heeft dit geleid tot het organiseren van een bijeenkomst van de

voltallige Raad met de huurdersvereniging voor een nadere kennismaking. Dit werd door beide partijen erg gewaardeerd.

Voorgenomen fusie

In dit verslagjaar zijn de eerste stappen gezet in het voornemen om Lyaemer Wonen te doen fuseren met de corporatie Wonen Zuidwest Friesland. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de toegenomen administratieve lastendruk, de nieuwe, aangescherpte wet- en regelgeving, de wens om meer organisatorische mogelijkheden te hebben, de bestaande organisaties verder te professionaliseren, de dienstverlening verder te verbeteren, en dat door samenwerking kosten kunnen worden bespaard. De beide raden staan positief tegenover dit voornemen.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen van Lyaemer Wonen bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben in de Raad.

De Raad kent een diverse samenstelling, zowel naar professionele achtergrond, kennis en kunde, karakters, man/vrouw en leeftijd.

De Raad van Commissarissen bestaat uit de volgende vijf leden:

De heer mr. F.A.J.M. van Beek: functie: voorzitter; leeftijd 60, raadsgriffier van de gemeente Alkmaar; nevenfunctie(s): voorzitter raad van beheer Bornego college; lid raad van Toezicht Swimfun Joure; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.

De heer P. Ettema AA RB: functie: lid; leeftijd 49 jaar; beroep: DGA bij Frisian Egg; nevenfunctie: geen; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.

Mevrouw drs. C.J.M. Peeters: functie: lid; leeftijd 40 jaar; beroep: zelfstandig ondernemer (huurderscommissaris) adviesbureau sociaalruimtelijke vraagstukken; nevenfunctie(s): geen; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.

De heer ir. J. van der Meer: functie: vicevoorzitter; leeftijd 57 jaar; beroep: zelfstandig ondernemer (huurderscommissaris) adviseur vastgoedmanagement en docent Hanzehogeschool; nevenfunctie(s): toezichthouder Woongroep Marenland, lid van gezamenlijke geschillencommissie woningcorporaties Midden Groningen; eerste benoeming per 16 september 2013; herbenoemd op 27 september 2017

Mevrouw drs. I.L.S. Kruijshaar functie: lid; leeftijd 50 jaar; beroep: directeur algemene zaken bij Stichting WerkPro; nevenfunctie(s): vice-voorzitter Raad van Toezicht bij Stichting Carrefour; toezichthouder bij Hof en Hiem, eerste benoeming per 16 september 2013; herbenoemd op 27 september 2017.

Herbenoeming

In het verslagjaar zijn de heer van der Meer en mevrouw Kruijshaar herbenoemd na een positieve zienswijze op de 'fit and proper' test. Aangezien de heer van der Meer als huurderscommissaris werd herbenoemd, is het afgesproken protocol gevolgd en vooraf instemming van de huurdersorganisatie gevraagd.

Reglement bindende voordracht

Dit reglement regelt het doen van een bindende voordracht voor de benoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen, zijnde de "huurderzetels".

Hierin wordt geregeld: begripsbepalingen, wie benoemt, wie een bindende voordracht kunnen doen, procedure voor het doen van een bindende voordracht, ontnemen bindend karakter van een voordracht, als geen voordrachten zijn opgemaakt en als meerdere bindende voordrachten zijn opgemaakt.

Profielschets

De Raad van Commissarissen beschikt over een profielschets die past bij de aard en activiteiten van de corporatie en voorziet in de benodigde expertise. De profielschets wordt gebruikt bij (her)benoemingen van commissarissen. Voor de voorzitter geldt een specifiek profiel. Aan de samenstelling van de Raad van Commissarissen is invulling gegeven conform het vastgestelde profiel. Dit profiel wordt één keer per twee jaar in de vergadering van de Raad van Commissarissen

besproken. De laatste keer was op 22 juni 2017, waarbij een nieuw profiel is vastgesteld. Deze is gepubliceerd op de website.

Nieuwe Raad van Commissarissen-leden worden buiten haar eigen kring en openbaar geworven. De ondernemingsraad en huurdersorganisatie worden om een schriftelijk advies gevraagd. Voor de (her)benoeming voor de twee leden van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders wordt de huurdersorganisatie in de gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen (artikel 12, lid 4 van de statuten). Met de huurdersorganisatie is hier een protocol voor overeengekomen. Mevrouw Peeters en de heer van de Meer zijn aldus als huurdercommissarissen benoemd.

De Raad van Commissarissen werkt op actieve wijze aan haar samenstelling. Op jaarlijkse basis kijkt de Raad van Commissarissen of de competenties en deskundigheidsgebieden van de Raad nog aansluiten bij de profielschets. Daarnaast wordt de profielschets bij (her)benoemingen altijd opnieuw tegen het licht gehouden

Onafhankelijkheid

In de profielschets van de Raad van Commissarissen is de onafhankelijkheid van de commissaris beschreven.

Kenmerk van de Raad van Commissarissen is dat men in staat moet zijn kritisch-afstandelijk op te treden. Met name voor het kunnen vervullen van een kritische rol is onafhankelijkheid een eerste vereiste. Onafhankelijkheid vertaalt zich in:

- onafhankelijkheid ten opzichte van de directeur;
- onafhankelijkheid ten opzichte van elkaar;
- onafhankelijkheid ten opzichte van de organisatie.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het onafhankelijk functioneren.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

Het functioneren van de Raad van Commissarissen wordt in principe jaarlijks besproken, 1x per twee jaar door een extern bureau.

In 2017 heeft een interne zelfevaluatie plaatsgevonden. Aan de orde kwamen in het bijzonder de thema's: informatiebehoefte RvC en de interne geschiktheidsmatrix. Daarnaast is gebruik gemaakt van het VTW-spel om dilemma's te bespreken.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent diverse commissies, waarbij specifieke aandachtsvelden belegd zijn. Terugkoppeling vindt plaats naar de voltallige Raad.

Remuneratiecommissie

Er is een remuneratiecommissie ingesteld om zorgvuldig invulling te geven aan de werkgeversrol van de Raad. De commissie bestaat uit mevrouw Kruijshaar (voorzitter) en de heer van Beek. Deze commissie heeft in 2017 wederom een beoordelingsproces doorlopen. Zij heeft in 2017 tweemaal overleg gehad over het functioneren en de beloning van de directeur- bestuurder.

Sinds 2016 is gekozen voor een meer methodische voorbereiding en een ronde van interne (met OR en MT) en externe (met bestuur huurdersvereniging en wethouder volkshuisvesting) evaluatiegesprekken. Dit is alle partijen goed bevallen. De intentie is uitgesproken om dit elke 2 jaar op deze wijze te doen. Tussentijds vindt dan alleen het jaarlijkse gesprek met de bestuurder plaats. Als kader is een notitie ontwikkelingsgericht beoordelen opgesteld, aan de hand van onder meer het Ondernemingsplan 2012-2016, de begroting en enkele actuele thema's.

Dit jaar heeft alleen het jaarlijkse gesprek met de bestuurder plaatsgevonden. Dit op basis van het in 2016 opgestelde toetsings- en beoordelingskader en met input van een zelfreflectie van directeur/bestuurder en feedback van RvC en externen.

Auditcommissie

De heren Ettema en van der Meer vormen de auditcommissie, welke functioneert op basis van een reglement uit 2016. Zij hebben daar dit jaar twee maal vergadert. Zij hebben de RvC geadviseerd over de activiteiten van de extern accountant en over de diverse financiële stukken waaronder o.a. het jaarverslag en de begroting; daarnaast hebben ze toegezien op de financiële en administratieve activiteiten van het bestuur.

Klokkenluiderscommissie

Een klokkenluidersregeling is aanwezig. Een commissie is benoemd en bestaat uit: mevrouw drs. I. Kruijshaar, namens de Raad van Commissarissen, de heer B. Schotpoort namens de ondernemingsraad en de heer H. Olthof, namens het managementteam. De regeling is op de website geplaatst. In 2017 zijn geen reacties door de commissie ontvangen.

Deelname aan opleidingen, symposia

De Raad van Commissarissen is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De individuele leden van de Raad van Commissarissen hebben diverse scholings- en ontwikkelingsbijeenkomsten bijgewoond in het kader van de permanente educatie.

Mevrouw. Peeters heeft het afgelopen jaar opleidingen gevolgd over o.a. stakeholdermanagement en samenwerking; zij heeft hiermee 8 punten gehaald.

De heer Ettema heeft diverse bijeenkomsten bezocht en cursussen gevolgd op financieel, fiscaal en juridisch gebied, alsmede voor toezichthouders. Het totale aantal geaccrediteerde PE punten (door VTW wonen, Register Belastingadviseurs en Nederlandse Beroepsorganisatie Accountants) over 2017 bedraagt 48 stuks.

De heer van der Meer heeft diverse masterclasses in het kader van de nieuwe woningwet, samenwerking en fusie en het aardbevingsdossier bijgewoond. Hij heeft 22 PE punten behaald. Mevrouw Kruijshaar heeft diverse bijeenkomsten bezocht op het gebied van ontwikkelingen in het sociaal domein, wonen en zorg. Zij heeft twee masterclasses gevolgd en daarmee 5 PE punten behaald

Dhr. van Beek heeft diverse masterclasses bijgewoond; gericht op actualiteit van het toezichthouden, strategie en toezicht. Hij heeft 15 PE punten verzameld.

Als collectief heeft de Raad van Commissarissen een masterclass over samenwerking en fusie gevolgd.

PE punten (norm 2017 – 5)

Mevr. Peeters	8
Dhr. Ettema	48
Dhr. van der Meer	22
Mevr. Kruijshaar	5
Dhr. Van Beek	15

Honorering van de Raad van Commissarissen

De honorering over het jaar 2017 was voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen € 7.741,-- (2016: € 7.700,--) en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 4.700,-- (2016: € 4.700,--). Het betreft hier een totaalstelling per commissaris. De onkosten worden op basis van declaratie vergoed.

Website

De volgende informatie is op de website www.lyaemerwonen.nl te vinden: statuten, profiel van de Raad van Commissarissen, werkwijze van de Raad van Commissarissen, rooster van aftreden, reglement geschillencommissie, Aedes Code, Governancecode, klokkenluidersregeling, integriteitscode, visitatierapport en het ondernemingsplan.

Reglement werkwijze van de Raad van Commissarissen

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in “Het reglement voor de werkwijze van de Raad van Commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen” d.d. 23 september 2003. Hierin zijn onder meer beschreven de vaststelling en reikwijdte van het reglement, de samenstelling, benoeming, onverenigbaarheden, aftreden en herbenoeming, schorsing en ontslag, taken, werkgeverschap, schriftelijk profiel van de voorzitter, secretariaat, honorering en vergoeding van kosten, vergaderingen en besluitvorming, tijdige en welke informatie, relatie tot de accountant, relatie tot de ondernemingsraad, relatie tot de huurdersorganisatie, informele contacten en externe verantwoording. In de reguliere vergaderingen worden te bespreken onderwerpen volgens een vast schema behandeld. Het reglement is gepubliceerd op de website.

Onverenigbaarheden

Zowel in de statuten (artikel 15) als in het reglement werkwijze (artikel 4) zijn de onverenigbaarheden beschreven.

Indien een lid van de Raad van Commissarissen voorziet dat een (schijn van) onverenigbaarheid zou kunnen optreden, of een anderszins tegenstrijdig belang tussen de woningcorporatie en het desbetreffende lid van de Raad van Commissarissen, dient het desbetreffende lid de voorzitter van de Raad van Commissarissen hiervan in kennis te stellen. De statuten en het reglement zijn nageleefd. Onverenigbaarheden zijn niet geconstateerd.

Bestuursreglement

Een bestuursreglement is aanwezig en is gedateerd en ondertekend op 18 november 2003.

In dit reglement zijn vastgelegd: de werkwijze van de Raad van Commissarissen, samenstelling van de Raad van Commissarissen, vergaderingen, informatievoorziening en vaststelling/wijziging reglement.

Compliance risico's Governancecode

Lyaemer Wonen heeft de nieuwe Governancecode in 2015 integraal overgenomen en past deze toe. Deze code is op 28 februari 2017 door de raad doorgenomen. Er zijn geen tegenstrijdigheden waargenomen en de code wordt onderschreven.

Alle documenten waarvan in de Governancecode een aanbeveling is opgenomen zijn op onze website vermeld.

Verbindingen

Lyaemer Wonen had een verbinding met Lyaemer Wonen Beheer BV; deze BV is echter met ingang van 31 juli 2017 ontbonden, omdat hier geen activiteiten meer in plaatsvonden.

Financieel beleid

Mede ingegeven door externe factoren is Lyaemer Wonen genoodzaakt om haar voorgenomen bouwactiviteiten jaarlijks te monitoren op financiële haalbaarheid. Aan de minimale solvabiliteits eis van 20% wordt in 2017 ruim voldaan.

Een treasury- en investeringsstatuut is aanwezig en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het beleid van verkoop voor 2017 was afgestemd op de planning van sloop- en nieuwbouwprojecten. Het aantal woningen dat daadwerkelijk verkocht is, was twee minder dan begroot.

Diverse projecten zijn in voorbereiding en opgeleverd. Hiervoor wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

Het Bestuur

De stichting werkt vanaf 16 juni 1994 met het Raad van Commissarissenmodel. In dit model vormt de directeur-bestuurder het bestuur.

Lyaemer Wonen wordt bestuurd door de heer A. Rekers, directeur-bestuurder, leeftijd 52 jaar, nevenfunctie: zelfstandig adviseur en interim-manager, vanaf 1 april 2011 in dienst van de corporatie. De bezoldiging van de bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. De resultaten hiervan worden schriftelijk vastgelegd. In de rechtspositieregeling met de directeur-bestuurder is de CAO Woondiensten van toepassing verklaard op enkele punten van de arbeidsovereenkomst. De directeur-bestuurder heeft recht op de (vroeg)pensioenen volgens de statuten en reglementen van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties.

Beloning bestuur: de totale beloning bedraagt over het verslagjaar 2017: € 96.841,- (2016 € 94.445,-) Gespecificeerd in vast inkomen € 71.778,- (2016: € 72.005,-), variabel loon bedraagt € 2.725,- (2016 € 227,-) , werkgeversaandeel (vroeg)pensioenpremies € 13.038,- (2016: € 12.996,-) en werkgeversaandeel sociale lasten, vergoeding ziektekostenverzekering en overige vergoedingen € 9.300,- (2016: € 9.217,-).

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

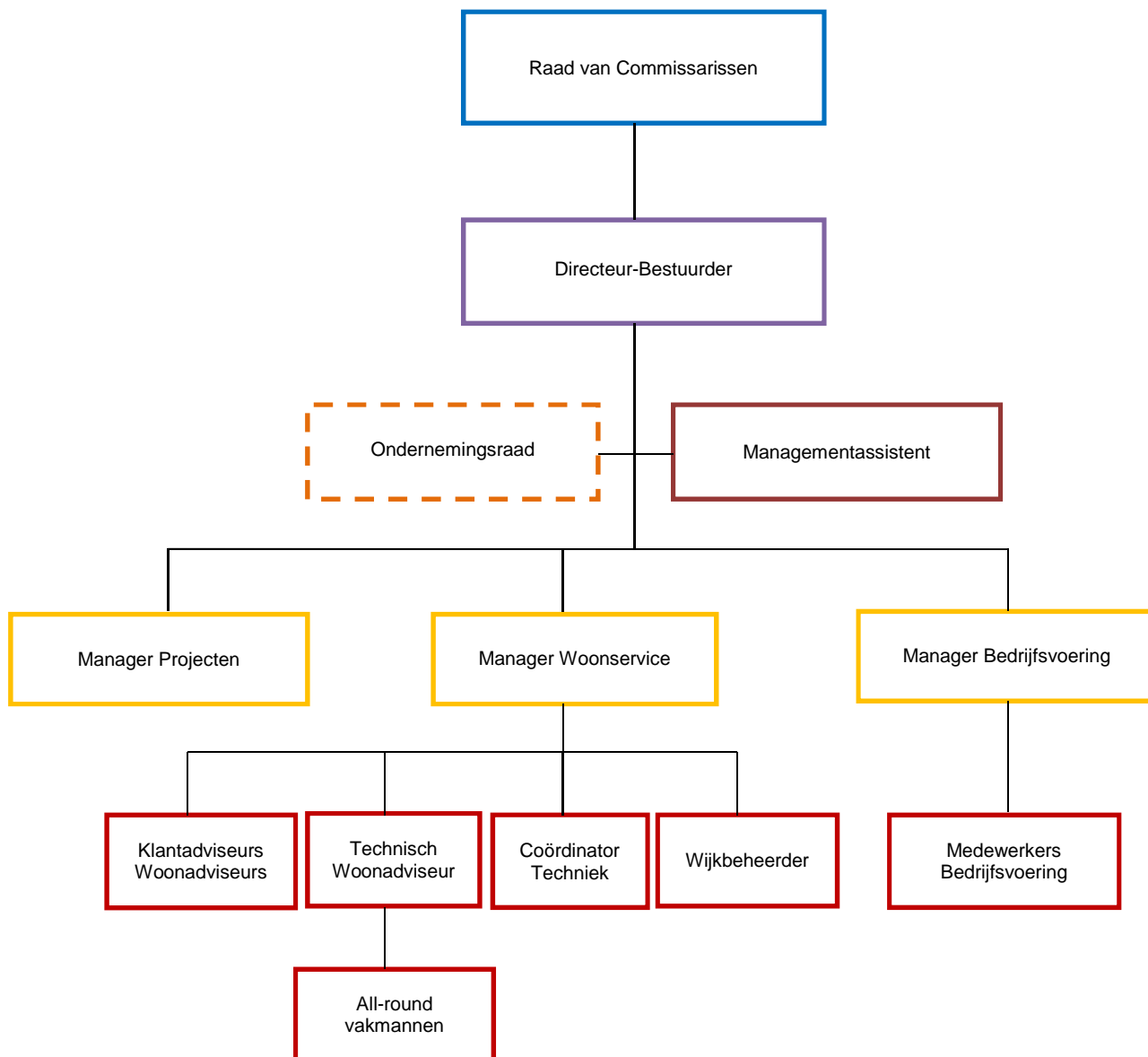
Bestuursbesluit 12 juli 2017: opdracht renovatie 36 ouderenwoningen Lemstervaart.

Bestuursbesluit 31 juli 2017: ontbindingsbesluit Lyaemer Wonen Beheer BV.

REALISEERBAARHEID WAARDE ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2017 is in totaal € 59 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 59 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 waarden 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 Lyaemer Wonen. 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 Lyaemer Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de 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 € 58 miljoen. Dit impliceert dat circa 54% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Lyaemer Wonen



De medewerkers

Lyaemer Wonen had per 31 december 2017 18 mensen in dienst. Dit zijn 15.8 fte's.

Het ziekteverzuim over 2017 bedroeg 4.27 (2016: 4.64, 2015: 4.51% en 2014: 7,73 %).

De ziekteverzuimbegeleiding is met ingang van 1 januari 2017 opgedragen aan de Arbo Anders te Joure.

In 2017 zijn door de medewerkers diverse opleidingen gevolgd ten behoeve van specifieke volkshuisvestingszaken en automatisering.

Verder wordt meegewerkt aan het beschikbaar stellen van stageplaatsen aan middelbaar en het hoger beroepsonderwijs.

ARBO en Bedrijfshulpverlening

In het kader van de ARBO-wetgeving hebben een drietal medewerkers een opleiding gevolgd voor bedrijfshulpverlener. De betreffende medewerkers zijn: de heren J. Frankema, M. Terpstra en H. Olthof. Jaarlijks vindt een follow-up plaats. Daarnaast is de heer Y.A. Tiemensma preventiemedewerker.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid komt een aantal keren per jaar aan de orde in de diverse werkbesprekingen alsmede in het management overleg en het overleg van bestuur en RvC.

Ondernemingsraad

Conform de bepalingen van de CAO is door het personeel een ondernemingsraad (OR) benoemd die uit drie leden bestaat. In 2017 zijn dit:

J. Frankema Voorzitter
H. de Haan Secretaris
B. Schotpoort Lid

De belangrijkste punten, die met de directeur zijn besproken, zijn:

- Jaarstukken 2016
- Voortgangsrapportages
- (Meerjaren)begroting 2018 e.v.
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Voortgang Lyaemer Wonen (incl. samenwerking/fusie met Wonen Zuidwest Friesland)
- Benchmark Aedes

C. VERKLARING VAN HET BESTUUR

In het volkshuisvestingsverslag is ingegaan op het presteren van de corporatie binnen het kader van de Woningwet. Aan de hand hiervan is duidelijk gemaakt dat een positieve bijdrage is geleverd aan de sociale huisvesting in de gemeente De Fryske Marren.

Het bestuur verklaart dat zij door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het prestatieveld "uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting".

Lemmer, 31 januari 2018.

Goedkeuring jaarverslaglegging bestuur:

A. Rekers, directeur-bestuurder.

D KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
GEGEVENS WONINGBEZIT						
AANTAL VERHUURENHEDEN IN EXPLOITATIE						
Sociaal						
1. Woningen/woongebouwen	1575	1572	1582	1569	1591	1585
1a Verpleeghuisplaatsen	19	19	19	19		
2. Overige verhuureenheden	4	4	4	9	8	7
Commercieel						
1. Autoboxen	47	47	47	47	47	47
2. Overige verhuureenheden	2	2	2	5	5	5
TOTAAL	1.647	1.644	1.654	1.649	1.651	1.644
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	83.000	77.000	77.000	74.600	74.400	72.700
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning 01-01	110.000	112.000	112.000	126.000	133.806	139.427

MUTATIES IN HET WONINGBEZIT

1. Aantal opgeleverd	10	-	41	14	17	20
2. Aantal aangekocht	-	-	-	-	-	-
3. Aantal verkocht	7	10	28	18	11	17
4. Aantal gesloopt	-	-	-	18	-	-

AANTAL WONINGEN NAAR HUURPRIJSKLASSE

1. Laag < 414,02	283	267	238	166	237	269
2. Overig > 414,02	1292	1305	1344	1403	1354	1316

KWALITEIT

1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,89	0,98	0,94	0,93	0,92	0,94
2. Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,13	0,20	0,18	0,97	0,69	0,76
3. Percentage woningen woningverbetering	2,92	9,54	10,22	8,48	4,20	3,15
4. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	457,75	313,49	313,09	288,52	269,53	155,37
5. Kosten planmatig onderhoud per woning	199,60	906,64	588,00	639,55	541,80	646,06
6. Kosten woningverbetering per woning	2,56	152,98	130,77	112,91	124,45	397,73
7. Totaalkosten onderhoud per woning	659,91	1.373,11	1031,86	1.040,98	935,78	1199,16

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
PRIJS-KWALITEITVERHOUDING						
1. Gemiddeld aantal punten WWS	155	155	155	153	151	142
2. Gemiddelde nettohuurprijs	476	475	472	457	438	420

HET VERHUREN VAN WONINGEN

1. Mutatiegraad	8	5,6	9,60	7,30	7,10	7,50
2. Acceptatiegraad	54%	71%	56%	67%	68%	67%
3. Huurachterstand in % huromzet	0,92	0,83	1,00	1,38	1,52	1,51
4. Huurderving in % huromzet	0,79	0,45	0,64	0,83	0,99	0,38

FINANCIELE CONTINUITEIT

1. Solvabiliteit:Balanstotaal	76,31	76,22	73,72	35,84	32,97	29,11
2. Liquiditeit	2,77	5,87	3,47	2,09	5,18	3,36
3. Rentabiliteit eigen vermogen	-2,90	1,30	-12,57	2,32	14,46	4,7
4. Rentabiliteit vreemd vermogen L.L. schulden	4,14	4,08	4,04	4,30	4,33	4,37
5. Rentabiliteit totaal vermogen E.V. & L.L. schulden	0,03	6,62	-8,83	3,57	8,06	4,39
6. Cash-flow per woning	-1.894,00	953,00	7.700,21	1.253,16	2604,41	1446,63
7. ICR per woning	3,8	3,55	3,55	-	-	-
8. DSCR per woning	3,08	4,37	3,94	-	-	-
9. Loan to Value	33,09	37,61	38,14	-	-	-
10. Dekkingsratio	12,94	14,84	15,65	-	-	-

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

1. Eigen vermogen per woning	67.795,99	69.872,48	63.688,19	11.679,45	11.256,65	9.665,75
2. Jaarresultaat per woning	673,57	5.779,15	7.693,66	264,96	1.627,36	453,83

PERSONEELSBEZETTING

Aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten

1. Directeur- Bestuurder	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
2. Management - Assistent	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
3. Woondiensten	6,9	6,9	6,9	4,7	4,0	3,4
4. Bedrijfsvoering	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
5. Projecten	0,6	0,6	0,6	4,1	4,1	4,1
6. Totaal formatieplaatsen per 1000 woningen	10	10,0	10,1	11,4	10,6	10
7. Werkelijk aantal personeelsleden per 1000 woningen	11,5	11,5	11,4	12,8	11,9	11,4

VI JAARREKENING

A. BALANS (na winstbestemming) in €

Activa		31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		131.974.630	127.108.325
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		599.826	599.826
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	21.467
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.003.111	1.104.800
		<hr/>	<hr/>
		133.577.568	128.834.418
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen		-	18.000
Belastingvordering		2.731.518	3.825.156
		<hr/>	<hr/>
Som der vaste activa		136.309.086	132.677.574
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4	96.780	80.770
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		87.127	77.717
Overige debiteuren		66.383	68.523
Overlopende activa		40.926	63.037
Liquide middelen	6	3.326.849	5.740.946
Totaal vlottende activa		<hr/>	<hr/>
		3.618.064	6.030.993
TOTAAL		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		139.927.150	138.708.567

Passiva		31-12-2017	31-12-2016
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve		62.676.778	58.706.637
Overige reserves		44.101.913	47.011.180
Totaal eigen vermogen		<u>106.778.691</u>	<u>105.717.817</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investering		4.129.711	448.195
Voorziening latente belastingverplichting		5.172.690	5.135.079
Overige voorzieningen		56.561	58.886
Totaal voorzieningen		<u>9.358.962</u>	<u>5.642.160</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen onder overheidsgarantie		8.632.500	8.733.239
Leningen kredietinstellingen		13.848.492	17.587.550
Totaal langlopende schulden		<u>22.480.992</u>	<u>26.320.789</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan leveranciers		444.744	256.957
Belastingen en premies sociale verzekeringen		149.998	83.259
Overlopende passiva		713.764	687.585
Totaal kortlopende schulden		<u>1.308.506</u>	<u>1.027.801</u>
TOTAAL		<u>139.927.150</u>	<u>138.708.567</u>

B. WINST- EN VERLIESREKENING op €

	2.017	2.016
01 Huuropbrengsten	9.216.648	9.197.747
02 Opbrengsten servicecontracten	220.134	220.285
03 Geactiveerde productie	-	-
04 Lasten servicecontracten	-219.874	-222.265
05 Overheidsbijdragen	-	-
06 Lasten verhuur en beheer	-1.229.181	-1.099.726
07 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.363.934	-2.830.743
08 Ov directe lasten exploitatie bezit	-1.381.526	-1.439.079
Netto resultaat exploitatie vastgoed	4.242.268	3.826.220
09 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
11 Toegerekende organisatiekosten	-	-
12 Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	823.578	1.171.053
Toegerekende organisatiekosten	-23.133	-22.868
Marktwaarde verkochte vastgoed portefeuille	-566.638	-888.604
13 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	233.808	259.581
Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	-5.319.194	-979.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.161.746	7.901.891
14 Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.157.448	6.922.891
Opbrengst overige activiteiten	83.969	63.077
Kosten overige activiteiten	-	-
15 Netto resultaat activiteiten	83.969	63.077
16 Overige organisatiekosten/corporatietaak	-6.309	-6.237
17 Leefbaarheid	-183.608	-185.280
Waardeverandering van financiële vaste activa van effecten	-	-
Opbrengsten en vorderingen vaste activa en effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	991	17.930
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.021.548	-1.099.854
18 Saldo financiële baten en lasten	-1.020.557	-1.081.924
Resultaat voor belasting	2.192.123	9.798.329
19 Resultaat deelneming	-	-
20 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.131.249	30.053
Resultaat na belastingen	1.060.874	9.828.382

Kasstroombegroting

	Realisatie 2017 (x € 1.000)	Realisatie 2016 (x € 1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1 Huren		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	8.865	8.906
1.1.5 Intramuraal DAEB	143	142
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	78	79
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	24	24
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	16	16
1.2 Vergoedingen	220	246
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	28	8
1.5 Renteontvangsten		85
Saldo Ingaande kasstromen	9.374	9.506
Uitgaven:		
1.7.1 Lonen en salarissen	620	517
1.7.2 Sociale lasten	374	397
1.7.3 Pensioenlasten	214	196
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.724	2.015
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.394	1.572
1.10 Renteuitgaven	1.080	1.112
1.11 b. Verhuurdersheffing	917	837
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	31	27
Saldo uitgaande kasstromen	6.354	6.673
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.020	2.833
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur	837	1.425
Subtotaal ingaande kaastroom MVA	837	1.425
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.6 A Nieuwbouw socialehuur	2.044	576
2.7 A Woningverbetering	350	155
2.14 A Investeringskosten overig	23	84
2.15 A Externe kosten bij verkoop	14	63
Subtotaal uitgaande kaastroom MVA	2.431	878
Saldo in- en uitgaande kasstromen m.v.a.	-1.594	547
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	3.840	1.414
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.840	-1.414
4.1 Mutatie liquide middelen	-2.414	1.966
Liquide middelen per 01-01	5.741	3.775
Liquide middelen per 31-12	3.327	5.741

D. TOELICHTING OP BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de *basisversie/full-versie* gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningcorporatie Lyaemer Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, *MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed*. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met

betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Lyaemer Wonen. Terzake verwijzen wij tevens naar bladzijde 32 van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 en verder
Prijsinflatie	1.30%	1.30%	1.50%	1.70%	2.00%
Loonstijging	1.60%	2.20%	2.20%	2.20%	2.50%
Bouwkostenstijging	1.60%	2.20%	2.20%	2.20%	2.50%
Leegwaardestijging	7.30%	4.65%	2.00%	2.00%	2.00%
Instandhoudingsonderhoud					
Dit wordt bepaald door het instandingsonderhoud van een referentie woning (771,-) prijspeil 2016 te verhogen met een opslag voor bouwjaar, opslag GO, opslag type en opslag Index.					
Mutatieonderhoud – EGW	836				
Mutatieonderhoud - MGW	628				
Mutatieonderhoud – studenteneenheid	188				
Mutatieonderhoud - zorgeneheid (extr.muraal)	628				
Beheerkosten – EGW	427				
Beheerkosten - MGW	420				
Beheerkosten – studenteneenheid	395				
Beheerkosten - zorgeneheid (extr.muraal)	387				

Parameters woongelegenheden	2018/2019	2020	2021	2022	2023 en verder
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0.591%	0.592%	0.592%	0.593%	0.567%

Parameters woongelegenheden		2018	2019	2020	2021 en verder
------------------------------------	--	-------------	-------------	-------------	-----------------------

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1.0%	0.8%	0.6%	0.3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom		1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten		Gemiddelde mutatie van afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex			
		2018	2019-2023		2024 en verder
Mutatiekans bij uitponden	2%	0%			70% van de mutatie kans
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1.6%				
Disconteringsvoet		7.06% plus de object specifieke opslag voor object ,bouwjaar ,type, regio, scenario en marktrisico			

In het doorexploteerscenario 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 woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
<i>Prijsinflatie</i>	0.2%	0.8%	1.07%	1.53%	2.00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>		€ 5.1 per m2 bvo			
<i>Mutatieonderhoud</i>		€ 10,20 per m2 bvo			
<i>Marketing</i>		14% van de marktjaarhuur			
<i>Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed</i>		3% van de markthuur			
<i>Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed</i>		2% van de markthuur			
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)</i>		0.13% van de WOZ- waarde			
<i>Disconteringsvoet</i>		5.96% plus de object specifieke opslag voor object- en marktrisico			

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

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
<i>Prijsinflatie</i>	0.2%	0.8%	1.07%	1.53%	2.00%
<i>Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats</i>		€ 47 per jaar			
<i>Instandhoudingsonderhoud – garagebox</i>		€ 157 per jaar			
<i>Beheerkosten – parkeerplaats</i>		€ 25,50 per jaar			
<i>Beheerkosten – garagebox</i>		€ 36 per jaar			
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)</i>		0.25% van de WOZ waarde			
<i>Disconteringsvoet</i>		5.96% plus de object specifieke opslag voor object- en marktrisico			

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
<i>Prijsinflatie</i>	0.2%	0.8%	1.07%	1.53%	2.00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>		€ 8,15 per m2 bvo			
<i>Mutatieonderhoud</i>		€ 10,20 per m2 bvo			
<i>Marketing</i>		14% van de marktjaarhuur			
<i>Beheerkosten</i>		2.5% van de markthuur			
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)</i>		0.37% van de WOZ waarde			
<i>Disconteringsvoet</i>		5.96% plus de object specifieke opslag voor object- en marktrisico			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten,

bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur.

Eenmaal per drie jaar wordt ons niet DAEB bezit (2 bedrijfspanden en 47 garages) getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl)

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking 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 vastgoedbeleggingen'

Herwaardering

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

Bedrijfswaarde

Op grond van alinea 304 van RJ645 is de bedrijfswaarde zoals die aan het waarborgfonds sociale woningbouw wordt verstrekt, toegelicht.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente. De verhuurderheffing is tot einde levensduur ingerekend.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt (eventuele) rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Lyaemer Wonen beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, dan is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering, worden de boekwaarde en de marktwaarde, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters) betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van het betreffende waarderingcomplex, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Financiële vaste activa

Belastingen

Grondslagen algemeen: Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Grondslagen resultaatbepaling: Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

Toelichting op de vennootschapsbelasting en latenties

- Acute vennootschapsbelasting

De acute vpb-positie voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Stichting Lyaemer Wonen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het (verwachte) fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Stichting Lyaemer Wonen dat het belastbare bedrag in het jaar 2017 maximaal nihil zal bedragen.

- Actieve belastinglatentie

De latente belastingvordering ziet op de volgende onderdelen:

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2017 € 2.118.024, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,11% (2016: 3,08%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 9 miljoen (2016: € 15,6 miljoen).

Marktwaarde

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voorzover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Stichting Lyaemer Wonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het Strategische voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2022 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend ultimo 2017 van € 59.102.

Fiscale afschrijving

Het woningbezit van Stichting Lyaemer Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zowel hoger ligt dan de marktwaarde als dan 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode (t/m 2026) fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen. Voor nu is dat ingeschat op € 3.105.167. De latentie hierover bedraagt ultimo 2017 € 554.392 (2016:nihil).

- Passieve belastinglatentie

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

Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2019 en jaren er na met 3,4% gaat stijgen, is er ultimo 2017 nog een opwaarderingspotentieel van € 23,8 miljoen. De latentie hierover ultimo 2017 bedraagt € 5.130.510 (2016: € 5.074.070).

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 177.148 (2015: € 259.817) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 42.180 (2016: € 61.009).

Deelnemingen

Het betreft het geplaatst kapitaal in Lyaemer Wonen Beheer B.V.

Vlottende activa

Vorraden

Waardering vindt plaats tegen laatst betaalde inkooprijensysteem plus indien noodzakelijk voorziening voor incurantheid.

Vorderingen

Gewaardeerd bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs.

Langlopende schulden (leningen)

Waardering bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs. De leningen worden hetzij ineens afgelost (fixe-leningen) hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem, het dynamische kostprijsstelsel of het systeem van lineaire aflossing.

Pensioenen

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor woningcorporaties en is naar zijn aard een toegezegde-pensioenregeling. Lyaemer Wonen heeft in het geval van een tekort geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening voor onrendabele investeringen betreft het voorzienbare verlies van materiële vaste activa in ontwikkeling onder aftrek van de bestede kosten.

De voorziening voor onrendabele investeringen wordt per project bepaald.

Voorziening jubileum uitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterfte kans en leeftijd.

Kort lopende schulden

Waardering bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs.

Waardering Marktwaaarde

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 marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Lyaemer Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

Door een wijziging in de regelgeving worden aangegane verplichtingen niet meer opgenomen voor onderhoudsverplichtingen.

De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke in de balans werden toegepast.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

De huren zijn opgenomen onder aftrek van huurderiving. De huurverhoging is toegepast overeenkomstig de overheidsvoorschriften.

Verkopen

De verkoopopbrengst is opgenomen onder aftrek van de boekwaarde en verkoopkosten.

Overige opbrengsten

Hieronder worden o.a. verantwoord het in rekening brengen bij huurders, doorbelaste kosten inzake projecten.

BEDRIJFSLASTEN

Zodra de lasten gemaakt of bekend zijn, worden de lasten opgenomen.

Voor een nadere toelichting van de bedrijfslasten verwijzen wij naar de toelichting op Balans en Winst- en Verliesrekening.

Afschrijvingen

Het betreft hier de afschrijvingen over het jaar volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover die niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt in de regel onder de lasten verantwoord.

Lonen en sociale lasten

Het betreft hier de uitbetaalde lonen conform de CAO Woningcorporaties en de afdrachten aan het pensioenfonds voor woningcorporaties en de belastingdienst inzake te betalen premies.

Onderhoudslasten

Het betreft hier de onderhoudslasten uitgevoerd aan ons bezit door eigen medewerkers en derden minus de loonkosten van onze eigen medewerkers daar die reeds zijn meegenomen onder de post lonen en salarissen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn o.a.: overige personeelskosten, onderhoud gebouw, algemene kosten belastingen, verzekeringen, servicekosten en incidentele lasten.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. Eerder genoemd wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Toelichting op balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1) Materiële vaste activa

Het verloop van deze post in is als volgt:

	MVA in Exploitatie DAEB	MVA in Exploitatie niet-DAEB	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie	Vastgoed voor eigen exploitatie
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	127.108.325	599.826	21.467	1.104.800
Investerings, initiële verkrijgingen				
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	990.784			
Investerings in ontwikkeling			948.978	
Desinvesteringen in ontwikkeling			-970.445	
Investerings na eerste waardering	280.413			16.020
Investerings uit hoofde van overnames				
Afschrijvingen				-117.709
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-566.638			
Winsten als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	9.398.776			
Verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-5.237.031			
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik				
Overige mutaties				
<hr/> Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	<hr/> 131.974.630	<hr/> 599.826	<hr/> -	<hr/> 1.003.111
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	66.944.913	572.005		

ACTUELE WAARDE:

De WOZ waarde van onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 1 januari 2017 € 178.000.000,--.

Dit is gemiddeld per woning € 110.000,-

VERKOPEN:

Het aantal woningen met een verkoop bestemming bedraagt 165 stuks. In 2017 zijn 7 woningen verkocht.

Voor 2018 is de verkoop van 5 woningen gepland.

BEDRIJFSWAARDE:

Voor de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

- disconteringsrente: 5%

- huurverhoging: vanaf 2017 1,4%, daarna de eerste vier jaren conform parameters Autoriteit Woningcorporaties.

- huurderfing: 0,75 % ; AW heffing tot en met einde looptijd ; Saneringsheffing voor de komende 5 jaar.

- norm beheer: € 1,562,- per woning; norm onderhoud: € 1.126,- gemiddelde kostenstijging beheer: 2017 en verder 2,5%, onderhoud 2,5%.

Het bedrag voor onderhoud is gebaseerd op de planning voor de komende 10 jaren . De verhuurdersheffing is ingerekend tot en met einde looptijd.

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren.

	Vastgoed in Exploitatie DAEB	Vastgoed in Exploitatie niet- DAEB
Bedrijfswaarde begin boekjaar	69.992.996	591.031
<u>Autonome ontwikkeling</u>		
Vrijval kasstromen	-3.627.290	-39.169
Effect een jaar opschuiven	2.921.933	20.612
<u>Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten</u>		
In de huur	434.678	431
In de onderhoudslasten	-2.682.989	-4.919
In de overige lasten	-1.936.830	-1.575
In de extra kwaliteit indexaties		
disconteringsvoet		
levensduur		
verhuurdersheffing	-1.487.221	
grondcorrecties	299.505	
saneringsheffing	-430.199	
AW heffing	-118.373	
<u>Gevolgen van mutaties in het bezit</u>		
Sloop		
Verkoop	-441.884	
Nieuwbouw	1.807.945	
Verbeteringen	2.051.728	
Overig	160.914	5.594
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar (incl. Grond, Saneringsheffing en AW heffing)	66.944.913	572.005

VERZEKERDE WAARDE

De onroerende en roerende goederen zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade (inclusief opruimingskosten).

De totale verzekerde waarde per balansdatum is € 130.820.000,- Per woning is dit € 83.000,00. Voornoemde

waarde is vastgesteld op basis van een gemiddelde per woning en wordt jaarlijks via indexering bijgesteld.

Met ingang van 2014 is ons bezit in onderpand gegeven van het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw ten behoeve van onze leningen.

De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn als onderstaand aangegeven verzekerd.

Soort dekking	Verzekerde waarde	Datum en wijze bepaling verzekerde waarde
Straatweg 54		
Brand- en uitgebreide gevaren:		
- Opstallen	1.855.000	december 2016 inspectie verzekeraar
- Inventaris	755.000	december 2016 inspectie verzekeraar
Reconstructieverzekering	226.890	december 2016 inspectie verzekeraar

Brand, explosie, bliksem:

- Computerinstallatieverzekering 83.850 december 2016 inspectie verzekeraar

All-risk (max. drie jaar), daarna WA-plus:

- Vervoermiddelen cataloguswaarde aankoopdatum

Huidig
boekjaar

Vorig
boekjaar

3) Financiële vaste activa

Deelneming

Deelneming Lyaemer Wonen Beheer bv	-	18.000
	<u>-</u>	<u>18.000</u>

Belastingvordering

Latentie verliescompensatie	2.118.024	3.618.656
Latentie marktwaarde	59.102	206.500
Latentie afschrijvingspotentieel	554.392	-
	<u>2.731.518</u>	<u>3.825.156</u>

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 2,1 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,11%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 9 miljoen. De latente marktwaarde is gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 3,11%.

	(in 1.000)	(in 1.000)
	Belastbare winst	Verrekend
2013	-8.356	4.618
2014	-5.305	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	4.618	-
Saldo	-9.043	

Saldo te verrekenen

Totaal financiële activa	2.731.518	3.843.156
VLOTTENDE ACTIVA		

4) Voorraden

Volgens voorraadlijst per 31-12-2017	96.780	80.770
Het betreft hier de voorraden die nodig zijn voor de dagelijkse werkzaamheden en aanpassingen bij mutaties.	<u>96.780</u>	<u>80.770</u>

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
5) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. Huurdebiteuren (looptijd korter dan één jaar)	87.127	77.717
b. Overige debiteuren (looptijd langer dan één jaar)	66.383	68.523
c. Overlopende activa	40.926	63.037
Totaal vorderingen	<u>194.436</u>	<u>209.277</u>
<u>Ad a. Huurdebiteuren</u>	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
CONTRACT GEBONDEN		
- Contracten	87.127	77.717
	<u>87.127</u>	<u>77.717</u>
<u>Ad b. Overige debiteuren</u>		
CONTRACT GEBONDEN		
- Overige contracten	90.959	81.262
- Niet-actieve contract gebonden (o.a. vertrokken bewoners)	20.424	32.261
Af: oninbaar (geraamd plus minus 50%)	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	66.383	68.523
	<u>66.383</u>	<u>68.523</u>
<u>Ad. c. Overlopende activa</u>		
a. -Rente deposito's	-	17.930
b. -Diversen	40.926	45.107
Totaal overlopende activa	<u>40.926</u>	<u>63.037</u>
6) Liquide middelen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. Kas	296	848
b. Rabobank	<u>276.038</u>	<u>990.098</u>
	276.334	990.946
c. Spaar Deposito	3.050.515	4.750.000
Totaal liquide middelen	<u>3.326.849</u>	<u>5.740.946</u>
Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.		

PASSIVA	Huidig	Vorig
	boekjaar	boekjaar
	€	€
7) EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve Onroerende zaken in exploitatie		
Herwaarderingsreserve 1-1	58.706.637	50.660.735
Realisatie verkoop	-191.605	-405.404
Mutatie door herwaardering	4.161.746	8.451.306
Herwaarderingsreserve 31-12	62.676.778	58.706.637
Overige reserves		
Overige reserves 1/1	47.011.182	45.228.702
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Invloed stelselwijziging (latenties)		
Herrekende overige reserves 1/1		45.228.702
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		
Resultaat boekjaar	-3.100.872	1.377.076
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	0	1.377.076
Realisatie uit herwaarderingsreserve	191.605	405.404
Overige reserves 31/12	44.101.915	47.011.182
8) VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering		
a. Voorziening onrendabele investeringen 1/1	448.195	0
Dotaties	5.361.000	979.000
Onttrekkingen	-1.679.484	-530.805
Vrijval		0
b. Voorziening onrendabele investeringen 31/12	4.129.711	448.195
Overige voorziening		
a. stand 1 januari	58.886	58.217
b. Vrijval	2.325	0
c. Dotatie		669
saldo 31-12	56.561	58.886
Voorziening belasting latenties		
De voorziening belasting latenties is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de fiscale waardering voor leningen.		
a. Stand 1 januari	61.009	68.700
b. Correctie leningen o/g	0	0
c. Vrijval latentie boekjaar 2013/2014/2015 leningen o/g	18.829	7.691
Saldo 31-12	42.180	61.009
Voorziening latentie in verband met opwaarderingspotentieel.		
De voorziening latentie opwaarderingspotentieel is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de waardering van haar bezit.		
a. stand 1 januari	5.074.070	5.078.095
b. Vrijval		4.025
c. Dotatie	56.440	
saldo 31-12	5.130.510	5.074.070
Totaal	5.172.690	5.135.079

9) LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen onder overheidsgarantie	8.632.500	8.733.239
Leningen kredietinstellingen	13.848.492	17.587.550
Totaal langlopende schulden	22.480.992	26.320.789

Het verloop van deze post is als volgt:

	Leningen onder overheidsgarantie	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Beginsaldo	8.733.239	17.587.550	26.320.789
Mutaties in het boekjaar:			
-Opgenomen leningen	-	-	-
-Aflossingen (af)	100.739	330.604	431.343
-Extra/vervroegde aflossingen (af)	-	3.408.454	3.408.454
Saldo	-100.739	-3.739.058	-3.839.797
Eindsaldo	8.632.500	13.848.492	22.480.992

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich borg gesteld voor alle geldleningen,

Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognoses geen beroep te doen op de obligo verplichting.

Voor een bedrag van € 18.445.000,00 bedraagt de resterende looptijd meer dan vijf jaar.

Het schuldrestant in 2017 is met circa € 3.839.000,- vermindert. Gemiddeld rentepercentage over 2017 is 4.14% (2016: 4.08%).

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2017 € 27.485.000,-

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
10) KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	444.744	256.957
Belastingen en premies sociale verzekeringen	149.998	83.259
Overlopende passiva	713.764	687.585
Totaal kortlopende schulden	1.308.506	1.027.801
<u>Schulden aan leveranciers</u>		
Handelscrediteuren	444.744	256.957
Totaal schulden aan leveranciers	444.744	256.957
<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
a. Af te dragen loonbelasting en sociale premies december	25.043	20.599
b. Af te dragen btw	124.955	62.660
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	149.998	83.259

Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van punt e. onder overlopende passiva de te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling.

Overlopende passiva

a. Niet vervallen rente leningen	403.968	464.972
b. Vooruitontvangen huur/vorderingen	55.421	50.176
c. Te betalen inzake Accountantscontrole	19.000	19.000
d. Te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling	79.711	84.018
e. Reorganisatie kosten	80.000	-
f. Datalekken	14.500	-
g. Te betalen projectkosten	35.000	
h. Overige	26.164	69.419
Totaal overlopende passiva	713.764	687.585

E. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Lyaemer Wonen heeft een obligoverplichting naar het WSW.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het obligobedrag ultimo 2017 bedraagt circa € 865.518,--.

Ultimo 2017 is sprake van een restant verplichting ad € 4.045.930,--- excl. btw , betreffende het in opdracht gegeven voor de bouw van;

36 woningen Lemstervaart te Lemmer;	€ 1.888.000,--
131 woningen Rienplan te Lemmer;	€ 2.157.930,--

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
01 HUROPBRENGSTEN		
1. Te ontvangen nettohuur		
. woningen DAEB	8.986.747	8.963.325
. verpleeghuisplaatsen DAEB	142.550	142.336
. niet zijn de woningen DAEB	80.371	79.267
. auto boxen en overige ruimten niet DAEB	54.364	53.995
	9.264.031	9.238.924
2. Af: huurderiving		
.wegens leegstand	47.383	41.176
Totaal	9.216.648	9.197.747

De belangrijkste wijzigingen in de te ontvangen netto huur zijn als volgt ontstaan:

- de algemene huurverhoging per 1 juli 2017;
- huurverhoging wegens het aanbrengen van o.a. cv installaties;
- huurharmonisatie ineens na mutatie;

De huurderiving is grotendeels ontstaan wegens leegstand van woningen bestemd voor verkoop.

02 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

1. Te ontvangen vergoedingen:		
Overige zaken, leveringen en diensten	242.732	232.431
Subtotaal	242.732	232.431
2. Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	1.352	574
Af: te verrekenen servicekosten	-21.247	-11.571
Totaal vergoedingen	220.134	220.285

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt ontstaan:

- aanpassing vergoedingen
- mutaties woningen

04 LASTEN SERVICECONTRACTEN

Lasten servicecontracten	219.874	222.265
--------------------------	---------	---------

06 LASTEN VERHUUR EN BEHEER

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	62.268	64.121
Loonkosten	587.901	611.749
Overige bedrijfslasten	579.012	423.856
	1.229.181	1.099.726

07 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	43.552	44.848
Loonkosten	411.197	427.877
Overige bedrijfslasten	323.345	296.459
Onderhoudslasten	1.585.839	2.061.558
	2.363.934	2.830.743

08 OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Overige bedrijfslasten	1.381.526	1.439.079
------------------------	-----------	-----------

SPECIFICATIE BEDRIJFSLASTEN:

AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE ACTIVA TEN DIENSTE DER EXPL. EN NEVENEXPL.(5)

- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	117.709	121.212
Totaal afschrijvingen	117.709	121.212

De afschrijvingslasten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	62.268	64.121
- Lasten onderhoudsactiviteiten	43.552	44.848
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-	-
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	1.295	1.333
- Leefbaarheid	10.241	10.545
- Overige organisatiekosten	353	364
Totaal	117.709	121.212

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
PERSONEELSLASTEN		
LONEN EN SALARISSEN		
- Bruto salarissen/Vergoeding Raad van Commissarissen (incl. ziekingeld)	878.441	879.295
- Verplichtingen vakantiegeld/loopbaanbudget/jubileumvergoeding	-6.632	3.121
- Af: Ontvangen ziekingelden	34.623	3.187
Totaal lonen en salarissen	<u>837.186</u>	<u>879.229</u>
Het gemiddeld aantal werknemers in 2017 was 18		
Wet normering topinkomens		
1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.		
bedragen x € 1	A. Rekers	
Functie gegevens	Directeur/bestuurder	
Aanvang en einde functie- vervulling 2017	1/1-31/12	Categorieïndeling D Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 114000
Deeltijdfactor (in fte)	0,8	
Gewezen topfunctionaris (Fictieve) dienstbetrekking	nee	
Bezoldiging	2017	2016
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	75854	73982
Beloning betaalbaar op termijn	<u>13038</u>	<u>14638</u>
Subtotaal	<u>88892</u>	<u>88620</u>
1c. Toezichthoudende topfunctionarissen		
bedragen x € 1	F J A M van Beek	P Ettema K Peeters J vd Meer I Kruijshaar - de Vries
Functie gegevens	voorzitter	lid lid lid lid
Aanvang en einde functie- vervulling 2017	1/1-31/12	1/1-31/12 1/1-31/12 1/1-31/12 1/1-31/12
Bezoldiging	7700	4700 4700 4700 4700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17100	11400 11400 11400 11400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0 0 0 0
Totaal bezoldiging	7700	4700 4700 4700 4700
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functie- vervulling 2016	1/1-31/12	1/1-31/12 1/1-31/12 1/1-31/12 1/1-31/12
Beloning	7700	4700 4700 4700 4700
Belastbare onkosten- vergoedingen	0	0 0 0 0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0 0 0 0
Totaal bezoldiging	7700	4700 4700 4700 4700
SOCIALE LASTEN:		
- Sociale lasten	132.317	136.616
- Pensioenlasten	141.841	140.581
Totaal sociale lasten	<u>274.158</u>	<u>277.197</u>
De personeelslasten zijn als volgt gealloceerd:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	587.901	611.749
- Lasten onderhoudsactiviteiten	411.197	427.877
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	12.225	12.721
- Leefbaarheid	96.687	100.609
- Overige organisatiekosten	3.334	3.469
Totaal	<u>1.111.344</u>	<u>1.156.425</u>
LASTEN ONDERHOUD		
- Exploitatie woningen	1.674.688	2.159.173
Af: Onderhoudslasten werkapparaat	88.849	97.615
Totaal lasten onderhoud	<u>1.585.839</u>	<u>2.061.558</u>

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
- Overige personeelslasten	199.867	124.400
- Huisvestingskosten	81.953	120.703
- Kosten Raad van Commissarissen	3.261	1.644
- Algemene kosten	532.297	524.749
- Accountantskosten jaarrekening	52.501	33.720
- Accountantskosten advieskosten	11.904	8.117
- Accountantskosten fiscaal (VPB,loonbelasting,btw)	12.447	31.046
- Af: afschrijvingen	117.709	121.212
	491.440	476.420
- Belastingen	347.320	348.050
- Verzekeringen	21.478	28.999
- Overige directe exploitatielasten:		
Kosten mutatie (energiekosten leegstaande woningen)	4.264	3.950
BTW autoboxen,nagekomen energielasten bedrijfsruimten	4.796	4.723
VVE bijdrage	20.736	21.827
Overige exploitatie lasten	58.654	6.736
- Overige lasten:		
Kosten inzake dubieuze debiteuren/oninbare nota's	32.998	27.822
Diverse overige lasten	49.055	60.128
Bijdrage duurzame woonomgeving	-	-
Bijdrage leefbaarheid	650	4.417
Kosten energielabel	-	4.921
Kwaliteitsverbetering	-	5.237
Reorganisatiekosten	80.000	-
Afboeking projectkosten (herstructurering)	52.048	85.119
Afwaardering kantoorpand	-	35.000
Visitatie	-	24.321
Strategisch Voorraadbeleid	-	15.411
Totaal overige bedrijfslasten	A 1.448.519	1.399.827
Honoraria accountantsorganisatie:		
	2017	2016
	(€)	(€)
Controle van de jaarrekening	52501	33720
Andere niet controle diensten	11904	8117
Fiscale adviesdiensten	12.447	31.046
Ministeriele heffingen		
Bijdrage verhuurdersheffing	916.737	837.230
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	7.541	7.680
Totaal	B 924.278	844.910
De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:	1.149.781	
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	579.012	423.856
- Lasten onderhoudsactiviteiten	323.345	296.459
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	9.613	8.814
- Leefbaarheid	76.030	69.708
- Overige organisatiekosten	2.622	2.404
Totaal	990.621	801.241
Totaal overige bedrijfslasten	(A+B) 2.372.797	
Toerekening		
Overige directe lasten exploitatie bezit (8)	1.381.526	
Totaal gealloceerd	990.621	
Leefbaarheid	650	
	2.372.797	
13 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Bedrijfsopbrengsten		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst MVA in exploitatie		
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	837.175	1.229.925
Af: verkoopkosten	13.597	58.872
Af: toegerekende organisatiekosten	21.838	22.868
Af: marktwaarde	566.638	888.604
Verkoopresultaat bestaand bezit	235.102	259.581
Aantal verkochte woningen in 2017 : 7 (2016: 10)		
14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	5.319.194	979.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.161.746	-7.901.891
	1.157.448	-6.922.891

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
15 OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN		
- Vergoedingen/verrichte diensten:		
Vergoedingen mutaties/vertrokken bew./suderigge/etc.	46.862	38.689
- Overige bedrijfsopbrengsten:	46.862	38.689
-Diverse overige opbrengsten	37.106	24.388
	83.969	63.077
16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN/CORPORATIETAAK		
VVE beheer	6.309	6.237
17 LEEFBAARHEID		
	183.608	185.280
18 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
ANDERE RENTEBATENEN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rekening-courant en termijnsparrekening	991	17.930
Totaal rentebaten	991	17.930
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Verschuldigde rente leningen o/g.	1.011.923	1.082.688
Kosten betalingsverkeer	9.625	17.166
Totaal	1.021.548	1.099.854
20 BELASTINGEN UIT GEWONEN BEDRIJSUITOEFENING		
Vrijval latentie	-18.829	-7.691
Vrijval latentie opwaarderinglatentie	56.440	-4.025
Dotatie actieve belasting latentie	1.093.638	-18.337
	1.131.249	-30.053
<p>De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en- verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van de niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.</p> <p>De aangifte 2013 is definitief de aangifte 2014 en 2015 zijn in behandeling.</p> <p>Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.</p>		
De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:		
Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2016	2.192.123	
Bij: fiscaal lagere overige directe operationele lasten exploitatie		
fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.344.388	
fiscaal geen waardeveranderingen	1.445.724	
Beperkt aftrekbare kosten	4.500	
Vrijval (dis) agio op leningen kredietinstellingen	82.670	
	3.877.282	
Af: fiscaal lagere netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-140.623	
fiscaal hogere lasten onderhoud	-469.975	
fiscale boekwinst reserveren	-116.985	
fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-429.708	
kleinschalige investeringsaftrek	-5.619	
	-1.162.910	
Belastbare winst 2017	4.906.495	
- Verliesverrekening	4.906.495	
Belastbaar bedrag 2017	0	
	Tarief	Belastbaar
1e schijf => tot € 200.000	0,20	0
2e schijf => vanaf 200.000	0,25	
Te betalen vennootschapsbelasting		0
Winst na belasting		0

Resultaatsbestemming

Het resultaat over 2017 positief € 1.060.874,-- hiervan is ten laste gebracht aan de overige reserves € 3.100.872,-- en ten gunste € 4.161.746,-- aan de herwaarderingsreserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Lyaemer Wonen te Lemmer 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 Lyaemer Wonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 39 tot en met 41 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Lyaemer Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Groningen, 20 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
