JAARVERSLAG
OVER HET BOEKJAAR
2016

mei 2017

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 E-mail	: :	www.lyaemerwonen.nl 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

INHOUDSOPGAVE

			Pagina
I	**Algemene gegevens**		**3**
II	**Aanbieding jaarverslag 2016**		**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**	**11**
	C	**Betrekken van huurders bij beheer en beleid**	**15**
	D	**Het financiële beleid en beheer**	**17**
	E	**Leefbaarheid**	**22**
	F	**Wonen en zorg**	**25**
V	**Jaarverslag**		
	A	**Algemene beschouwing**	**26**
	B	**Organisatie**	**28**
	C	**Verklaring van het bestuur**	**35**
	D	**Kengetallen over de afgelopen vijf jaar**	**36**
VI	**Jaarrekening**		
	A	**Balans**	**38**
	B	**Winst- en verliesrekening**	**40**
	C	**Kasstroomoverzicht (indirecte methode)**	**41**
	D	**Toelichting op balans**	**42**
	E	**Niet uit de balans blijkende verplichtingen**	**60**
	F	**Toelichting op winst- en verliesrekening**	**61**
VII	**Overige gegevens**		
		Winstbestemming	**65**
		Accountantsverklaring	**66**

II AANBIEDING JAARVERSLAG 2016

Hierbij bied ik u met genoegen het jaarverslag over 2016 aan. In dit jaarverslag wordt aandacht besteed aan de volkshuisvestingsprestaties en de financiële positie van de Stichting Lyaemer Wonen.

Ook het jaar 2016 hebben we, net als 2015, gebruikt om de uitgangspunten van het ondernemingsplan uit te werken in concrete daden. Zo gingen we door met het volop inzetten op leefbaarheid en kwaliteit- en duurzaamheidverbetering van het woningbezit.

In 2016 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 gingen we samen met bewoners aan de slag met de renovatie van 36 woningen in Lemstervaart en de aanpak van de Zuiderzeestraat en omgeving.

Dit investeringsprogramma is mede afhankelijk van de verkoopopbrengsten van bestaande woningen. In 2016 zijn 10 woningen verkocht, dit waren 2 woningen minder dan begroot. Een voldoende resultaat.

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 2016 is afgesloten met een positief resultaat van: € 9.828.382,--.
In de begroting 2016 was rekening gehouden met een negatief resultaat van € 521.000,--.
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 2016 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 2017.

A. Rekers, directeur-bestuurder

III GOEDKEURING 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 2016 onderzocht en kennis genomen van de door BDO Audit & Assurance B.V. afgegeven controleverklaring.

De bovengenoemde jaarverslaglegging is door het bestuur vastgesteld en vervolgens door de RvC goedgekeurd 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 voorgeschreven in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Lemmer, 23 mei 2017

Goedkeuring 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, 23 mei 2017

Vaststelling 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 levensloopgeschikte 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 in uitvoering

Project:	10 appartementen
Locatie:	W. Hofstraat, Lemmer
Architect:	INBO, Heerenveen
Aannemer:	Bouwgoep Dijkstra Draisma
Start bouw:	2016
Oplevering:	2017

Nieuwbouw in voorbereiding

Project:	12 woningen
Locatie:	Schokker, Lemmer
Architect:	TWA architecten, Burdaard
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2017
Oplevering:	2018

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 2016 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. Voorts wordt sloop overwogen indien de locatie uitermate geschikt is voor levensloopgeschikte- en zorgwoningen.

In 2016 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 2016 zijn 10 woningen verkocht. Hiermee is de begroting van 12 woningen niet gehaald. Er zijn geen extra acties ontwikkeld om meer woningen te verkopen aangezien in 2015 28 woningen zijn verkocht terwijl er 12 woningen waren begroot. Per 1 januari 2017 bestaat de verkoopvijver uit 175 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

Algemeen

In 2012 is in samenwerking met het bureau Companen uit Arnhem een strategisch voorraadplan opgesteld. Dit plan wordt jaarlijks geactualiseerd. De uitkomsten zijn destijds vertaald in de meerjaren begroting 2013-2017. Eind 2016 is er een start gemaakt met een nieuw Strategisch voorraadplan. Halverwege 2017 zal dit nieuwe Strategisch voorraadplan gereed zijn.
Om een inzicht te geven in de activiteiten met betrekking tot het in stand houden en verbeteren van de bestaande voorraad, wordt dit onderdeel hieronder opgesplitst.

a. Groot onderhoudsprojecten

Groot onderhoud in voorbereiding

Project:	36 woningen
Locatie:	Botter,Schoker en Jol, Lemmer
Architect:	KAW architecten, Groningen
Aannemer:	nog niet bekend
Start:	2017
Oplevering:	2018

Uitgangspunt voor deze woningen was sloop en vervolgens nieuwbouw van 20 woningen. Na een heel open en interactief proces met zowel de huurders als de Huurdersvereniging is besloten deze 36 seniorenwoningen te renoveren en energiezuiniger te maken en qua uitstraling te verbeteren. Hiermee blijven 36 betaalbare woningen behouden en krijgt de huurder lagere woonlasten.

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.

2. Zuiderzeestraat e.o.

Voor het gebied Zuiderzeestraat en omgeving worden plannen gemaakt voor de toekomst van de huurwoningen.

Samen met architectenbureau INBO uit Heerenveen wordt eerst een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waar de bewoners bij betrokken worden. Ook de gemeente neemt deel aan dat onderzoek.

In december is gestart met een wijkatelier waar de bewoners middels workshops aan deel konden nemen. Middels een inloopbijeenkomst is de input teruggekoppeld aan de wijk. De uitkomsten zullen vertaald worden in diverse scenario's die weer aan de bewoners zullen worden voorgelegd.

c. Strategisch voorraadbeleid

Onderhoud op basis van strategisch voorraadbeleid bestaat uit energiebesparende maatregelen en (extra) basiskwaliteit.

1. energiebesparende maatregelen

Tot 1 januari 2015 ging het (in de inmiddels vervallen methodiek) om Energie-Indexen met direct hieraan gekoppelde energielabels. Na afmelden 10 jaar geldig. Doelen werden dan ook altijd in die energielabels uitgedrukt, zowel in prestatieafspraken met gemeenten als in het Convenant Energiebesparing Huursector. Dat convenant stelt gemiddeld energielabel B, met een Energie-Index van 1,25 volgens de oude methodiek, eind 2020 uitdrukkelijk als doel. Na 1 januari 2015 opgestelde Energie-Indexen zijn niet gekoppeld aan oude Energie-Indexen met bijbehorende oude energielabels. Nog jaren blijft de oude maar krimpende groep energielabels met oude Energie-Indexen naast de groeiende groep nieuwe Energie-Indexen bestaan. Onderlinge vergelijking is mogelijk met onderstaande tabel, waarbij woningwaarderingspunten als constante factor fungeren Dit afgezet tegen oude Energie-Index (EI oud) met destijds gekoppelde oude energielabel versus nieuwe Energie-Index (EI nieuw).

Overzicht labeling per 31 december 2016 (op basis van afgemelde energielabels):

label oud	EI oud	EI nieuw	eengezinswoning		meergezinswoning		totaal
		nader voorschrift	punten	aantal	punten	aantal	aantal
A++	<0,51	<= 0,6	44	0	40	0	0
A+	0,51 - 0,70	0,61 < EI <= 0,8	40	32	36	31	63
A	0,71 - 1,05	0,81 < EI <= 1,2	36	36	32	58	94
B	1,06 - 1,30	1,21 < EI <= 1,4	32	424	28	112	536
C	1,31 - 1,60	1,41< EI <= 1,8	22	515	15	83	598
D	1,61 - 2,00	1,81 < EI <= 2,1	14	217	11	12	229
E	2,01 - 2,40	2,11 < EI <= 2,4	8	49	5	0	49
F	2,41 - 2,90	2,41< EI <= 2,7	4	3	1	0	3
G	> 2,90	> 2,7	0	0	0	0	0
totaal				1276		296	1572

Uitgevoerde verduurzaming 2016:

complex:	werk:	aantal woningen:
C22	bij mutatie	1
C27	CV installatie aangelegd	1
C23	bij mutatie	2
C27	CV installatie aangelegd	1
C81	bij mutatie	1
C58	bij mutatie	1
C51	CV installatie aangelegd	1
C52	bij mutatie (berging)	1
C52	bij mutatie (dakisolatie)	1
C56	bij mutatie (berging)	1
C67	projectmatig Type B woning (berging)	1
C67	projectmatig Type B woning (MV Co2)	13
C68	projectmatig Type B woning (berging)	7
C68	projectmatig Type B woning (MV Co2)	11
C82	door aanpassing aan nader voorschrift	4
C83	door aanpassing aan nader voorschrift	10
C87	door aanbrengen vloerisolatie	10

Onderhoud:

C68.	CV ketel vervangen	29
C88	MV vervangen	18

2. (extra) basiskwaliteit

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 2016 uitgevoerde werkzaamheden zijn:

complex:	werk:	aantal woningen:
Div.	Extra kwaliteit in douche / toilet of verplaatsen douche	div.
Div.	Elektra aanleggen in berging	3
Div.	CV installatie aanbrengen	3
Div.	Narooien verbeteringen bij mutatie	div.
C23	Aanbrengen dakkapel	2
C50	Verbetering uitstraling Lemstervaart	62
C51	Verbetering uitstraling Lemstervaart	5
C67	Verbeteren verlichting trappenhuizen	2
C67	Trap en zoldervloer aanbrengen	1
C68	Verbeteren verlichting trappenhuizen	2
C68	Trap en zoldervloer aanbrengen	4
C72	Aanbrengen ondergrondse container	11
C91	Coating aangebracht op galerijen	34

Uitgevoerde energiebesparende maatregelen en basiskwaliteit	**2014**	**2015**	**2016**
Verbetering	€ 539.012,00	€ 207.265,00	€ 254.650,00
Activa	€ 153.298,00	€ 188.214,00	€ 57.859,00

d. 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	**2014**	**2015**	**2016**
Aantal meldingen	1485	1495	1533
Aantal meldingen per woning	0,93	0,94	0,98
Kosten per melding	€ 216,93	€ 192,52	€ 228,31

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

Klein onderhoudsfonds	2014	2015	2016
Aantal meldingen	311	423	365
Aantal meldingen per woning	0,19	0,27	0,23
Kosten per melding	€ 76,63	€ 75,65	€ 88,50

e. Mutatie onderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud zien er als volgt uit:

Mutatie onderhoud	2014	2015	2016
Kosten per mutatie	€ 1.073	€ 1.339	€ 1.325

f. WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) aanpassingen

In 2016 zijn 16 aanpassingen gedaan met een totale investering van € 2.478,- waarvan € 650,- 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.

g. 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 2016 uitgevoerde werkzaamheden zijn:

complex 2, 23, 39, 51, 62, 68, 71, 75, 76, 80, 86: voeg- en metselwerk (249 woningen)
complex 23, 39: herstellen isolatie in de gevels (58 woningen)
complex 55, 68, 85: CV ketel vervangen (83 woningen)
complex 88: MV boxen vervangen (18 woningen) ?
complex 13, 23, 51, 58, 62, 68, 70, 77, 78, 80, 85, 86: schilderwerk en overig onderhoud (325 woningen)
complex 80: vloerbedekking in gang vervangen
diverse complexen: vervangen dakramen (25 woningen)
diverse complexen: veiligheidskeuringen uitgevoerd (ca. 140 woningen)
diverse complexen: rookmelders vervangen (ca. 650 woningen)
diverse complexen: doucherenovatie (&toilet) (25 woningen)
diverse complexen: vervangen keukenblokken (26 woningen)
diverse complexen: asbest verwijderd projectmatig en bij mutatie

Planmatig onderhoud	2014	2015	2016
Kosten per woning	€ 681	€ 588	€ 778

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.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 710,68 (peiljaar 2016). In 2016 moeten woningcorporaties 80% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bepaald maximaal belastbaar inkomen. Voor 2016 lag deze grens op maximaal € 35.739,00 (primaire doelgroep). Van de sociale huurwoningen mag 10% worden toegewezen aan inkomens tussen de € 35.739,00 en € 39.874,00 (middeninkomens). Maximaal 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben. In 2016 hebben wij totaal 89 woningen verhuurd. Van het totaal zijn 85 woningen verhuurd aan de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 35.739,00. Twee woningen zijn verhuurd aan de middeninkomens wat neer komt op 2,25% en twee woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de grens van € 39.874,00 wat ook neer komt op 2,25%.

Daarnaast moeten corporaties in 2016 aan 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 2016 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 € 409,92 (peiljaar 2016). De maximale aftoppingsgrens voor 23 jaar en ouder is € 710,68 (peiljaar 2016), afhankelijk van de gezinssamenstelling en het huishoudinkomen.

Starters tot 23 jaar:

Binnen het bestaande woningbezit worden huurwoningen met een huur tot € 409,92 zoveel mogelijk toegewezen aan deze doelgroep. Ook bij huurharmonisatie wordt hiermee rekening gehouden.
In 2016 zijn 12 woningen beschikbaar gekomen voor starters tot 23 jaar. Hiervan zijn 8 woningen toegewezen aan deze doelgroep, waarvan twee woningen aan een statushouder. Vier woningen zijn toegewezen aan statushouders met een leeftijd boven de 23 jaar. Het gemiddelde aantal reacties op een woning voor deze doelgroep was 27. Van de 6 woningen die gepubliceerd zijn met de voorwaarde starters tot 23 jaar voldeden gemiddeld 12 reacties aan deze voorwaarde. Opgemerkt wordt dat jongeren veelal om financiële redenen weigeren

Starters/doorstromers van 23 jaar en ouder:

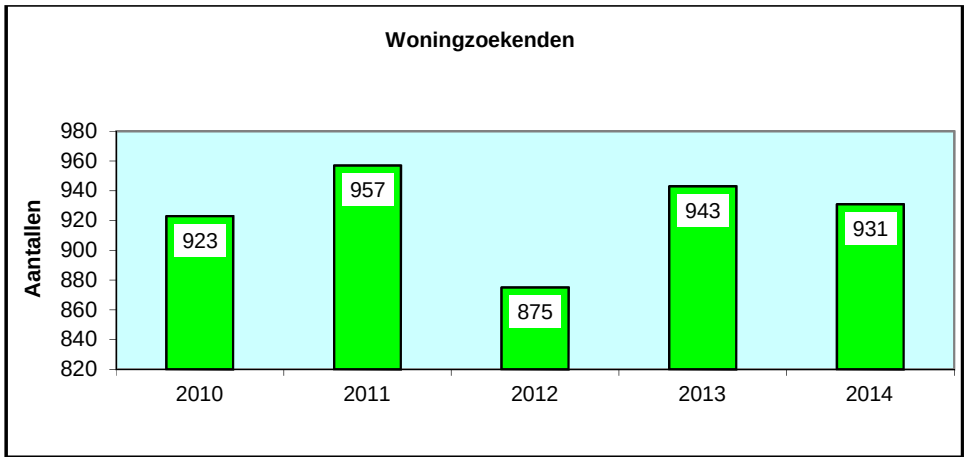
Door de passendheidstoets moet bij toewijzing van deze woningen goed rekening worden gehouden met de combinatie inkomen en de huurprijs van de woning. Dit jaar zijn er in de nieuwbouw geen woningen voor deze doelgroep gebouwd. In 2016 zijn 51 woningen beschikbaar gekomen voor deze doelgroep. Deze 51 woningen zijn toegewezen aan huishouders van 23 jaar en ouder (meeste tot 65 jaar). Zes van deze woningen zijn toegewezen aan statushouders en bij twee woningen heeft een familielid het huurcontract overgenomen. In totaal zijn er 43 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties op een woning was 39. 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 2016 zijn 26 woningen beschikbaar gekomen voor ouderen. Hiervan zijn 17 woningen toegewezen aan de doelgroep ouderen (65+). In totaal zijn er 20 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties per woning was 17. Het zijn niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan 65 jaar. Vijf woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder en vier aan woningzoekenden onder de 55 jaar. Vier woningen zijn toegewezen aan statushouders. Twee van deze statushouders zijn boven de 65 jaar en twee statushouders zijn onder de 55 jaar. Twee woningen zijn op basis van voorrang toegewezen. Eén aan een persoon boven de 65 jaar en één aan een persoon onder de 55 jaar. Bij ouderen speelt de locatie een grote rol bij het weigeren van een woning. Men vindt de afstand tot voorzieningen te ver.

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 2016 was afgesproken dat Lyaemer Wonen 20% van de beschikbare huurwoningen zou verhuren aan statushouders. Er zijn 16 woningen beschikbaar gesteld. Het percentage komt uit op 19%. Er zijn 27 personen gehuisvest.

2. Aantal woningzoekenden
Het aantal woningzoekenden aan het eind van het verslagjaar bedroeg 1615 (2015 : 1271). Jaarlijks wordt rond februari het woningzoekendenbestand opgeschoond.
Woningzoekenden die langer dan één jaar staan ingeschreven ontvangen een brief (en indien mogelijk een mail) met het verzoek het antwoordformulier, binnen een gestelde termijn, te retourneren. Bijna de helft retourneert het antwoordformulier. Degenen die niet reageren worden uitgeschreven als woningzoekenden. In januari 2017 zijn er 1064 woningzoekenden aangeschreven die op 1 januari 2017 één jaar of langer stonden ingeschreven 330 woningzoekenden hebben niet gereageerd. Hiermee komt het aantal woningzoekenden op 1285. (1615-330)



3. Woningtoewijzing
De beschikbaar komende woningen worden via onze website gepubliceerd. Lyaemer Wonen hanteert het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur. De langst zoekende krijgt de woning toegewezen.

4. Mutaties en verhuringen
Het aantal mutaties in 2016 bedroeg 89. Een mutatie betreft een nieuwe verhuring in de bestaande woningvoorraad.

5. Maatwerk
In 2016 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 zeven woningen leeg, drie daarvan vanwege grootonderhoud (project 36 woningen Botter, Schokker en Jol). De andere vier woningen worden in januari of februari 2017 weer verhuurd.

Verhuringen 2016

1 persoon

Leeftijd	**Inkomen**	**<= € 409,92**	**€ 409,92 - € 586,68**	**> € 586,68**	**Totaal**	
=< 65	<= € 22.100	14	25	0	**39**	
	> € 22.100	0	3	0	**3**	42
> 65	<= € 22.100	4	6	0	**10**	
	> € 22.100	1	0	1	**2**	12
	Som:	**19**	**34**	**1**	**54**	

2 personen

Leeftijd	**Inkomen**	**<= € 409,92**	**€ 409,92 - € 586,68**	**> € 586,68**	**Totaal**	
=< 65	<= € 30.000	1	11	0	**12**	12
> 65	<= € 30.050	2	7	0	**9**	
	> € 30.050	0	1	0	**1**	10
	Som:	**3**	**20**	**0**	**22**	

3 personen of meer

Leeftijd	**Inkomen**	**<= € 409,92**	**€ 409,92 - € 628,76**	**> € 628,76**	**Totaal**	
=< 65	<= € 30.000	0	8	0	**8**	
	> € 30.000	0	4	1	**5**	13
	Som:	0	**12**	**1**	**13**	

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 9 (2015: 17) bewoners aangeschreven met het verzoek de tuin op te knappen. Vervolgens is aan 8 (2015: 11) bewoners een herhaald verzoek gedaan, waarvan 7 (2015: 5) een brief hebben gehad, dat wij de tuin op kosten van de bewoner gaan opknappen. Bij 2 bewoners (2015: 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, in de kale huur, 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 2016 zijn 32 schuttingen geplaatst (2015: 61).

8. Bezwaarschriften
Dit jaar heeft Lyaemer Wonen geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Lyaemer Wonen hanteert een inflatievolgend huurbeleid. Alle huurders hebben hetzelfde huurverhogingspercentage van 0,6% ontvangen.
In 2016 zijn geen bezwaarschriften ingediend.

9. Jaarverslag geschillencommissie 2016
Huurders en medehuurders 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 Huurdersvereniging 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 W. van der Weide, was in 2016 volgens het rooster aftredend, en is weer voor een periode van 3 jaar herkozen.

Het rooster van aftreden:

De heer H. van Ettekoven (secretaris):		2017
Mevrouw M. Blok (voorzitter)	:	2018
De heer W. van der Weide	:	2019

De commissie is in het jaar 2016 één keer bijeen geweest. Dit betrof een structurele vergadering waarin het jaarverslag van 2015 is doorgenomen en mededelingen van de directie zijn besproken. Er zijn geen geschillen behandeld.

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%. Wij vinden dit niet hoog en daarbij is de vraag of de respondenten een goede weergave geven van de gehele populatie. Wellicht moeten wij 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 8,4 (2015: 8,2).
Het hoogste cijfer, een 8,7, werd gegeven voor het opruimen van de rommel na uitvoering van de reparatie. Het laagste cijfer, een 8,2, werd gegeven voor de snelheid van afhandeling van het reparatieverzoek.
De meeste reparatieverzoeken worden telefonisch gemeld, 86% (2015: 85%). Daarna volgt persoonlijk op kantoor met 7% (2015: 8%). 4% komt via het email binnen en 3% via het klantportaal (was 2%).
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.

Ook enquêteren wij de huurders bij het betrekken van een woning. Het gemiddeld rapportcijfer over de dienstverlening is in dit proces een 8.
Het hoogste cijfer, een 8,3, werd gegeven voor de duidelijke informatie over de woning. Het laagste cijfer, een 7, werd gegeven voor de staat van de woning bij ontvangst sleutels maar ook na uitvoering van de reparaties. 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. Wij denken dan ook dat dit de reden is dat de huurder niet altijd tevreden is over de staat van de woning en dat dit ook moeilijk weg te nemen is.

11. Woningmarkt
We zien de afgelopen jaren een toename van het aantal woningzoekenden. Einde verslagjaar stonden 1615 woningzoekenden ingeschreven (2015: 1271). Opschoning van het bestand vindt jaarlijks in februari plaats. Nadat het woningzoekendenbestand was opgeschoond bedroeg het aantal woningzoekenden 1285 (2015: 1079).
Een reden zou kunnen zijn dat er weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar komen waardoor er weinig doorstroming is.

De hypotheekrente is dan wel laag maar voor veel mensen is de economische situatie nog niet verbeterd. Onze primaire doelgroep, gezamenlijk inkomen tot € 35.739,,00 zijn 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 ongeveer € 39.000,00. De koopprijzen liggen maximaal rond de € 130.000,00.

Het aantal woningzoekenden stijgt, het gemiddeld aantal reacties per woning is ook gestegen. In 2016 waren er gemiddeld 32 reacties per woning. (2015: 22). Het totaal aantal reacties over 2016 is 2212, aanzienlijk minder dan over 2015 (3134). In 2016 kwamen veel minder woningen beschikbaar waardoor het gemiddeld aantal reacties per woning steeg.

C. Betrekken van huurders bij beheer en beleid

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. Daarnaast is per 1 januari 2016 de nieuwe versie van Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) ingegaan. Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur: een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Rol huurdersorganisaties (Woningwet)
In de nieuwe 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 volgens of deskundig advies en onderzoek in te huren. Tot slot kunnen huurdersorganisaties 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 2016 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 drietal structurele overleggen is o.a. het volgende aan de orde geweest:

- Huurverhoging 2016, (met positief advies van de Huurdersvereniging Lemsterland)
- Streefhuurbeleid (met positief advies van de Huurdersvereniging Lemsterland)
- Projecten (nieuwbouw projecten en renovatie/herstructurering)
- Wijkschouwen, regie ligt in handen van de gemeente
- Begroting 2016 Huurdersvereniging Lemsterland
- Jaarrekening 2015 Lyaemer Wonen
- Activiteitenplan Huurdersvereniging Lemsterland
- Dag van het Huren/open dag Lyaemer Wonen (samen met Huurdersvereniging Lemsterland georganiseerd)
- Website Huurdersvereniging Lemsterland
- Verkoop woningen

In een apart overleg heeft Lyaemer Wonen een toelichting gegeven op en is er gediscussieerd over de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017 t/m 2021.
Daarnaast heeft Lyaemer Wonen twee ledenvergaderingen van de Huurdersvereniging Lemsterland bijgewoond.

De Huurdersvereniging Lemsterland heeft deel genomen aan diverse bijeenkomsten waarin sprake is van een brede/complexmatige aanpak van het woningbezit/woonomgeving.

Over 2016 is de Huurdersvereniging Lemsterland een bijdrage toegekend van € 14.040.78.
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 2016 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 één op één met alle bewoners in gesprek raakte en met de Huurdersvereniging 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.

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. Dit wijkatelier is door 70 buurtbewoners input gegeven. We weten nu al dat deze input zal leiden tot andere eerste voorstellen qua scenario's. Het is een spannend proces dat ons tot op heden goed bevalt. Deze nieuwe manier van werken valt ook op. Zowel in de lokale en regionale media, maar ook in bijvoorbeeld de waardering van de in 2016 gehouden visitatie.

D. HET FINANCIËLE BELEID EN BEHEER

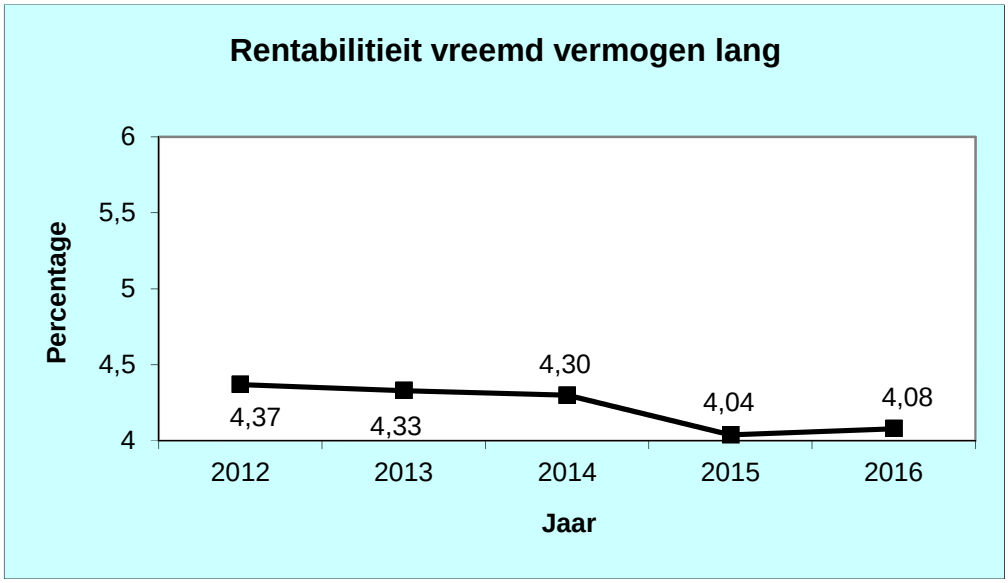
1. Financiële positie

De financiële positie van de corporatie is solide.
Als gevolg van waardering op marktwaarde is de balans verhouding verandert.
Mede hierdoor is ook het solvabiliteits percentage gewijzigd het bedraagt per einde 2016 76.22%.

Verwacht wordt dat het vermogen vanaf 2017 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 renteafspraken gemaakt. Op dit moment wordt vooral gebruik gemaakt van leningen met een korte looptijd.



4. De financiën

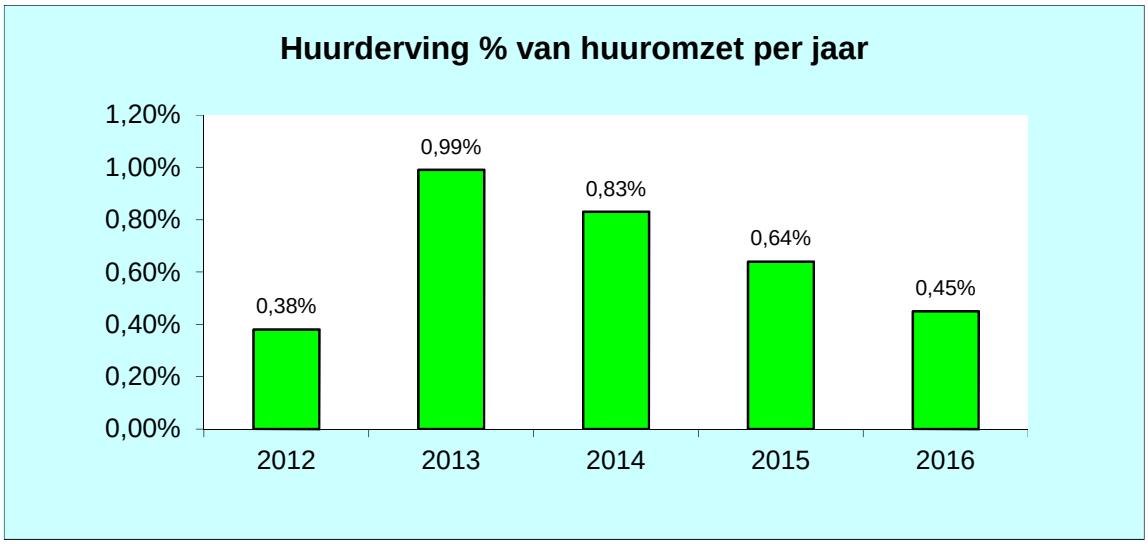
a. **Solvabiliteit:**

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.

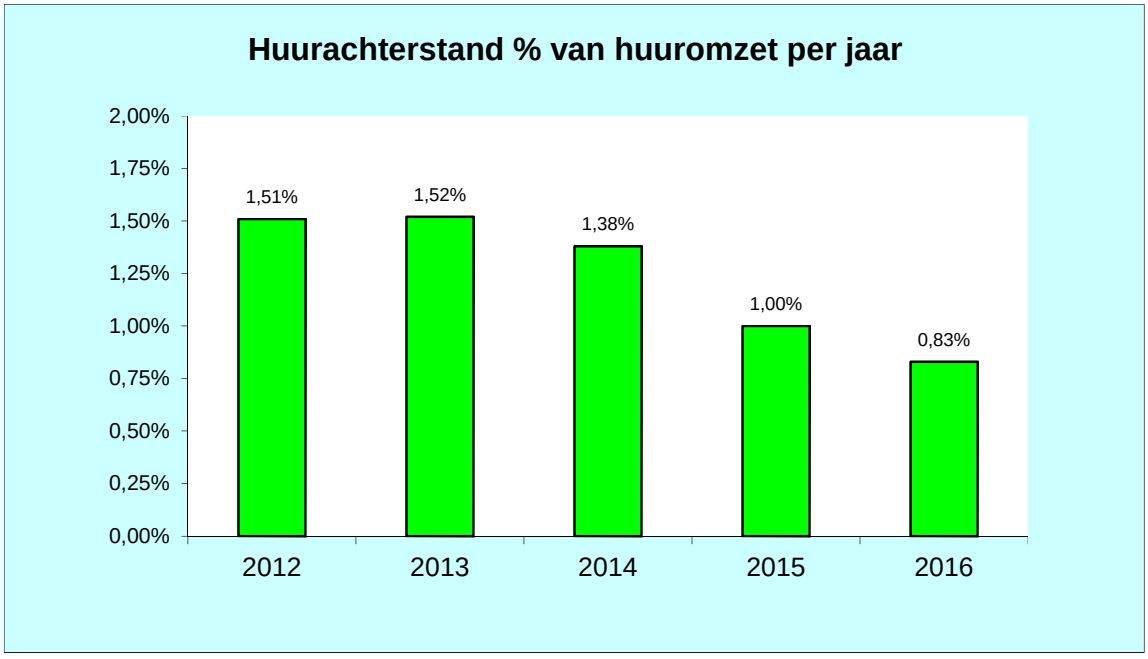
b. De huuromzet

De totale huuromzet (inclusief bijkomende vergoedingen) bedraagt in het verslagjaar €9.471.000,--, ten opzichte van 2015, waarin de totale huuromzet € 9.365.000,-- bedroeg, betekent dit een toename van € 106.000,-- . De toename is ontstaan door o.a. de huurverhoging per 1 juli.

c. De huurderving (leegstaande woningen)



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



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.

	2014	2015	2016
Incasso gerechtsdeurwaarder	25	8	13
Huisuitzettingen (huurachterstand)	3	1	1
In behandeling einde verslagjaar	22	22	27

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 toezichthoudende 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 2016 over de DPI 2015 (=meerjarenbegroting) alsmede de DVI 2015 (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 2016 is uitgevoerd door BDO Audit & Assurance BV, die de bijgevoegde controleverklaring heeft afgegeven.

10. Waardeveranderingen

Onrendabele top:
Het betreft: onrendabel 10 woningen W Hofstraat € 979.000,--

11. Activiteiten ten aanzien van verbindingen

In 2008 heeft Lyaemer wonen een BV opgericht voor haar fiscale activiteiten. Er zijn in 2016 geen activiteiten uitgevoerd in de BV. De BV is momenteel leeg.
Lyaemer Wonen heeft een verbindingenstatuut opgesteld, dat in 2012 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

12. Administratieve organisatie, interne controle en risicomanagement

Gedurende het boekjaar 2016 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 2016 is afgesloten met een positief resultaat van € 9.828
(bedragen x € 1.000,00)

	Verslagjaar	Begroting
	2016	2016
Opbrengsten		
Huren	9.198	9.273
Vergoedingen	220	233
Verkopen onroerende zaken	282	960
Overige bedrijfsopbrengsten	63	66
Rentebaten	18	4
	9.781	10.536
Lasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	121	1.590
Waardeveranderingen materiële activa	-6.923	1.634
Lonen & Salarissen (incl. sociale lasten)	1.156	1.248
Lasten service contracten	222	-
Onderhoud	2.062	2.332
Overige bedrijfslasten	1.400	1.343
Verhuurdersheffing/saneringssteun	845	863
Rentelasten	1.100	1.107
	-17	10.117
Belastingen	30	940
Resultaat	9.828	- 521

De belangrijkste verschillen bestaan uit:

Meevallers (x € 1.000,--):

Lonen en salarissen	€ 92
Onderhoud	€ 270
Afschrijvingen (gevolg stelselwijziging)	€ 1.469
Waarderveranderingen (gevolg stelselwijzing)	€ 8.557

Tegenvallers (x€ 1.000,--)

Huren	€ 75
Verkopen (gevolg stelselwijziging)	€ 678

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.

Investeringen 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 2016.

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

   Bemiddelen bij overlast
   Lyaemer Wonen bemiddelt bij overlastzaken tussen huurders. In 2016 hebben we 69 meldingen van overlast binnen gekregen (in 2013 waren dit 42, in 2014 waren dit 97 en 2015 waren dit er 57), geadministreerd en verwerkt. Deze meldingen hadden betrekking op 24 verschillende dossiers / huurders (in 2013 waren dit 21 en in 2014 waren dit 47 en in 2015 waren dit er 25). Op het moment dat er overleg is met het Sociaal Wijk Team wordt het dossier geadministreerd onder het Sociaal Wijk Team, daarnaast zijn de dossiers die met overlast en burenruzie te maken hebben wel hardnekkiger. Dossiers kennen soms een lange doorlooptijd en veelal is er eveneens bemoeienis van de wijkagent of het Sociaal Wijk Team. Tot op heden slagen we er nog altijd in om zonder juridische procedures overlast te bestrijden. We komen er bijna altijd goed uit.

   Het merendeel van de overlast klachten betrof 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.

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 nieuwe 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 2016 is dit convenant geëvalueerd waarbij we tot de conclusie kwamen dat de samenwerking over het algemeen goed verloopt. Er zijn enkele kleine processtappen fijn geslepen.

   In 2016 hebben we in totaal 50 dossiers besproken met het Sociaal Wijk Team. Aanzienlijk meer dan de 32 in 2015. Dat komt waarschijnlijk ook omdat we beter op elkaar ingespeeld raken en makkelijker elkaar weten te vinden en dit bovendien beter bijhouden. We hebben niet de ervaring dat financiële of sociale problematiek in 2016 is toegenomen ten aanzien van 2015. Dat blijkt niet

uit de huurachterstand want die is afgenomen. Ook de meldingen van overlast zijn niet toegenomen maar iets afgenomen.

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 sloopprojecten.
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 sloopprojecten. 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. Investeringen in leefbaarheid (fysiek en sociaal)

In 2016 zijn we begonnen om onze leefbaarheidsagenda te herijken en herdefiniëren. Dat leidt tot nieuwe speerpunten op het gebied van leefbaarheid in het eerste kwartaal van 2017.

We hebben 2016 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 2016 zoal hebben gedaan:

- Bijdrage aan het verduurzamen van een dorpshuis waardoor de exploitatie van dit dorpshuis verbetert. Dat is nodig voor het behoud van het dorpshuis. Dat heeft direct gevolg voor de leefbaarheid en dus ook voor onze huurders die direct om dit dorpshuis wonen.
- We hebben voor een sociaal zwak en zeer vervuild gezin kosten gemaakt voor het afvoeren van afval. Dit was onze bijdrage om een zorgelijke sociale situatie helpen te verbeteren.
- De totale bijdrage in 2016 betrof € 678,74.

Investeringen in het versterken van sociale verbanden in 2016 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 verschillende activiteiten van de wijkvereniging De Steiger (Lemstervaart) gesteund, alleen die activiteiten die betrekking hadden op het versterken van de onderlinge sociale activiteiten.
- We hebben bijgedragen aan een folder die ten doel had de problematiek rondom statushouders te helpen.
- Daarnaast hebben we eenmalig een jubileum van een gymnastiekvereniging gesteund vanwege het bijbehorende verbindende programma voor het hele dorp.
- De totale bijdragen betrof in 2016 € 4417,41.

6. Wijkschouw

Ook in 2016 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 over genomen. 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 planningen.

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/ de buurt/ het dorp. Het gebeurd 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.
Uit de gehouden evaluatie kwam naar voren dat we eerst op deze manier doorgaan in 2017 en verder. Wel zal er meer aandacht worden besteed aan het bekend en zichtbaar maken van deze schouwen. Bewoners moeten actief worden opgeroepen zaken te melden. Dat zal onder andere met een huis aan huis advertentie gebeuren in het voorjaar.

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 2016 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 (voorheen Delphion)
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.

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 2016

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 2017 naar het ministerie van Binnenlandse Zaken verzonden.

Bovenaangehaalde stukken worden tevens naar CorpoData (DVI), het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gezonden.

De oordeelsbrief is verzonden naar de RvC. Lyaemer Wonen heeft de zaken die benoemd worden in de brief verder opgepakt.

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 2016 is er voortschrijdend gewerkt aan de realisatie van dit plan. Na een aantal inleidende activiteiten met betrekking tot het van buiten naar binnen werken als: wijkschouwen, koffiebijeenkomsten en keuzemogelijkheden gegeven voor wat betreft onderhoud en beheer en nieuwbouw is in 2016 verder gewerkt aan het samen met bewoners plannen ontwikkelen voor de toekomst van woningen in Lemstervaart en de Zuiderzeestraat en omgeving.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2017 t/m 2021 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 2016 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.

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. Dit verslagjaar deed Lyaemer Wonen voor de tweede maal mee met de klantenmeting. Een rapportcijfer 7,8 was het resultaat. Het op een na hoogste resultaat onder de Friese corporaties. De bedrijfsvoering werd eveneens doorgelicht. Door het anders omgaan met technische boekingen werd hier geen hoog resultaat verkregen (een C-score).

Visitatie

De visitatie wordt éénmaal per vier jaar uitgevoerd. In 2016/2017 is Lyaemer Wonen gevisiteerd door Raeflex.

Hierbij werden de volgende scores behaald.

- Presteren naar Opgaven en ambities 8,0
- Presteren volgens Belanghebbenden 7,4
- Presteren naar Vermogen 7,4
- Governance 7,6

Lyaemer Wonen kijkt terug op een plezierige, professionele visitatie die een goed tot uitstekend resultaat als beoordeling weergeeft. Wanneer we nog weer even verder terugkijken naar de resultaten van de vorige visitatie is een duidelijk positieve ontwikkeling te zien. De verschillende visitatievelden zijn positief beoordeeld en allen ook boven het gemiddelde dat landelijk uit visitaties kan worden berekend. Van een corporatie met zessen en zevens zijn we nu gegroeid tot een corporatie die het oordeel van een zeven en acht krijgt. Verheugd zijn we over het feit dat de transitie van Lyaemer Wonen, van een corporatie die in zichzelf gekeerd was op de ontwikkelingen buiten inspelende corporatie, geslaagd wordt genoemd.

Belanghouders

Lyaemer Wonen heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeente. Zo eens per jaar worden deze belanghouders 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

B. ORGANISATIE

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag verstrekt de Raad van Commissarissen informatie over haar activiteiten in **2016**.

Samenstelling
De Raad van Commissarissen bestaat uit de volgende vijf leden:

De heer mr. F.A.J.M. van Beek:	functie: voorzitter; leeftijd 59 jaar; beroep: projectmanager gemeente Leeuwarden; nevenfunctie(s): voorzitter Rekenkamercommissie Harlingen, 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:	functie: lid; leeftijd 48 jaar; beroep: DGA bij Frisian Egg; nevenfunctie: penningmeester Businessclub KV Drachten; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.
Mevrouw drs. C.J.M. Peeters:	functie: lid; leeftijd 39 jaar; beroep:zelfstandig ondernemer adviesbureau sociaalruimtelijke vraagstukken; nevenfunctie(s): bestuurslid Stichting De Noorderstroom; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.
De heer ir. J. van der Meer:	functie: vicevoorzitter; leeftijd 56 jaar; beroep: zelfstandig ondernemer adviseur vastgoedmanagement en docent Hanzehogeschool; nevenfunctie(s): toezichthouder Woongroep Marenland, lid van gezamenlijke geschillencommissie woningcorporaties Midden Groningen; eerste benoeming per 16 september 2013; aftredend volgens rooster in 2017.
Mevrouw drs. I.L.S Kruijshaar	functie: lid; leeftijd 49 jaar; beroep: directeur algemene zaken bij zorginstelling; nevenfunctie(s): toezichthouder bij Stichting Carrefour; eerste benoeming per 16 september 2013; aftredend volgens rooster in 2017.

Benoeming
De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Raad van Commissarissen (artikel 12, lid 1 van de statuten).
Voor de benoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen worden huurders of in het belang van die huurders werkzame organisaties in de gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen (artikel 12, lid 4 van de statuten). Mw. Peeters en dhr. van de Meer zijn aldus als huurdercommissarissen benoemd.

Benoeming vindt plaats na opstelling van een schriftelijk profiel, waarin omvang, deskundigheden en leeftijdsopbouw zijn opgenomen. Kandidaat-commissarissen, die door de Raad van Commissarissen worden voorgedragen, worden geworven middels een advertentie in de regio. De ondernemingsraad en huurdersorganisatie (m.u.v. huurderszetels) worden om een schriftelijk advies gevraagd.

In het verslagjaar waren geen benoemingen of herbenoemingen aan de orde.

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.

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.

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.

Profielschets van de Raad van Commissarissen
In de profielschets wordt beschreven: de functie van de Raad van Commissarissen, omvang van de Raad van Commissarissen, algemeen kwaliteitsprofiel, bezetting van de Raad van Commissarissen, onafhankelijkheid ten opzichte van de directeur-bestuurder, ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de organisatie, collegiaal functioneren, kritische rol, afstandelijkheid, netwerken en leeftijdsopbouw. Dit profiel wordt één keer per twee jaar in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De laatste keer was op 28 april 2016.

Kwaliteitsprofiel voorzitter van de Raad van Commissarissen
De voorzitter beschikt over de volgende kwaliteitsprofielen: uitstekende sociale en communicatieve vaardigheden, kennis van bestuurlijke besluitvormingsprocessen, ruime bestuurlijke ervaring, kennis op tenminste Hbo-niveau, oog voor managementtaken van de directeur-bestuurder, kunnen omgaan met belangentegenstellingen, motiverend en spreekvaardig, brede maatschappelijke belangstelling en gevoel voor publiciteitszaken.

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.

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.

Klokkenluidersregeling
Deze regeling 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 2016 zijn geen reacties door de commissie ontvangen.

Verbindingen
Lyaemer Wonen heeft een verbinding met Lyaemer Wonen Beheer BV. Maar er vinden geen activiteiten plaats.

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 en het ondernemingsplan.

Financieel beleid
Mede ingegeven door externe factoren is Lyaemer Wonen genoodzaakt om haar voorgenomen bouwactiviteiten jaarlijks te monitoren op financiële haalbaarheid. Aan de minimale solvabiliteit eis van 20% wordt in 2016 ruim voldaan.
Een treasury- en investeringsstatuut is aanwezig en wordt jaarlijks geactualiseerd.
Het beleid van verkoop voor 2016 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.

Verslag van werkzaamheden
De Raad van Commissarissen kwam in 2016 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 2016 bijeen voor de volgende niet reguliere vergaderingen:

- een strategie bijeenkomst
- 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.
- Een vertegenwoordiging van de RvC heeft de stakeholdersbijeenkomst bijgewoond
- De RvC heeft enkele ontmoetingen met de RvC van de woningcorporatie Wonen Zuidwest Friesland gehad in het kader van opleiding en kennis delen.
- 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 Raad van Commissarissen acht zich verantwoordelijk voor de strategie van de corporatie, toezicht financieel beleid en volkshuisvestelijke opgaven conform de taakvelden van het BBSH.

Belangrijkste besluiten
De belangrijkste besluiten waren:

- Het goedkeuren van het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2015.
- Het vaststellen van de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017 t/m 2021.
- Het goedkeuring van het Financieel Statuut en Treasury Statuut..
- Goedkeuring van de herziene statuten conform nieuwe woningwet.
- Het vaststellen van een reglement auditcommissie.
- Goedkeuring van de opdracht aan de accountant.

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 2016 wederom een beoordelingsproces doorlopen. Zij heeft in 2016 tweemaal overleg gehad over het functioneren en de beloning van de directeur- bestuurder.

Beoordeling functioneren bestuur
De Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder beoordeeld voor wat betreft het functioneren. Dit jaar 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. De commissie heeft haar uiteindelijke bevindingen in hoofdlijnen gerapporteerd aan de voltallige raad en is tot een beoordeling gekomen in juli 2016, welke schriftelijk is vastgelegd.

Auditcommissie
De heren Ettema en van der Meer vormen de auditcommissie; en hebben daaraan invulling gegeven. Zij hebben de RvC geadviseerd over de activiteiten van de extern accountant en over de diverse financiële stukken; daarnaast hebben ze toegezien op de financiële en administratieve activiteiten van het bestuur. Conform het advies van de commissie is op 27 september 2016 een reglement Auditcommissie vastgesteld. Zij hebben in 2016 tweemaal een vergadering over eerder genoemde zaken belgd.

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 2016 heeft een zelfevaluatie onder externe leiding plaatsgevonden. Aan de orde kwamen in het bijzonder de thema's: Licence to operate van een maatschappelijke organisatie, risico's, stakeholders, het stelsel van extern toezicht. Er is een verslag gemaakt, waarin ook een aantal actie- en focuspunten is opgenomen.

Visitatie
In oktober 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 verschijnt begin 2017.

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:
Mw. Peeters heeft het afgelopen jaar 5 PE punten behaald.
Dhr. 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 2015 bedraagt 28 stuks.
Dhr. van der Meer heeft twee masterclasses in het kader van de nieuwe woningwet bijgewoond. Hij heeft 9 PE punten behaald.
Mw. Kruijshaar heeft 9 PE punten behaald
Dhr. van Beek heeft diverse masterclasses bijgewoond; gericht op actualiteit en het werkgeverschap. Hij heeft 8 PE punten verzameld.
Als collectief heeft de Raad van Commissarissen een masterclass over toezichtvisie en toezichtkader gevolgd.

AedesCode en Governancecode
Beide codes worden jaarlijks doorgenomen. Er zijn geen tegenstrijdigheden waargenomen en de code wordt onderschreven.

Compliance risico's
Momenteel is met name het principe " pas toe of leg uit " van kracht met betrekking tot de in de Aedes Code geregelde Governancecode Woningcorporaties (GCW).
Lyaemer Wonen heeft de nieuwe Governancecode in 2015 integraal overgenomen en past deze toe. Alle documenten waarvan in de Governancecode een aanbeveling is opgenomen zijn op onze website vermeld.

Toetsingskader van de Raad van Commissarissen
Bij het nemen van besluiten geldt als toetsingskader voor de Raad van Commissarissen het Besluit beheer sociale huursector (BBSH), het ondernemingsplan 2012-2016, het financieel- en investeringsstatuut en de jaarlijkse (meerjaren)begroting. De voortgang wordt periodiek besproken met de directeur-bestuurder.

Honorering van de Raad van Commissarissen
De honorering over het jaar 2016 was voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen € 7.700,-- (2015: € 5.208,--) en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 4.700,-- (2015: € 3.472,--). Het betreft hier een totaaltelling per commissaris. De onkosten worden op basis van declaratie vergoed.

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.

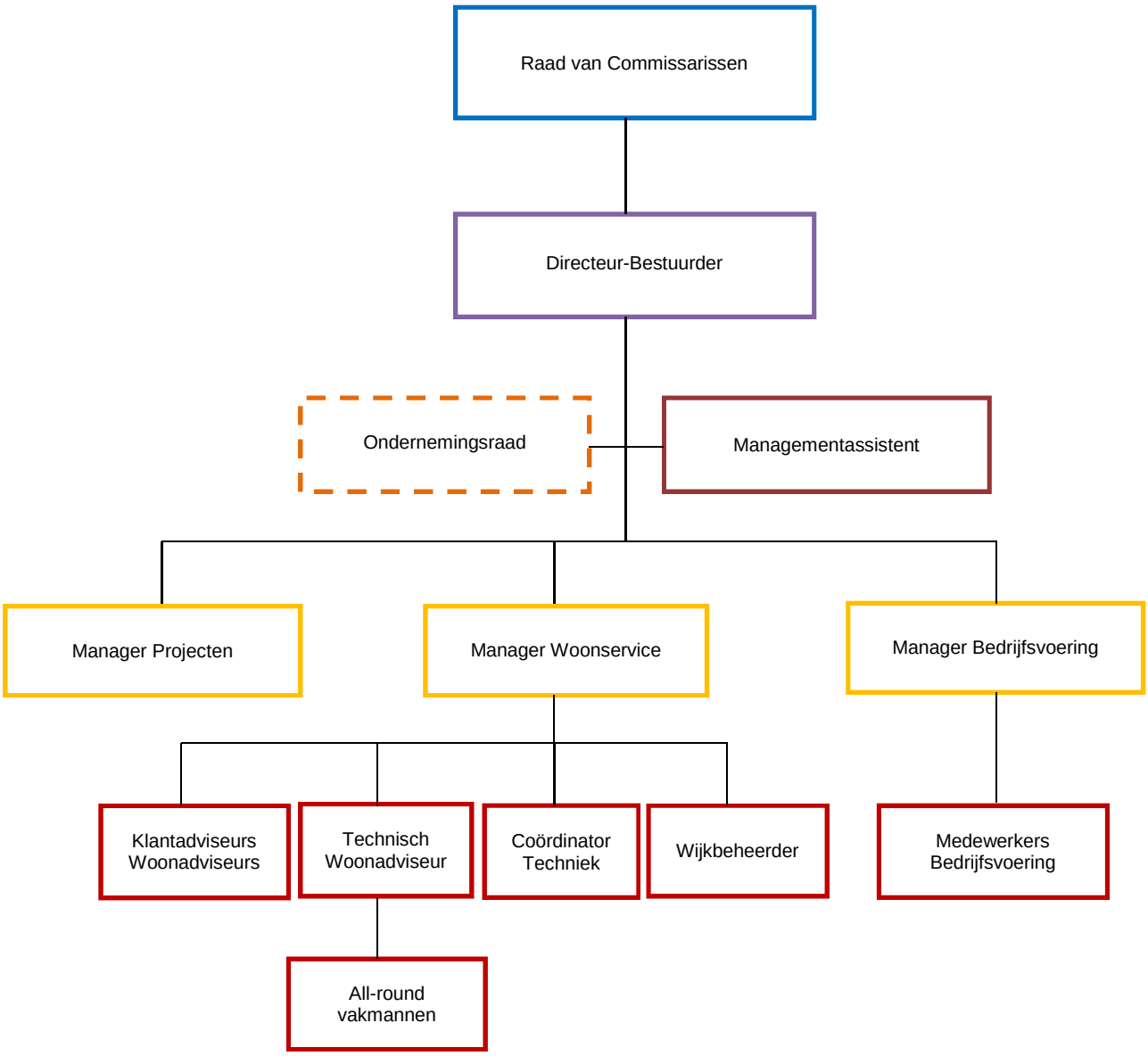
Beloning bestuur: de totale beloning bedraagt over het verslagjaar 2016:€ 94.445 (2015 € 95.491,--) Gespecificeerd in vast inkomen € 72.005,-- (2015: € 72.005,--), variabel loon bedraagt € 227,-- (2015 € 227,--) , werkgeversaandeel (vroeg)pensioenpremies € 12.996,-- (2015: € 14.638,--) en werkgeversaandeel sociale lasten, vergoeding ziektekostenverzekering en overige vergoedingen € 9.217,-- (2015: € 8.640,--).

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

- 13 september: renovatie 36 ouderenwoningen Lemstervaart;
- 23 september: vaststelling treasury statuut;
- 23 september: vaststelling financieel statuut
- 26 september: opdracht nieuwbouw 10 appartementen aan de W. Hofstraat verstrekt aan Bouwgroep Dijkstra Draisma;
- 28 september: statutenwijziging conform de nieuwe woningwet.

<u>REALISEERBAARHEID WAARDE ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE</u>
Per 31 december 2016 is in totaal € 59 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 51 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 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 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 € 56 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Lyaemer Wonen



De medewerkers

Lyaemer Wonen had per 31 december 2016 18 mensen in dienst. Dit zijn 16 fte's.

Het ziekteverzuim over 2016 bedroeg 4,64 (2015: 4.51%, 2014: 7,73 % en 2013: 4,36%).
De ziekteverzuimbegeleiding is met ingang van 1 januari 2017 opgedragen aan de Arbo Anders te Joure.

In 2016 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 2016 zijn dit:

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

De belangrijkste punten, die met de directeur zijn besproken, zijn:
- Jaarstukken 2015
- Voortgangsrapportages
- (Meerjaren)begroting 2017 e.v.
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Voortgang Lyaemer Wonen
- 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, 10 februari 2017.

Goedkeuring jaarverslaglegging bestuur:

A. Rekers, directeur-bestuurder.

D KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

	2016	2015	2014	2013	2012
GEGEVENS WONINGBEZIT					
AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE					
Sociaal					
1. Woningen/woongebouwen	1572	1582	1569	1591	1585
1a Verpleeghuisplaatsen	19	19	19		
2. Overige verhuureenheden	4	4	9	8	7
Commercieel					
1. Autoboxen	47	47	47	47	47
2. Overige verhuureenheden	2	2	5	5	5
TOTAAL	1.644	1.654	1.649	1.651	1.644
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	77000	77.000	74.600	74.400	72.700
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning 01-01	112000	112.000	126.000	133.806	139.427
MUTATIES IN HET WONINGBEZIT					
1. Aantal opgeleverd	-	41	14	17	20
2. Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
3. Aantal verkocht	10	28	18	11	17
4. Aantal gesloopt	-	-	18	-	-
AANTAL WONINGEN NAAR HUURPRIJSKLASSE					
1. Laag < 409,92	267	238	166	237	269
2. Overig > 409,92	1305	1344	1403	1354	1316
KWALITEIT					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,98	0,94	0,93	0,92	0,94
2. Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,20	0,18	0,97	0,69	0,76
3. Percentage woningen woningverbetering	9,54	10,22	8,48	4,20	3,15
4. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	313,49	313,09	288,52	269,53	155,37
5. Kosten planmatig onderhoud per woning	906,64	588,00	639,55	541,80	646,06
6. Kosten woningverbetering per woning	152,98	130,77	112,91	124,45	397,73
7. Totaalkosten onderhoud per woning	1.373,11	1031,86	1.040,98	935,78	1199,16

	2016	2015	2014	2013	2012
PRIJS-KWALITEITVERHOUDING					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	155	155	153	151	142
2. Gemiddelde nettohuurprijs	475	472	457	438	420
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
1. Mutatiegraad	5,6	9,60	7,30	7,10	7,50
2. Acceptatiegraad	71%	56,00	67,00	68,00	67,00
3. Huurachterstand in % huuromzet	0,83	1,00	1,38	1,52	1,51
4. Huurderving in % huuromzet	0,45	0,64	0,83	0,99	0,38
FINANCIELE CONTINUITEIT					
1. Solvabiliteit:Balanstotaal	76,22	73,72	35,84	32,97	29,11
2. Liquiditeit	5,87	3,47	2,09	5,18	3,36
3. Rentabiliteit eigen vermogen	9,30	12,57	2,32	14,46	4,7
4. Rentabiliteit vreemd vermogen L.L. schulden	4,08	4,04	4,30	4,33	4,37
5. Rentabiliteit totaal vermogen E.V. & L.L. schulden	6,62	8,83	3,57	8,06	4,39
6. Cash-flow per woning	6.175,05	7.543,18	1.253,16	2604,41	1446,63
7. ICR per woning	3,55	3,55	-	-	-
8. DSCR per woning	4,37	3,94	-	-	-
9. Loan to Value	37,61	38,14			
10. Dekkingsratio	14,84	15,65			
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING					
1. Eigen vermogen per woning	69.872,48	63.688,19	11.679,45	11.256,65	9.665,75
2. Jaarresultaat per woning	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
2. Management - Assistant	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
3. Woondiensten	6,9	6,9	4,7	4,0	3,4
4. Bedrijfsvoering	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
5. Projecten	0,6	0,6	4,1	4,1	4,1
6. Totaal formatieplaatsen per 1000 woningen	10,0	10,1	11,4	10,6	10
7. Werkelijk aantal personeelsleden per 1000 woningen	11,5	11,4	12,8	11,9	11,4

VI JAARREKENING

A. BALANS (na winstbestemming) in €

Activa		31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		127.108.325	119.846.246
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		599.826	692.066
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		21.467	200.838
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.104.800	1.188.972
		128.834.418	121.928.122
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen		18.000	18.000
Belastingvordering		3.825.156	3.806.819
Som der vaste activa		132.677.574	125.752.941
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4	80.770	74.902
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		77.717	93.055
Overige debiteuren		68.523	55.384
Overlopende activa		63.037	323.078
Liquide middelen	6	5.740.946	3.775.740
Totaal vlottende activa		6.030.993	4.322.159
TOTAAL		138.708.567	130.075.100

Passiva		31-12-2016	31-12-2015
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve		58.706.637	50.660.735
Overige reserves		47.011.180	45.228.700
Totaal eigen vermogen		105.717.817	95.889.435
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investering		448.194	-
Voorziening latente belastingverplichting		5.135.079	5.146.795
Overige voorzieningen		58.886	58.217
Totaal voorzieningen		5.642.159	5.205.012
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen onder overheidsgarantie		8.733.239	8.733.239
Leningen kredietinstellingen		17.587.550	19.001.912
Totaal langlopende schulden		26.320.789	27.735.150
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan leveranciers		256.957	221.874
Belastingen en premies sociale verzekeringen		83.259	42.621
Overlopende passiva		687.585	981.008
Totaal kortlopende schulden		1.027.801	1.245.503
TOTAAL		138.708.567	130.075.100

B. W I N S T- E N V E R L I E S R E K E N I N G op €

		2.016	2.015
01	Huuropbrengsten	9.197.747	9.061.692
02	Opbrengsten servicecontracten	220.285	223.545
03	Geactiveerde produktie	-	-
04	Lasten servicecontracten	-222.265	-229.011
05	Overheidsbijdragen	-	-
06	Lasten verhuur en beheer	-1.099.726	-1.107.445
07	Lasten onderhoudsactviteiten	-2.830.743	-2.291.122
08	Ov directe lasten exploitatie bezit	-1.439.079	-1.480.380
	Netto resultaat exploitatie vastgoed	3.826.220	4.177.280
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	1.171.053	3.065.660
	Toegerekende organisatiekosten	-22.868	-23.028
	Marktwaarde verkochte vastgoed portefeuille	-888.604	-1.793.630
13	**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**	259.581	1.249.002
	Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	-979.000	-308.604
	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.901.891	7.409.470
14	**Waardeverandering vastgoedportefeuille**	6.922.891	7.100.866
	Opbrengst overige activiteiten	63.077	111.986
	Kosten overige activiteiten	-	-
15	**Netto resultaat activiteiten**	63.077	-111.986
16	**Overige organisatiekosten/corporatietaak**	-6.237	-6.280
17	**Leefbaarheid**	-185.280	-186.709
	Waardeverandering van financiele vaste activa van effecten	-	-
	Opbrengsten en vorderingen vaste activa en effecten	-	-
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.930	20.909
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.099.854	-1.168.176
18	**Saldo financiele baten en lasten**	-1.081.924	-1.147.267
	Resultaat voor belasting	9.798.329	11.298.877
19	Resultaat deelneming	-	-
20	Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	30.053	758.639
	Resultaat na belastingen	9.828.382	12.057.516

Kasstroomoverzicht

		Realisatie 2016 (x € 1.000)	Realisatie 2015 (x € 1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1.1	Huuropbrengsten	9.167	9.011
1.2	Vergoedingen	246	239
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	8	5
1.5	Renteontvangsten	85	82
	Saldo Ingaande kasstromen	9.506	9.337
Uitgaven:			
1.7.1	Lonen en salarissen	517	934
1.7.2	Sociale lasten	397	134
1.7.3	Pensioenlasten	196	218
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.015	1.586
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.572	1.312
1.10	Renteuitgaven	1.112	1.220
1.11.a	Sector speciefieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	0
1.11 b.	Verhuurdersheffing	837	769
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27	55
1.13	Vennootschapsbelasting		
	Saldo uitgaande kasstromen	6.673	6.228
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.833	3.109
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.v.a. ingaande kasstroom:			
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	1.425	2.899
	Subtotaal ingaande kaastroom MVA	1.425	2.899
M.v.a. uitgaande kasstroom:			
2.6	Nieuwbouw socialehuur	576	3.430
2.7	Woningverbetering	155	255
2.14	Investeringen overig	84	88
2.15	Externe kosten bij verkoop	63	27
	Subtotaal uitgaande kaastroom MVA	878	3.800
Saldo in- en uitgaande kastromen m.v.a.		547	-901
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Uitgaand:			
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	1.414	2.614
Kasstroom uit financiergsactiviteiten		-1.414	-2.614
4.1	**Mutatie liquide middelen**	1.966	-406
Liquide middelen per 01-01		3.775	4.181
Liquide middelen per 31-12		5.741	3.775

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.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld.
De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijziging
De voor Lyaemer Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Lyaemer Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Schattingswijziging
De bedragen die meegenomen zijn voor het achterstallig onderhoud voor 2016 zijn gewijzigd ten opzichte van 2015 door eerder uit gevoerde werkzaamheden en door nadere inspecties.

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.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van €23 miljoen, van € 27 miljoen naar € 50 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 23 miljoen positief.. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 8 miljoen positief hebben bedragen.
Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

Balans per 1-1-2015	**Jaarrekening 2015**	**Na stelselwijziging**	**Effect stelselwijziging**
	€(000)	€(000)	€(000)
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	42.140		-42.140
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	452		-452
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		112.115	112.115
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling		688	688
Totaal			**70.211**
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	-18.325	-40.972	-22.647
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		-47.612	-47.611
Subtotaal effect eigen vermogen			**-70.258**
Voorziening: Onrendabele investeringen	-155	-109	47
Voorziening: Latente belastingverplichtingen			
Totaal			**-70.211**

Balans per 31-12-2015	**Jaarrekening 2015**	**Na stelselwijziging**	**Stelselwijziging**
	€(000)	€(000)	€(000)
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	46.396		-46.396
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	289		-289
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		120.047	120.047
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling		692	692
Totaal			**74.054**

Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	-26.700	-45.229	-18.529
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		-50.661	-50.661
Subtotaal effect stelselwijziging op het eigen vermogen			**-69.190**
Voorziening: Onrendabele investeringen	-	-	-
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	-69	-69	-
Totaal			**-69.190**

Resulatenrekening over 2015	**Jaarrekening 2015**	**Na stelselwijziging**	**Stelselwijziging**
	€(000)	€(000)	€(000)
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-2.558	-1.272	1.286
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.460	124	-1.336
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie		-7.409	-7.409
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-3.354	309	3.663
Vennootschapsbelasting last/bate	-873	-873	**-**

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten
Tenzij bij de afzonderlijke balansposten anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen, direct toerekenbare interne kosten en transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend als voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken en vangt aan bij start van de bouw. 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.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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

Onroerende zaken in exploitatie.

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

Lyaemer Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, Intramuraal zorgvastgoed en Parkeergelegenheden. Lyaemer Wonen hanteert geen full versie van handboek omdat er geen vastgoed in bezit is waarvan de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak

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

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

vastgoedbeleggingen’.

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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	***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020 en verder***
Prijsinflatie	*0,2%*	*0,6%*	*1.07%*	*1.53%*	*2.00%*
Loonstijging	*1.6%*	*1.7%*	*1.57%*	*2.03%*	*2.50%*
Bouwkostenstijging	*1.6%*	*1.7%*	*1.57%*	*2.03%*	*2.50%*
Leegwaardestijging	*2.6%*	*2.3%*	*2.1%*	*2%*	*2%*
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	*909*	*984*	*837*	*858*	*861*

Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	*849*	*969*	*787*	*859*	*846*
Instandhoudingsonderhoud per vhe – studenteneenheid	*502*	*513*	*453*	*570*	*555*
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgeenheid (extr.muraal)	*1018*	*1005*	*884*	*987*	*992*
Mutatieonderhoud – EGW	*823*				
Mutatieonderhoud - MGW	*618*				
Mutatieonderhoud – studenteneenheid	*185*				
Mutatieonderhoud - zorgeenheid (extr.muraal)	*618*				
Beheerkosten – EGW	*420*				
Beheerkosten - MGW	*413*				
Beheerkosten – studenteneenheid	*389*				
Beheerkosten - zorgeenheid (extr.muraal)	*381*				

Parameters woongelegenheden	***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020 en verder***
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	*0.543%*				
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		*1.20%*	*0.80%*	*0.40%*	*0%*
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Huurderving, als percentage van de huursom		*1%*	*1%*	*1%*	*1%*
Mutatiekans bij doorexploiteren	*Gemiddelde mutatie van afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex*				
	2017	*2018-2022*			*2023 en verder*
Mutatiekans bij uitponden	*2%*	*0%*			*70% van de mutatie kans*
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	*1.7%*				
Disconteringsvoet	*5.96% plus de object specifieke opslag voor object en marktrisico*				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. 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		***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020 en verder***
Prijsinflatie		*0.2%*	*0.8%*	*1.07%*	*1.53%*	*2.00%*
Instandhoudingsonderhoud				*€ 5 per m2 bvo*		
Mutatieonderhoud				*€ 10 per m2 bvo*		
Marketing				*14% van de marktjaarhuur*		
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed				*3% van de markthuur*		
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed				*2% van de markthuur*		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)				*0.13% van de WOZ- waarde*		
Disconteringsvoet				*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	***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020 en verder***
Prijsinflatie	*0.2%*	*0.6%*	*1.07%*	*1.53%*	*2.00%*
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats			*€ 46 per jaar*		
Instandhoudingsonderhoud – garagebox			*€ 154 per jaar*		
Beheerkosten – parkeerplaats			*€ 25 per jaar*		
Beheerkosten – garagebox			*€ 35 per jaar*		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)			*0.25% van de WOZ waarde*		
Disconteringsvoet			*5.96% plus de object specifieke opslag voor object- en marktrisico*		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed		***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020 en verder***
Prijsinflatie		*0.2%*	*0.6%*	*1.07%*	*1.53%*	*2.00%*
Instandhoudingsonderhoud				*€ 8 per m2 bvo*		
Mutatieonderhoud				*€ 10 per m2 bvo*		
Marketing				*14% van de marktjaarhuur*		
Beheerkosten				*2.5% van de markthuur*		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)				*0.37% van de WOZ waarde*		
Disconteringsvoet				*5.96% plus de object specifieke opslag voor object- en marktrisico*		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur.
Eenmaal per drie jaar wordt ons niet DAEB bezit (2 bedrijfspanden en 47 garages) getaxeerd 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 geprognosticeerde 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.

<u>Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>

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 waarderingscomplex, 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.

Afschrijvingen
Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt pas plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Het kantoor en werkplaats zijn gewaardeerd tegen taxatiewaarde. De waarde wordt regelmatig getoetst op basis van een actuele taxatie. In 2012 heeft een taxatie plaatsgevonden op basis waarvan is besloten in 2012 een bedrag van € 149.000 af te boeken. De overige zaken zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.
Als criterium voor activering geldt: investeringen onder de € 2.269,00 per eenheid worden ineens afgeboekt. De afschrijvingen zijn toegepast op basis van het lineaire systeem.

	Termijnen	Systeem
Telefooninstallatie	8 jaar	lineair
Stoffering/vitrage/lamellen	10 jaar	lineair
Zonwering	5 jaar	lineair
Vervoermiddelen	5/7 jaar	lineair
Machines/gereedschappen	variabel	lineair
Meubilair	10 jaar	lineair
Kantoormachines	5 jaar	lineair
Hardware	5 jaar	lineair
Software	5 jaar	lineair

Kleinere softwarepakketten worden ineens afgeboekt.

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 2016 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 2016 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 2016 € 3.629.874, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,08% (2015: 3%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 15,6 miljoen (2015: € 18,3 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 2021 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend:

Balansdatum	Latentie	Toelichting
1-1-2015	**€ 330.705**	**Vermogensmutatie o.g.v. stelselwijziging**
31-12-2015	**€ 212.819**	**Mutatie € 117.886 is een last in w/v rekening 2015**
31-12-2016	**€ 206.500**	**Mutatie € 6.319 is een last in w/v rekening 2016**

- 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.

Ultimo 2015 is er in potentie nog een op te waarderen bedrag van circa € 27 miljoen. Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2018 nagenoeg gelijk is aan de WOZ 2018, is ultimo 2016 het opwaarderingspotentieel nagenoeg ongewijzigd. Hiervoor is een passieve latentie gevormd.

- De latentie per 1 januari 2015 bedraagt € 5.082.120. In de vergelijkende cijfers van 2015 dient de vorming hiervan niet in de winst- en verliesrekening verwerkt te worden. Aangezien het om een stelselwijziging gaat, betreft dit een vermogensmutatie per 1 januari 2015.
- De latentie voor de marktwaarde per 31 december 2015 is berekend op € 5.078.095. De mutatie van € 4.025 (€ 4.393.012 -/- € 4.393.012) is een bate (winst- en verliesrekening) in de vergelijkende cijfers van 2015.
- De mutatie in 2016 van € 4.025 (€ 5.078.09-/- € 5.074.070) is een bate in 2016.
- Overigens is de verwachting dat vanaf de WOZ 2018 de WOZ waarde jaarlijks met 2,5% gaat stijgen.

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 259.817 (2015: € 342.487) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 61.009.

- Mutatie eigen vermogen

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

- Passieve latentie opwaarderingspotentieel: € 5.082.120
- Actieve latentie inzake marktwaarde: € 330.705
- Totaal vermogensafname: € 4.751.415

Deelnemingen

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

Vlottende activa

Voorraden

Waardering vindt plaats tegen laatst betaalde inkoopprijzensysteem plus indien noodzakelijk voorziening voor incourantheid.

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 kostprijssysteem 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 Marktwaarde

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

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 huurderving. 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
Herrekende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	119.846.246	692.066	200.838	1.188.972
Investeringen, initiële verkrijgingen	156.552			72.040
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling			-179.371	
Investeringen na eerste waardering				
Investeringen uit hoofde van overnames				
Afschrijvingen				-121.212
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-888.604			
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	7.994.131	-92.240		-35.000
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik				
Overige mutaties				
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	127.108.325	599.826	21.467	1.104.800
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	69.992.996	591.031		

Het verloop van deze post in 2015 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 1/1/2015	40.545.871	451.975	1.594.154	1.190.895
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	69.070.915	235.949	904.588	0
Herrekende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	109.616.786	687.924	2.498.742	1.190.895
Investeringen, initiële verkrijgingen	4.844.361	-	988.165	122.288
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	-1.096.652	-153.037	-3.286.069	-
Investeringen na eerste waardering	1.342.931	-	-	-
Investeringen uit hoofde van overnames	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	-124.211
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.804.869	-	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	6.943.688	157.179	-	-
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	119.846.246	692.066	200.838	1.188.972
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	72.713.000	871.000		

ACTUELE WAARDE:
De WOZ waarde van onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 1 januari 2016 € 177.390.000,--
Dit is gemiddeld per woning € 112.000,--.

VERKOPEN:

Het aantal woningen met een verkoop bestemming bedraagt 175 stuks. In 2016 zijn 10 woningen verkocht.
Voor 2017 is de verkoop van 12 woningen gepland.

BEDRIJFSWAARDE:

Voor de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende parameters gehanteerd:
- disconteringsrente: 5%
- huurverhoging: vanaf 2017 0,3%, daarna de eerste vier jaren conform parameters Autoriteit Woningcorporaties.
- huurderving: 0,75 %
- gemiddelde kostenstijging: 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	72.713.000	871.000
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-3.904.645	-44.770
Effect een jaar opschuiven	3.007.515	33.078
Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten		
In de huur	1.287.109	-14.459
In de onderhoudslasten	3.426.712	7.144
In de overige lasten	-431.479	-451
In de extra kwaliteit	-4.819.469	
indexaties		
disconteringsvoet		
levensduur	73.797	
verhuurdersheffing		
Gevolgen van mutaties in het bezit		
Sloop		
Verkoop	-499.094	
Nieuwbouw		
Overig	-860.450	-260.511
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar exclusief saneringsheffing (incl. grond)	69.992.996	591.031

Het bedrag voor saneringsheffing bedraagt € 445.000,-- (5 jaar).

VERZEKERDE WAARDE
De onroerende en roerende goederen zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade (inclusief opruimingskosten).
De totale verzekerde waarde per balansdatum is € 127.000.000,-- Per woning is dit € 80.840,00. 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	18.000
	18.000	18.000
Belastingvordering		
Latentie verliescompensatie	3.618.656	3.594.000
Latentie marktwaarde	206.500	212.819
	3.825.156	3.806.819

De latente belastinvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 3,6 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3.06%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 15.6. miljoen. De latente marktwaarde is gebaseerd op waardering tengen contante waarde met een disconteringsvoet van 3,06%.

	(in 1.000) Belastbare winst	(in 1.000) Verrekend
2013	16.259	5.990
2014	5.305	-
2015	2.868	2.868
2016	2.824	2.824
Saldo	27.256	
Saldo te verrekenen		15.574

Totaal financiële activa	3.843.156	3.824.819
VLOTTENDE ACTIVA		
4) Voorraden		
Volgens voorraadlijst per 31-12-2016	80.769,65	74.902,09

Het betreft hier de voorraden die nodig zijn voor de dagelijkse werkzaamheden en aanpassingen bij mutaties.

5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

		Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
a.	Huurdebiteuren (looptijd korter dan één jaar)	77.717	93.055
b.	Overige debiteuren (looptijd langer dan één jaar)	68.523	55.384
c.	Overlopende activa	63.037	323.078
Totaal vorderingen		209.277	471.517

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
Ad a. Huurdebiteuren		
CONTRACT GEBONDEN		
- Contracten	77.717	93.055
	77.717	93.055

Ad b. Overige debiteuren				
CONTRACT GEBONDEN				
- Overige contracten	81.262		72.765	
- Niet-actieve contract gebonden (o.a. vertrokken bewoners)	32.261		27.619	
Af: oninbaar (geraamd plus minus 50%)	45.000		45.000	
		68.523		55.384
		68.523		55.384

		Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
Ad. c. Overlopende activa			
a.	-Rente deposito's	17.930	20.909
b.	-Diversen	45.107	46.216
c.	-Belastingen	-	64.600
d.	- Te ontvangen verkochte/gepasseerde woningen	-	191.353
Totaal overlopende activa		63.037	323.078

6) Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a.	Kas	848		715	
b.	Postbank	-		15.113	
c.	Rabobank	990.098		109.911	
			990.946		125.740
d.	Spaar Deposito		4.750.000		3.650.000
Totaal liquide middelen			5.740.946		3.775.740

Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.

PASSIVA	Huidig boekjaar €	Vorig boekjaar €
7) EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve Onroerende zaken in exploitatie		
Herwaarderingsreserve 1-1	0	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	50.660.735	47.611.545
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	50.660.735	47.611.545
Realisatie verkoop	-405.404	-1.287.150
Mutatie door herwaardering	8.451.306	4.336.339
Herwaarderingsreserve 31-12	58.706.637	50.660.735
Overige reserves		
Overige reserves 1/1	-36.220.373	18.325.052
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	9.008.329	22.646.736
Invloed stelselwijziging (latenties)		-4.751.415
Herrekende overige reserves 1/1	45.228.702	36.220.373
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	1.377.076	8.374.849
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging		-653.670
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	1.377.076	7.721.179
Realisatie uit herwaarderingsreserve	405.404	1.287.150
Overige reserves 31/12	47.011.182	45.228.702
8) VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering		
a. Voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	-155.376
b. Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	46.829
c. Herrekend Voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	-108.547
Dotaties	979.000	0
Onttrekkingen	-530.805	108.547
Vrijval		0
d. Voorziening onrendabele investeringen 31/12	448.194	0
Overige voorziening		
a. stand 1 januari	58.217	54.932
b. Vrijval	-	-
c. Dotatie	669	3.285
saldo 31-12	58.886	58.217
Voorziening belasting latenties		
De voorziening belasting latenties is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de fiscale waardering voor leningen.		
a. Stand 1 januari	68.700	85.200
b. Correctie leningen o/g	-	-
c. Vrijval latentie boekjaar 2013/2014/2015 leningen o/g	7.691	16.500
Saldo 31-12	61.009	68.700
Voorziening latentie in verband met opwaarderingspotentieel.		
De voorziening latentie opwaarderingspotentieel is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de waarderingvan haar bezit.		
a. stand 1 januari	5.078.095	5.082.120
b. Vrijval	4.025	4.025
c. Dotatie		
saldo 31-12	5.074.070	5.078.095
Totaal	**5.135.079**	**5.146.795**

9) LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen onder overheidsgarantie	8.733.239	8.733.239
Leningen kredietinstellingen	17.587.550	19.001.912
Totaal langlopende schulden	26.320.789	27.735.150

Het verloop van deze post is als volgt:

		Leningen onder overheidsgarantie	Leningen kredietin-stellingen	Totaal
Beginsaldo		8.733.239	19.001.912	27.735.150
Mutaties in het boekjaar:				
-Opgenomen leningen		-		
-Aflossingen	(af)	-	1.414.361	1.414.361
-Extra/vervroegde aflossingen	(af)	-		
Saldo			-1.414.361	-1.414.361
Eindsaldo		8.733.239	17.587.550	26.320.789

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich borg gesteld voor alle geldleningen,
er is nog een mogelijkheid tot het opvragen € 1 miljoen liquidemiddelen per direct, Het WSW staat voor deze niet opgevraagde lening garant.
Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognoses geen beroep te doen op de obligo verplichting.
Voor een bedrag van € 21.210.653,00 bedraagt de resterende looptijd meer dan vijf jaar.
Het schuldrestant in 2016 is met circa € 1.414.000,- vermindert. Gemiddeld rentepercentage over 2016 is 4.08% (2015: 4.04%).
De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2016 € 32.498,000,--

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
10) KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	256.957	221.874
Belastingen en premies sociale verzekeringen	83.259	42.621
Overlopende passiva	687.585	981.008
Totaal kortlopende schulden	1.027.801	1.245.503
Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	256.957	221.874
Totaal schulden aan leveranciers	256.957	221.874
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
a. Af te dragen loonbelasting en sociale premies december	20.599	22.472
b. Af te dragen btw	62.660	20.149
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	83.259	42.621

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

Overlopende passiva

a. Niet vervallen rente leningen	464.972	481.252
b. Vooruitontvangen huur/vorderingen	50.176	52.374
c. Te betalen inzake Accountantscontrole	19.000	17.000
d. Te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling	84.018	81.567
e. Te betalen kosten Steilebank/ De Splitting	-	182.825
f. Te betalen kosten verbouw kantoor Straatweg 54	-	90.796
e. Overige	69.419	75.193
Totaal overlopende passiva	687.585	981.007,88

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 2016 bedraagt circa € 1.013.350,--.

Ultimo 2016 is sprake van een restant verplichting ad € 1.065.433,-- excl. btw , betreffende het in opdracht gegeven voor de bouw van;
10 woningen W Hofstraat te Lemmer; € 1.065.433,--.

Overige toelichting

Het resultaat over 2016 positief € 9.828.382 ,-- hiervan is ten gunste gebracht aan de overige reserves € 1.377.076,,-- en € 8.451.306,-- aan de herwaarderingsreserve.

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

		Huidig boekjaar		Vorig boekjaar (herrekend)
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		€		€
01 HUUROPBRENGSTEN				
1. Te ontvangen nettohuur				
. woningen DAEB	8.963.325		8.862.481	
. verpleeghuisplaatsen DAEB	142.336		142.336	
. niet zijn de woningen DAEB	79.267		77.906	
. auto boxen en overige ruimten niet DAEB	53.995		53.324	
		9.238.924		9.136.047
2. Af: huurderving				
.wegens leegstand		41.176		74.354
Totaal		9.197.747		9.061.692

De belangrijkste wijzigingen in de te ontvangen netto huur zijn als volgt ontstaan:
- de algemene huurverhoging per 1 juli 2016;
- huurverhoging wegens het aanbrengen van o.a. cv installaties;
- huurharmonisatie ineens na mutatie;

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

02 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN			
1. Te ontvangen vergoedingen:			
Overige zaken, leveringen en diensten		232.431	229.519
Subtotaal		232.431	229.519
2. Af: vergoedingsderving wegens leegstand		574	1.170
Af: te verrekenen servicekosten		-11.571	-4.804
Totaal vergoedingen		220.285	223.545

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt ontstaan:
- aanpassing vergoedingen
- mutaties woningen

04 LASTEN SERVICECONTRACTEN			
Lasten servicecontracten		222.265	229.011
06 LASTEN VERHUUR EN BEHEER			
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille		64.121	65.708
Loonkosten		611.749	621.412
Overige bedrijfslasten		423.856	420.325
		1.099.726	1.107.445
07 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN			
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille		44.848	45.959
Loonkosten		427.877	434.636
Overige bedrijfslasten		296.459	293.989
Onderhoudslasten	C	2.061.558	1.516.538
		2.830.743	2.291.122
08 OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT			
Overige bedrijfslasten		1.439.079	1.480.380
SPECIFICATIE BEDRIJFSLASTEN:			
AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE ACTIVA TEN DIENSTE DER EXPL. EN NEVENEXPL.(5)			
- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie		121.212	124.211
Totaal afschrijvingen		121.212	124.211

De afschrijvingslasten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	64.121	65.707
- Lasten onderhoudsactiviteiten	44.848	45.958
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	1.333	1.366
- Leefbaarheid	10.545	10.806
- Overige organisatiekosten	364	373
Totaal	121.212	124.211

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
PERSONEELSLASTEN		
LONEN EN SALARISSEN		
- Bruto salarissen (incl. ziekengeld)	879.295	902.974
- Verplichtingen vakantiegeld/loopbaanbudget/jubileumvergoeding	3.121	-17.347
- Af: Ontvangen ziekengelden	3.187	6.763
Totaal lonen en salarissen	879.229	878.864

Het gemiddeld aantal werkenemers in 2016 was 18

A Rekers	Directeur-Bestuurder 2.016	2.015
Bruto salaris	73.982	73.982
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn (pens Pr)	14.638	14.638
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	0,8	0,8

De directeur valt onder de regeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraak op 1 april 2015 overeengekomen.

Naam	Functie	Bezoldiging 2016	Bezoldiging 2015	In dienst
P Ettema	Lid Raad van Commissarissen	4.700	3.472	1-1-2016-31-12-2016
F J A M van Beek	Voorzitter Raad van Commissarissen	7.700	5.208	1-1-2016-31-12-2016
K Peeters	Lid Raad van Commissarissen	4.700	3.472	1-1-2016-31-12-2016
J vd Meer	Lid Raad van Commissarissen	4.700	3.472	1-1-2016-31-12-2016
I Kruijshaar de Vries	Lid Raad van Commissarissen	4.700	3.472	1-1-2016-31-12-2016
		26.500	19.096	

De WNT 2 geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.
Het bestuur van Stichting Lyaemer Wonen bestaat uit 1 persoon. Op grond van de in artikel 383 lid 1 boek 2 BW opgenomen vrijstelling is derhalve geen melding gemaakt van de bezoldiging bestuurders volgens de rekenwijze zoals in het BW is bepaald.

SOCIALE LASTEN:			
- Sociale lasten		136.616	133.277
- Pensioenlasten		140.581	162.551
Totaal sociale lasten		277.197	295.828
De personeelslasten zijn als volgt gealloceerd:			
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten		611.749	621.412
- Lasten onderhoudsactiviteiten		427.877	434.636
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)		0	0
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)		12.721	12.922
- Leefbaarheid		100.609	102.198
- Overige organisatiekosten		3.469	3.524
Totaal		1.156.425	1.174.692
LASTEN ONDERHOUD			
- Exploitatie woningen		2.159.173	1.639.062
Af: Onderhoudslasten werkapparaat		97.615	122.524
Totaal lasten onderhoud	C	2.061.558	1.516.538

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

			Huidig boekjaar		Vorig boekjaar (herrekend)
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN					
- Overige personeelslasten			124.400		139.416
- Huisvestingskosten			120.703		215.765
- Kosten Raad van Commissarissen			1.644		7.885
- Algemene kosten	524.749		491.238		
- Accountantskosten jaarrekening	33.720		32.676		
- Accountantskosten advieskosten	8.117		7.382		
- Accountantskosten fiscaal (VPB,loonbelasting,btw)	31.046		24.414		
- Af: afschrijvingen	121.212		124.211		
			476.420		431.500
- Belastingen			348.050		345.017
- Verzekeringen			28.999		24.151
- Overige direkte exploitatielasten:					
Kosten mutatie (energiekosten leegstaande woningen)			3.950		4.621
BTW autoboxen,nagekomen energielasten bedrijfsruimten			4.723		4.591
VVE bijdrage			21.827		23.218
Overige exploitatie lasten			6.736		5.720
- Overige lasten:					
Kosten inzake dubieuze debiteuren/oninbare nota's			27.822		59.900
Diverse overige lasten			60.128		71.406
Bijdrage duurzame woonomgeving			-		53.304
Bijdrage leefbaarheid			4.417		4.577
Kosten energielabel			4.921		6.211
Kwaliteitsverbetering			5.237		-
Reorganisatiekosten			-		108.408
Afboeking projectkosten (Lemstervaart / IJ.W. van Dijkstraat)			85.119		-
Afwaardering kantoorpand			35.000		
Visitatie			24.321		-
Strategisch Voorraadbeleid			15.411		-
Totaal overige bedrijfslasten		A	1.399.827		1.505.690
Ministeriele heffingen					
Bijdrage verhuurdersheffing			837.230		769.503
Bijdrage autoriteit woningcorporaties			7.680		4.330
Totaal		B	844.910		773.833
De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:					
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten			423.856		420.325
- Lasten onderhoudsactiviteiten			296.459		293.989
- Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)			0		0
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)			8.814		8.740
- Leefbaarheid			69.708		69.127
- Overige organisatiekosten			2.404		2.384
Totaal			801.241		794.565
Totaal overige bedrijfslasten		(A+B)	2.244.737		
Toerekening	Overige directe lasten exploitatie bezit (8)	1.439.079			
	Totaal gealloceerd	801.241			
	Leefbaarheid	4.417			
		2.244.737			
13 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE					
Bedrijfsopbrengsten					
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille					
Verkoopopbrengst MVA in exploitatie					
Opbrengsten verkopen bestaand bezit			1.229.925		3.123.475
Af: verkoopkosten			58.872		57.815
Af: toegerekende organisatiekosten			22.868		23.028
Af: marktwaarde			888.604		1.793.630
Verkoopresultaat bestaand bezit			259.581		1.249.002
Aantal verkochte woningen in 2016 : 10 (2015: 28)					
14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE					
Overige waarderverandering vastgoedportefeuille			979.000		308.604
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-8.631.891		-7.409.470
			-7.652.891		-7.100.866

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

		Huidig boekjaar		Vorig boekjaar (herrekend)
15 OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN				
- Vergoedingen/verrichte diensten:				
Vergoedingen mutaties/vertrokken bew./suderigge/etc.	38.689		38.578	
		38.689		38.578
- Overige bedrijfsopbrengsten:				
-Toezicht projecten/planvoorbereiding		0		18.500
-Diverse overige opbrengsten		24.388		54.908
		63.077		111.986
16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN/CORPORATIETAAK				
VVE beheer		6.237		6.280
17 LEEFBAARHEID		185.280		186.709
18 FINANCIELE BATEN EN LASTEN				
ANDERE RENTEBATENEN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN				
Rekening-courant en termijnspaarrekening		17.930		20.909
Totaal rentebaten		17.930		20.909
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN				
Verschuldigde rente leningen o/g.		1.082.688		1.151.032
Kosten betalingsverkeer		17.166		17.145
Totaal		1.099.854		1.168.176
20 BELASTINGEN UIT GEWONEN BEDRIJFSUITOEFENING				
Vrijval latentie		-7.691		-16.500
Vrijval latentie opwaarderingslatentie		-4.025		-4.025
Dotatie actieve belasting latentie		-18.337		-738.114
		-30.053		-758.639

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.
De aangifte 2013 is defintief de aangifte 2014 en 2015 zijn in behandeling.
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.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:			
Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2016		-9.798.329	-730.000
Bij: fiscaal lagere overige directe operationele lasten exploitatie	82.329		
fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	16.100		
fiscaal lagere onderhoudslasten	240.481		
fiscaal lagere afwaardering	35.000		
Beperkt aftrekbare kosten	4.500		
Vrijval (dis) agio op leningen kreditinstellingen	82.670		
		461.080	
Af: fiscaal lagere netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.323		
fiscaal geen waardeveranderingen	6.922.891		
fiscale boekwainst reserveren	314.796		
fiscaal hogere afschrijving materiele vaste activa	169.926		
kleinschalige investeringsaftrek	15.470		
		7.435.406	
Belastbare winst 2016		2.824.003	
- Verliesverrekening		2.824.003	
Belastbaar bedrag 2016		0	

	Tarief	Belastbaar	
1e schijf => tot € 200,000	0,20		0
2e schijf => vanaf 200.000	0,25		
Te betalen vennootschapsbelasting			0

VII

Overige gegevens

De goedkeurende verklaring van de accountant wordt als laatste bladzijde toegevoegd.