



woonborg

Jaarverslag



Datum van publicatie	11 juni 2014
Bestuursbesluit	16 mei 2014
Behandelnummer RvC	RvC14.012-140611
Classificatie ¹	openbaar
Contactpersoon	Baukje van Warners, adviseur PR & Communicatie (0592-303615) Thom Wolters, manager Finance & Control (0592-303680)
Distributielijst	Stakeholders Internet RvC OR MT Intranet

Stichting Woonborg

Tynaarlosestraat 1

9481 AA Vries

0592 303600

www.woonborg.nl / info@woonborg.nl

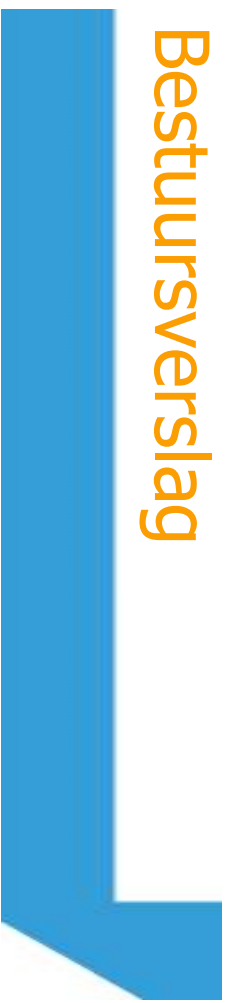
¹ (openbaar, geheim, vertrouwelijk, persoonlijk, intern)

Inhoudsopgave



1.	Algemene ontwikkelingen	1
2.	Governance	5
3.	Vastgoedsturing	11
4.	Organisatieontwikkeling	16
5.	Risicomanagement	20
6.	Maatschappijgedreven handelen.....	22
7.	Financiële continuïteit.....	26
8.	Jaarrekening	32
9.	Overige gegevens	74
Bijlage 1	Kengetallen over de afgelopen vijf jaren.....	79
Bijlage 2	Vraag en aanbod woningen.....	81
Bijlage 3	Toelichting op projecten 2013	82
Bijlage 4	Begrippenlijst	95

Bestuursverslag



1. Algemene ontwikkelingen

We hebben met succes ingespeeld op externe ontwikkelingen. We hebben een solide basis voor de toekomst.

1.1 Terugblik op 2013

We staan voor goede en betaalbare huisvesting in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. Ons handelen is er op gericht deze kerntaak zo goed mogelijk in te vullen. Daarbij hebben we te maken met een speelveld waarin onder andere de Rijksoverheid en de gemeentelijke overheden een belangrijke rol spelen.

Het jaar 2013 markeerde een aantal belangrijke veranderingen. Diverse externe veranderingen kregen hun beslag. De belangrijkste daarvan is, dat we als sector hebben ingestemd met de invoering van een verhuurdersheffing. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan de overheidsfinanciën. We hadden al maatregelen voorbereid om de extra uitgaven van de verhuurdersheffing te compenseren. In 2013 hebben we deze maatregelen daadwerkelijk ingevoerd. Dit leidde onder meer tot lagere uitgaven voor onderhoud. Bezuinigen op onderhoud raakt direct onze kerntaak. We bieden immers goede woningen en dat willen we blijven doen. We hebben daarom een verantwoorde afweging gemaakt tussen kostenverlaging en behoud van kwaliteit. We hebben het onderhoud volgens deze nieuwe standaarden uitgevoerd. Onze ervaringen daarmee zijn positief.

We hebben ook onze nieuwbouwvoornemens tegen het licht gehouden. Dit leidde tot een reductie van onze nieuwbouwplannen. De plannen die de grootste bijdrage leveren aan de volkshuisvesting hebben we wel doorgezet. Voor de andere plannen kiezen we voor het bevriezen van de bestaande situatie of het verkopen van bouwgrond. Deze keuzes hebben grote gevolgen voor de volkshuisvesting, onze kasstromen en de solvabiliteit. Daarom blijven we hier in nauw contact met de gemeentebestuurders en AH Woon.

Daarnaast hebben we de personeelsformatie teruggebracht van 59 fte aan het einde van 2012 naar 49 fte aan het einde van 2013. In 2014 zal de formatie nog iets verder krimpen. Om het niveau van dienstverlening te kunnen handhaven, hebben we ook veranderingen aangebracht in onze organisatiestructuur en de werkprocessen. Dankzij de grote inzet van de blijvende medewerkers zijn we hierin succesvol geweest.

Het was onvermijdelijk dat we een deel van de rekening aan de huurders moesten presenteren. De overheid ging er van uit dat we een deel van de verhuurdersheffing zouden opbrengen via extra huurverhogingen. We hebben per 1 juli 2013 de huren met 4% verhoogd. Dit was 1,5% meer dan de inflatie. Daarboven kregen de huurders met hogere inkomens nog een extra huurverhoging, die kon oplopen tot 2,5%. In tijden van teruglopende inkomens en stijgende lasten vinden we dit een ongewenste ontwikkeling voor met name de huishoudens met lage inkomens. We zien echter geen andere mogelijkheden.

De huuropbrengsten kwamen uit op € 25,9 miljoen (2012: € 25,0 miljoen). De liquiditeit steeg van € 2,0 miljoen naar € 3,7 miljoen.

Het resultaat over 2013 bedraagt € 13,4 miljoen negatief (2012: € 11,2 miljoen positief). De waarderingsverschillen van ons vastgoed zijn van grote invloed op het resultaat. In 2013 hebben we versoberingen doorgevoerd in het verwachte toekomstig huurbeleid. Daardoor daalt de bedrijfswaarde van het vastgoed. Dat werkt door in het resultaat. Het operationele resultaat komt beter tot uitdrukking in de kasstroom uit bedrijfsoperaties. Deze was in 2013 € 10,9 miljoen positief (2012: € 11,7 miljoen positief). Dit geld is beschikbaar voor het betalen van rente en aflossingen. Ook kunnen we hieruit investeringen doen zonder financiering aan te trekken.

Ook bestuurlijk markeert 2013 een overgangsjaar. Voor het eerst ontbreekt de naam van Johan Dijk onder dit verslag. In het najaar van 2013 werd hij ernstig ziek en kan zijn taken niet meer uitvoeren. Daarom werd per 19 november 2013 de heer Jacob Kielman door de Raad van Commissarissen benoemd als directeurbestuurder ad interim. De beloning van de nieuwe bestuurder voldoet aan de WNT-staffel die de Minister heeft vastgesteld.

Ook tijdelijke tweede bestuurder, Ine Scholten, verliet conform eerdere afspraken de organisatie aan het eind van 2013. Haar specifieke bestuursopdracht was voltooid.

1.2 De situatie aan het einde van 2013

We staan er in alle opzichten goed voor. We hebben een aantrekkelijk woningbezit in een populaire woonregio. De meeste woningen hebben een goede kwaliteit. Waar dit nog niet het geval is, hebben we uitgewerkte plannen en middelen om dit te verbeteren. De schaal van onze organisatie past bij de omvang van ons bezit.

Onze financiële positie is gezond. We kunnen onze bijgestelde plannen uitvoeren. De bedreigingen voor onze sector zijn grotendeels veranderd in daadwerkelijke maatregelen, maar we hebben bewezen dat we die het hoofd kunnen bieden.

1.3 Vooruitblik naar 2014

Onze zorg om de toekomst is flink afgenomen. We hebben de financiële veranderingen ingepast in onze bedrijfsvoering. Per 1 juli 2014 moeten we de huren wel opnieuw extra verhogen. Het onderhoud past in 2014 binnen de financiële kaders en de nieuwe kwaliteitsnorm. In 2014 neemt de personeelsformatie door natuurlijk verloop nog iets verder af. Dit vangen we grotendeels binnen de bestaande formatie op.

In de meerjarenbegroting presenteren we de volgende ontwikkeling voor de belangrijkste kengetallen:

Solvabiliteit	2014	2015	2016	2017	2018
Eigen vermogen (x € 1.000)	131.797	137.922	149.795	157.871	168.497
Totaal bezittingen (x € 1.000)	264.439	276.018	290.171	295.253	301.549
<i>Solvabiliteit</i>	49,8%	50,0%	51,6%	53,5%	55,9%

Rentedekkingsgraad					
Operationele geldstroom voor rente (x € 1.000)	8.775	11.211	12.620	12.227	12.544
Rentelast (x € 1.000)	4.788	4.565	4.605	4.555	4.388
<i>Rentedekkingsgraad</i>	1,8	2,5	2,7	2,7	2,9

Aflossingsfictie					
Operationele geldstroom na rente (x € 1.000)	3.987	6.646	8.015	7.672	8.156
Fictieve aflossing 5% (x € 1.000)	5.561	5.923	5.991	5.838	5.616
<i>Operationele geldstroom na aflossingsfictie</i>	-1.574	723	2.024	1.834	2.540

Loan to Value					
Langlopende leningen	123.578	131.631	133.125	129.739	124.789
Bedrijfswaarde	242.901	252.553	264.662	276.093	283.239
<i>Loan to Value</i>	51%	52%	50%	47%	44%

Dekkingsratio					
Langlopende leningen	123.578	131.631	133.125	129.739	124.789
WOZ waarde	652.946	671.701	689.218	707.021	723.276
<i>Dekkingsratio</i>	19%	20%	19%	18%	17%

Uit de bovenstaande tabel volgt dat we ook op langere termijn een solide basis hebben om goede en betaalbare woningen te bieden voor onze doelgroep.

We merken bij deze tabel nog wel op, dat de ontwikkeling van de ratio's afhankelijk is van het realiseren van onze verwachtingen. Deze verwachtingen geven we weer op pagina 40.

Voor een deel zijn onze inzichten na het opstellen van meerjarenbegroting gewijzigd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van de huuropbrengsten. We namen ten tijde van het opstellen van de meerjarenbegroting nog aan dat we de huren gedurende alle komende jaren met 1,5% boven inflatie zouden verhogen. De betaalbaarheid van onze woningen komt dan in het geding. Voor de waardering in de jaarrekening 2013 hebben we daarom gerekend met een huurverhoging van 1,5% boven inflatie tot en met 2018. Voor de jaren daarna gaan we uit van inflatievolgend huurbeleid. Dit heeft tot en met 2018 geen effect op de kasstromen, maar wel op de solvabiliteit. De huurcomponent in de bedrijfswaarde van het bezit daalde door deze herziening in 2013 met circa € 30 miljoen. Dit effect neemt tot 2018 toe tot circa € 50 miljoen, waardoor de solvabiliteit met ongeveer 10% daalt.

We hebben nog zorgen in verband met externe ontwikkelingen. De maatschappelijke waardering voor woningcorporaties in het algemeen doet geen recht aan de prestatie van de sector. Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het maatschappelijk middenveld. Daardoor kan iedereen in een kwalitatief goede woning wonen. De Rijksoverheid heeft niet altijd oog voor deze verworvenheden. We blijven de ontwikkelingen rond de Herzieningswet dan ook nauwgezet volgen. Waar mogelijk wenden we onze invloed aan om onze kerntaak te kunnen blijven vervullen.

1.4 Verklaring van het Bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2013 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarbij zijn we alleen werkzaam geweest aan de woongelegenheden en onroerende aangelegenheden in eigendom binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

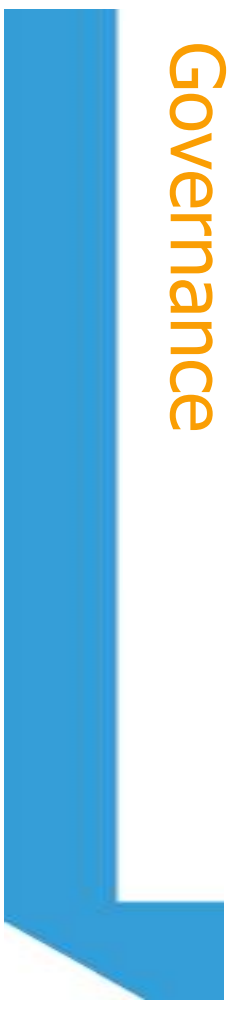
Onze werkwijze is gebaseerd op een doelmatige en sobere bedrijfsvoering. Hierin spelen de (meerjaren-)begroting, de trimesterrapportages, de jaarrekening en overige rapportages een grote rol. Door middel van interne controle worden de interne procedures en regels getoetst en worden de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik gecontroleerd en beoordeeld. In samenhang hiermee geeft het volkshuisvestingsverslag samen met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie in 2013 van Woonborg.

1.5 Volkshuisvestingsverslag en bestuursverslag

Behalve op grond van artikel 26 van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) vereiste volkshuisvestingsverslag, dienen wij op grond van artikel 26 lid 1a van het BBSH tevens een bestuursverslag op te stellen, waarop artikel 2:391 BW (Burgerlijk Wetboek) van toepassing is.

Jacob Kielman
Directeurbestuurder

Governance



2. Governance

We conformeren ons aan de Aedescode voor corporate governance.

2.1 Inleiding

Het jaar 2013 zal de boeken in gaan als een volkshuisvestelijk schraal jaar. Onze huurders kampen met de negatieve gevolgen van de crisis omdat hun inkomen daalt en hun lasten stijgen. Ook wij hebben daar als verhuurder aan mee gedaan omdat we de huren hebben verhoogd. Daarbij speelt het beleid van de overheid een belangrijke rol – wij dragen de verhuurdersheffing integraal af aan het Rijk.

De werkorganisatie heeft in 2013 met succes ingezet op interne kostenbesparing. Onze plannen om nieuwe sociale woningen te bouwen in ons werkgebied zijn deels geschrapt en renovatieplannen zijn getemporeerd ter wille van een gezonde begroting zodat Woonborg ook in de toekomst betaalbare woningen kan blijven verhuren. In 2014 willen we vanuit een gezonde positie onze staat opmaken en kijken hoe wij in de toekomst zo goed mogelijk kunnen blijven voorzien in betaalbare en goede huisvesting voor de mensen in ons werkgebied.

2.2 Samenstelling Bestuur

In 2013 acteerde de raad vanuit de volgende situatie: met Johan Dijk waren in het kader van de nieuwe governance regels van 2011 afspraken gemaakt over zijn vertrek begin 2014 als directeur-bestuurder terwijl het contract van Ine Scholten (0,55 fte) afliep per 1 april 2013. De dubbele opdracht aan Ine Scholten (transformatie van de organisatie en een strategische heroriëntatie van Woonborg) was nog niet helemaal volbracht. Daarom is – na overleg met MT en Ondernemingsraad - door de raad gekozen het contract van Ine Scholten te verlengen tot eind 2013. In het derde trimester werd bestuurder Johan Dijk ziek en liep het contract van Ine Scholten volgens afspraak ten einde.

De raad koos mede in verband met de strategische heroriëntatie van Woonborg voor de benoeming van een interim-bestuurder. Over het profiel is met zowel Bestuur als Management Team, Ondernemingsraad als AH Woon overlegd. De raad wilde snel acteren en vond in haar eigen netwerk een kandidaat, Jacob Kielman, die door alle genoemde partijen positief werd ontvangen. Daarom kon hij half november aantreden en was er ook nog enige ruimte voor de overdracht van taken.

Naam	Periode	Functies
Johan Dijk 59 jaar	Vanaf 25-09-2013 ziek	<i>Hoofd functie:</i> Directeurbestuurder <i>Nevenfuncties:</i> • Lid RvT STAMM • Lid RvT cultuurhuis De Klinker
Ine Scholten 56 jaar	Tot en met 31 december 2013	<i>Hoofd functie:</i> Directeurbestuurder <i>Nevenfuncties:</i> • Bestuurder Doktersdienst Provincie Groningen • Bestuurslid Stichting Groningen Open Zorg Informatie Systeem (GOZIS) • Voorzitter bestuur Stichting 'De Steeg'

Jacob Kielman 62 jaar	Vanaf 19-11-2013	<i>Hoofdfunctie:</i> Directeurbestuurder <i>Beroep:</i> - Eigenaar eenmanszaak Jacob Kielman <i>Nevenfuncties:</i> - Voorzitter RvC van de Woningstichting SWZ - Voorzitter beleggingscommissie Stichting Oude Groninger Kerken - Lid RvT Groninger Museum - Lid Raad van Toezicht Stichting Het Nijsinghuis (Museum de Buitenplaats) - Voorzitter RvC Linxtelecom b.v. - Dga Ervdam b.v.
--------------------------	------------------	--

2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2013 zijn er geen wijzigingen in de samenstelling van de raad geweest. De raad heeft na raadpleging van AH Woon, Ondernemingsraad, bestuur en commissarissen in haar decembervergadering unaniem besloten tot herbenoeming van Henk Jan Bolding en Bert van der Hoek per 14 februari 2014.

Punt van aandacht was de betrokkenheid van Henk Jan Bolding bij het volkshuisvestelijke beleid van de provincie Groningen en de raakvlakken met Woonborg. Tot nu toe leverde dat geen belangenconflict op mede omdat de provincie die volkshuisvestelijke taak in ons gebied heeft ondergebracht bij de aparte entiteit Regiovisie Groningen – Assen. Gezien de functie van Henk Jan (hij is geen politieke bestuurder, maar directeur van de organisatie) zien we geen bezwaar in de combinatie van functies. Maar we zijn ons bewust van het spanningsveld dat kan optreden en blijven alert. In 2013 is Ineke Donkervoort toegetreden tot de Raad van Commissarissen van Lefier. Lefier is werkzaam in Centraal Groningen, Hoogezand/Sappemeer, Stadskanaal en Emmen. Ook Woonborg is een toegelaten instelling in Centraal Groningen. Omdat gebleken is dat beide instellingen niet in dezelfde gemeenten werkzaam zijn, is de Raad van Commissarissen van oordeel dat er geen sprake is van een belangenconflict. Gezien de plannen van beide corporaties is het ook niet logisch dat dit op korte termijn zal optreden. Uiteraard blijven wij ook alert in deze.

Woonborg volgt voor alle (her)benoemingen van commissarissen een open procedure waarbij de werkorganisatie en huurdersvertegenwoordiging zowel bij het opstellen van het profiel als bij de selectie van de kandidaat meedoen. Omdat daarmee feitelijk alle commissarissen mede op voordracht van de huurders worden benoemd kiezen we ervoor de huurderscommissaris niet meer apart te vermelden. Per 31 december 2013 was de Raad van Commissarissen van Stichting Woonborg als volgt samengesteld:

Naam	Datum aftreden	Functies/beroep
Drs. Ineke Noordhoff MA 58 jaar Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	14-02-2015 (2 ^e termijn)	<i>Hoofdfunctie/beroep:</i> Zelfstandig landschapshistorica/ Journalist <i>Nevenfuncties:</i> - Lid RvC Rabobank Noord-Drenthe - Lid RvA IVN Noord - Voorzitter stichting De Turfvelden
Mr. Henk Jan Bolding mpa 58 jaar Vice voorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie	14-02-2014 (1 ^e termijn)	<i>Hoofdfunctie/beroep</i> Provinciesecretaris/algemeen directeur provincie Groningen <i>Nevenfunctie:</i> Lid Adviesraad Avicenna Academie voorleiderschap

Drs. Ineke Donkervoort MCM, MSM 60 jaar Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	14-02-2016 (2 ^e termijn)	<i>Hoofdfunctie/beroep:</i> Voorzitter College van Bestuur Drenthe College <i>Nevenfuncties:</i> • Lid RvT Jeugdhulp Friesland • Lid RvC Lefier • Lid RvT Stichting Route Development Fund Groningen Airport Eelde • Directeur ID Management & Advies • Lid Council Drenthe Beweegt • Lid Programmaraad SNN • Lid Comité van Toezicht Programma OP EFRO Noord, SNN
Drs. Bert van der Hoek 55 jaar Lid RvC Lid Auditcommissie	14-02-2014 (1 ^e termijn)	<i>Hoofdfunctie/beroep:</i> Voorzitter Raad van Bestuur Lentis en FPC Dr. S. van Mesdag <i>Nevenfuncties:</i> • Lid RvT Stichting Ambulancezorg Groningen • Lid RvC Centramed • Lid NVZD • Lid bestuur Stichting TopGGZ
Annette Stekelenburg 48 jaar Lid RvC	14-02-2016 (1 ^e termijn)	<i>Hoofdfunctie/beroep:</i> Zelfstandig adviseur <i>Nevenfuncties:</i> • Voorzitter RvC Wetland Wonen • Voorzitter RvT PCBO Meppel

2.3.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft zes maal regulier vergaderd. Daarnaast heeft de raad samen met het bestuur en het managementteam een workshop 'Verdieping financiële kennis' gevolgd. De volledige raad heeft ook overleg gehad met de accountant. Extra vergaderingen zijn gewijd aan de toekomstverkenning van Woonborg en de benoeming van een nieuwe bestuurder.

Besluiten zijn o.a. genomen over:

- Jaarverslag en Jaarrekening 2012 (inclusief verbonden instellingen)
Meldingsregeling integriteit
- Treasury jaarplan 2013
- Toestemming aan bestuurder (op grond van artikel 10 van de Stichting Woonborg) om een onherroepelijke volmacht/lastgeving met privatieve werking te verstrekken aan het WSW. Het WSW verkrijgt hiermee het recht om een hypotheek te vestigen op het bezit van Woonborg dat al als onderpand voor verkregen leningen is gebruikt, zonder dat daarvoor de toestemming van Woonborg is vereist
- Benoeming Jacob Kielman per medio november 2013 tot bestuurder van Woonborg
- Goedkeuring begroting 2014 en de meerjarenbegroting 2014-2018.

Besproken onderwerpen:

- Accountant/Rapportage PWC interim bevindingen controle 2012
- Trimesterrapportages
- Ondernemingsplan 2013 tot 2016
- Toekomstverkenning Woonborg
- Corporatie in Perspectief 2013
- Grondposities

In 2013 is diverse malen overleg gevoerd met de Ondernemingsraad - regulier alsmede over de strategische positie en bestuurswisseling. De jaarlijkse bijwoning van een reguliere vergadering tussen bestuur en Ondernemingsraad is door de samenvallende bestuurswissel doorgeschoven naar 2014. Verder bezocht een afvaardiging de ledenvergadering van AH Woon en was er overleg met het bestuur van deze huurdersvertegenwoordiging in aanwezigheid van de bestuurder van Woonborg.

2.3.2 Bestuur

De Raad van Commissarissen conformeert zich bij haar besluiten aan de Governance Code en aan de geldende wetten ten aanzien van de beloning van bestuur en toezichthouders. Dit impliceert dat de onafhankelijkheid gewaarborgd is. Daarbij blijven we alert op raakvlakken tussen het provinciale volkshuisvestingsbeleid en de positie van Henk Jan Bolding, en de plannen van Woonborg en Lefier in relatie tot het lidmaatschap van beide Raden van Commissarissen van Ineke Donkervoort. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. Er is binnen de organisatie geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'. Woonborg wil integer handelen, ook de Raad van Commissarissen is daarvan doordrongen. Er zijn geen meldingen van inbreuk op het terrein van integer handelen geweest. Verder hebben geen raads- of bestuursleden dan wel directe familie financiële relaties met een contractpartij.

2.4 Commissies

Binnen de Raad van Commissarissen zijn twee commissies actief.

2.4.1 Remuneratiecommissie

De commissie bestond uit:

- a. Henk Jan Bolding (voorzitter)
- b. Ineke Noordhoff

De remuneratiecommissie is meerdere malen bij elkaar geweest in verband met benoemingen en functioneringsgesprekken. In 2013 bereidde de commissie de verlenging voor van de benoeming van Ine Scholten tot directeur-bestuurder. Daarover is met verschillende partijen in de organisatie alsmede in de raad zelf overlegd. De benoeming van de interim-bestuurder is door de integrale raad gedaan. De herbenoeming van twee commissarissen is door Annette Stekenburg en Ineke Noordhoff gedaan omdat de voorzitter van de Remuneratiecommissie betrokkene was.

2.4.2 Auditcommissie

De commissie bestond uit:

- a. Ineke Donkervoort (voorzitter)
- b. Bert van der Hoek

De auditcommissie is vijf maal bijeen geweest waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Bij het overleg met de accountant waren ook de overige leden aanwezig.

De auditcommissie heeft in haar vergaderingen van januari en februari 2013 gesproken over de (meerjaren)begroting ter voorbereiding op de definitieve besluitvorming in de Raad van Commissarissen van 27 februari 2013.

In een extra vergadering van de auditcommissie in oktober is vooroverleg gevoerd over de (meerjaren) begroting en beheer- en onderhoudskosten.

Verder heeft de commissie gesproken over:

- Streefhuurpercentage
- Rapportage interim-bevindingen accountant controle 2012
- Jaarverslag 2012 en accountantsverklaring
- Treasury jaarplan 2013
- Fraude

2.5 Zelfevaluatie

Op 22 mei heeft de raad haar eigen functioneren tegen het licht gehouden. Daarbij kwamen ook de zaken aan de orde die uit de voorgesprekken van de voorzitter met alle individuele leden van de raad waren gekomen. Verder is ook kritisch gekeken wat er nodig is in de raad in verband met de strategische heroriëntatie en naderende bestuurswissel van Woonborg. De conclusie luidde dat de raad in haar huidige samenstelling de nodige kennis en competenties in huis heeft.

2.6 Honorering bestuur en commissarissen

De beloning van de Raad van Commissarissen alsmede van het bestuur vindt plaats conform de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Voor zover van toepassing is hierbij rekening gehouden met de regelgeving (de WNT-staffel), zoals die vanaf 2014 van toepassing zal zijn.

Namens de Raad van Commissarissen,

Drs. I. Noordhoff MA
Voorzitter

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedsturing

Onze inzichten in de vastgoedsturing worden mede bepaald door financiële kaders.

3.1 Toelichting op onze voornemens

3.1.1 Algemeen

In augustus organiseerden we een studiemiddag over het huurprijsbeleid met onze belangrijkste stakeholder namens de huurders, Algemene huurdersbelangenvereniging Woon (AH Woon). We hebben diverse onderdelen van het huurprijsbeleid toegelicht en de mogelijkheden voor beïnvloeding besproken. De actualisatie van het woningwaarderingsstelsel is afgerond. In de reguliere werkprocessen nemen we dit voortdurend mee.

3.1.2 Prijsbeleid

3.1.2.1 Prestatieafspraken met gemeenten

Met de vier gemeenten in ons werkgebied hebben we prestatieafspraken. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een passend aanbod bij de vraag naar sociale huurwoningen. Aanvullende afspraken over maximale percentage van de streefhuur voor onze woningen hebben we niet vastgelegd.

3.1.2.2 Jaarlijkse huurverhoging

Voor de eerste keer voeren we de inkomensafhankelijke huurverhoging door. In de begroting gingen we uit van een verhoging van de huur met 4%, 5% en 9%, afhankelijk van het inkomen. Uiteindelijk hebben we de percentages 4%, 4,5% en 6,5% doorgevoerd. De verhouding tussen inkomen van het huishouden en percentage huurverhoging is als volgt:

- tot en met € 33.614: 4%
- tussen € 33.614 en € 43.000: 4,5%
- hoger dan € 43.000: 6,5%

8,7% van onze huurders heeft een verhoging gekregen van 4,5% en 8,3% van de huurders een verhoging van 6,5%. Voor de huurverhoging per 1 juli besteedden we vooraf veel tijd aan duidelijke klantinformatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging; ook het beantwoorden van vragen na de aankondiging van de huurverhoging nam veel tijd in beslag. Uiteindelijk hebben we drie bezwaren naar de huurcommissie gestuurd. Terugkijkend concluderen we dat het hele proces zorgvuldig en goed is verlopen.

Ondanks dat de percentages van de huurverhoging lager zijn vastgesteld door de overheid dan we hadden begroot, hebben we wel de huuropbrengsten gerealiseerd. Meerdere factoren waren van invloed op deze huuropbrengsten. De belangrijkste was dat we minder huurderaving hadden dan vooraf was begroot.

3.1.2.3 Streefhuur

Het streefhuurpercentage is in 2013 minimaal 71% van de maximaal redelijke huur. Voor ruim 300 woningen is dit percentage lager omdat deze woningen anders niet meer tot onze voorraad sociale huurwoningen behoren. Deze woningen willen we beschikbaar houden voor onze primaire doelgroep.

3.1.2.4 Ontwikkelingen Woningwaarderingsstelsel

De kwaliteit van informatie binnen het woningwaarderingsstelsel is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de brongegevens. De actualisatie van het woningwaarderingsstelsel inclusief het vastleggen van het energielabel van een woning hebben we binnen het budget uitgevoerd. Ruim 95% van onze woningen heeft een afgemeld energielabel (2012: 28%). Voor de overige woningen geldt dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het label nog niet is afgemeld.

3.1.3 Kwaliteit van woningen

3.1.3.1 Prestatieafspraken met gemeenten

In de prestatieafspraken met de gemeenten Noordenveld en Aa en Hunze zijn lange termijn doelstellingen over het verduurzamen van onze woningvoorraad vastgelegd. Met de gemeenten Tynaarlo en Haren hebben we nog geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Wel stelde de gemeente Tynaarlo een Structuurvisie Wonen 2013 en de gemeente Haren het Woonplan 2013-2023 vast. Op basis hiervan en van onze eigen visie gaan we met deze gemeenten nieuwe prestatieafspraken maken.

3.1.3.2 Planmatig onderhoud

Onderhoud en verbetering kent verschillende vormen. Daarom verdelen we deze paragraaf in onderdelen:

- technisch noodzakelijk onderhoud (ook wel planmatig onderhoud genoemd)
- woningverbetering
- energetische maatregelen
- veiligheidsmaatregelen

Technisch noodzakelijk onderhoud

Technisch noodzakelijk onderhoud is het onderhoud dat nodig is om de woningvoorraad technisch gezien in stand te houden en wat we vooraf plannen. We hebben dit onderhoud bij 941 woningen uitgevoerd. Bij 202 woningen is het technisch onderhoud gecombineerd met het verbeteren van de woning. Daarnaast hebben we bij 135 woningen onderhoud uitgevoerd aan de technische installatie (onderhoud en vervanging centrale verwarming en mechanische ventilatie) en bij tien wooncomplexen is de (nood)verlichting in de algemene ruimte vervangen. Dit onderhoud was niet begroot, maar hebben we toch kunnen doen doordat:

- we met uitvoerende partijen samenwerken gericht op het resultaat. Hierdoor hebben we minder faalkosten;
- we een lagere BTW (6%) op de arbeidskosten bij de onderhoudswerkzaamheden door derden gefactureerd kregen;
- posten tussen onderhoud en investeringen zijn verschoven als gevolg van de invoering van de VEX-norm.

Woningverbetering

202 woningen zijn verbeterd. Bij 173 woningen hebben we het verbeteronderhoud volgens de begroting gecombineerd met het technisch noodzakelijk onderhoud.

29 woningen hebben we verbeterd na vertrek van de huurder. Deze huurders hadden bij een eerdere gelegenheid niet ingestemd met een woningverbetering.

Energetische maatregelen

In totaal realiseerden we 260 kwaliteitsniveaustappen en 236 energielabelstappen. Het aantal energielabelstappen wijkt af van het begrote aantal. Dit kwam onder andere door minder deelname van huurders aan de voorgestelde verbeteringen.

In de begroting is opgenomen dat we met het maken van de labelstappen een besparing behalen van 2% op de CO₂ uitstoot. De CO₂ uitstoot van onze woningvoorraad in 2013 is werkelijk gedaald met 1,4%. Dit lagere resultaat doet geen recht aan de woningverbeteringen die we hebben doorgevoerd, maar wordt veroorzaakt door wijzigingen in de berekeningsmethodiek.

We hebben bij verbeterprojecten invloed op de woonlastenontwikkeling. Daarom hanteren wij bij het samenstellen van de verbeterpakketten de stelregel dat de woonlasten voor de bewoner gelijk blijven of dalen. Dit betekent dat de gevraagde huurverhoging lager is dan de berekende besparing op de energierekening.

Veiligheidsmaatregelen

In het kader van veilig wonen zijn bij 200 woningen maatregelen getroffen. Daarnaast hebben we voor de veiligheid bij 28 achterpaden verlichting aangebracht.

3.1.3.3 Niet-planmatig onderhoud

Bij het niet-planmatig onderhoud onderscheiden we het klachtenonderhoud, het mutatieonderhoud, het contractonderhoud en het serviceonderhoud.

Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud aan de woningen is binnen de begroting uitgevoerd. Iets meer dan 6.000 (2012: 6.665) opdrachtbonnen hebben we voor het klachtenonderhoud geregistreerd. 75% van deze opdrachten is door onze eigen onderhoudsmedewerkers uitgevoerd. Het overige deel van de opdrachtbonnen hebben we uitbesteed aan derden, tegen 56% van de kosten. De kosten per opdrachtbon, die we in eigen beheer uitvoeren, liggen aanmerkelijk lager dan die van de bonnen die we aan derden uitbesteedden. In 2014 onderzoeken we de oorzaken van deze verschillen.

Mutatieonderhoud

Het mutatiepercentage is 6,1. Dit is lager dan we hebben begroot (7,0%). De totale kosten van mutatieonderhoud overschrijdt het begrote bedrag met € 232.000. Van dit bedrag is ruim € 70.000 voor rekening van de vertrokken bewoners en brengen we dit waar mogelijk in rekening.

We hebben zo'n € 30.000 uitgegeven aan het verwijderen van asbest in een aantal woningen. Bij vijf woningen hebben we meer dan € 5.000 per woning geïnvesteerd om die woningen weer aan de huidige basiskwaliteit te laten voldoen. De kosten van het mutatieonderhoud zijn gestegen als gevolg van ons beleid. Bezuinigingen bij planmatig onderhoud en het opwaarderen van woningen naar basiskwaliteit bij mutatie leidden tot hogere uitgaven.

Serviceonderhoud

Het Fonds Klein Onderhoud loopt naar tevredenheid. Onze medewerker FKO heeft in totaal 779 adressen bezocht voor de uitvoering van het preventieve deel van het Fonds Klein Onderhoud (FKO). We kondigen ons bezoek altijd bij de huurders aan. 42 woningen hebben we niet kunnen bezoeken omdat huurders niet op onze verzoeken om te bellen voor een afspraak, reageerden.

Naast de ruim 6.000 werkbonnen bij klachtenonderhoud hebben we ook 1.754 werkbonnen gemaakt voor serviceonderhoud vallend onder het FKO.

De voortgang van het Fonds Klein Onderhoud (FKO), dat inmiddels drie jaar bestaat, hebben we dit jaar met AH Woon geëvalueerd. Besloten is het fonds voort te zetten voor nogmaals drie jaar met hetzelfde maandelijks tarief voor onze huurders.

3.1.4 Beleid woningbezit

3.1.4.1 Prestatieafspraken met gemeenten

In de prestatieafspraken met de gemeenten is de omvang van de voorraad sociale huurwoningen een belangrijk onderwerp. Beiden willen dat de voorraad voldoende omvang heeft om aan te sluiten bij de vraag.

De gemeente Aa en Hunze organiseerde voor de zomer startersbijeenkomsten in enkele grotere kernen binnen de gemeente. Met enkele partners, hebben wij hier aan meegewerkt. We willen inzicht krijgen in de behoefte aan starterswoningen, met name in de koopsector. De gemeente geeft dit op basis van de resultaten een vervolg in Eext, Gieterveen en Grolloo. Wij participeren niet in deze nieuwbouwvraag. Wij zijn van mening dat de woningen die wij uit onze bestaande woningvoorraad aanbieden, heel geschikt zijn voor de doelgroep koopstarters.

Visie op wijk- en dorpsplannen

Voor de dorpsvisies hebben we strategische uitgangspunten geformuleerd, de dorpsvisies moeten hier in passen. Een aantal dorpsvisies is gereed. In 2014 krijgt dit een vervolg.

3.1.4.2 Nieuwbouw

Het investeringsprogramma voor de nieuwbouwportefeuille is in januari 2013 bijgesteld. Deze reductie van nieuwbouw heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de solvabiliteit van onze organisatie. De bijstelling van het investeringsprogramma had gevolgen voor verschillende projecten:

Aa en Hunze

- Het plan is om het Grevelinkhuis in Annerveenschekanaal geschikt te maken voor huisvesting van kunstenaars en wetenschappers. Dit in samenwerking met een initiatiefgroep. We besloten om niet meer te participeren in dit initiatief. Het gebouw wordt nu te koop aangeboden.

Haren

- Met een bouwcombinatie zijn afspraken gemaakt voor het project Oosterhaar in Haren. Ons voornemen is om 58 appartementen in een turnkey constructie af te nemen. De bouwcombinatie is voornemens de bouw van de winkelplint, de aanleg van infra en de bouw van vijftien commerciële huurappartementen voor de Hestiagroep voor haar rekening en risico te nemen. Voor de zomervakantie van 2014 nemen we over het hele plan een definitief besluit.
- De voorbereidingen en de plannen van het project voor de Hestiagroep aan de P. Wierengaweg in Haren zijn gestopt. De woongroep wordt nu onderdeel van het project Oosterhaar.

Noordenveld

- Met de zorginstelling op de Noorderkroon in Roden hebben we afspraken gemaakt. De zorginstelling is terughoudend door de onzekerheid van de zorggelden. Daarom houden we het hoofdgebouw nog tien jaar in stand en verhuren we 40 appartementen aan de zorginstelling. Een deel van de overige appartementen verhuren we zelf.
- Een start is gemaakt met de voorbereidingen voor de herontwikkeling van het gebied Secretaris Buiteveldlaan in Roden. We werken hier samen met de gemeente en een bouwcombinatie. Om dit gebied een nieuwe invulling te geven moet de gemeente het schoolgebouw en de bibliotheek verwijderen. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt. Het plan is om de bibliotheek in 2014 te verplaatsen naar ons gebouw Wevershof aan de Heerestraat in Roden.
- De bestemmingsplanprocedure voor de bouw van 25 zorgappartementen achter de Scheepstraschool in Roden hebben we succesvol kunnen afronden na een proces bij de Raad van State. De uitvoering van de bestaande plannen is stopgezet. In 2014 beraden we ons over de invulling van deze locatie.

Tynaarlo

- De bestemmingsplanprocedure voor het project Noord Es in Zuidlaren is nagenoeg doorlopen. Begin 2014 is de afronding van deze procedure.
- Het bestemmingsplan om acht nieuwbouwwoningen aan de Holtenweg in Vries mogelijk te maken is afgerond. De uitvoering van het project stellen we uit.
- De fabriekslocatie aan de Tynaarlosestraat in Vries hebben we gesaneerd. De bodem voldoet nu aan de kwaliteitseis Wonen. We onderzoeken in 2014 de mogelijkheden voor deze locatie.
- Samen met een zorginstelling hadden we het plan om de boerderij Elsbroek aan de Groningerstraat in Vries te verbouwen tot wooneenheden. Door de wijzigingen in het investeringsprogramma en de financiële onzekerheid bij de zorginstelling is dit plan niet meer haalbaar. We hebben besloten de boerderij te verkopen.
- De intentieovereenkomst met de gemeente en een ontwikkelaar voor nieuwbouw op de locatie Tienelswolde in Zuidlaren is ontbonden; we verwachten de komende jaren geen ontwikkelingen in dit gebied.

(In bijlage 3 'Toelichting op nieuwbouwprojecten' geven we een volledig overzicht).

3.1.4.3 Verkoop van bestaande woningen

In de begroting gingen we uit van de verkoop van 26 woningen. Uiteindelijk hebben we 37 woningen uit het bestaande bezit verkocht. Daarnaast verkochten we ook twee kluswoningen in Peize en een woning in Vries die we voor een project hadden aangekocht.

3.1.4.4 Sloop van woningen

De sloop van woningen hangt veelal samen met de plannen voor vervangende nieuwbouw op de locatie. We hebben 16 seniorenwoningen aan de Heerde- en Ericalaan in Zuidlaren (project Noord Es) gesloopt. Deze woningen worden vervangen door appartementen.

Het appartementencomplex aan de Walstroweg in Haren hebben we verkocht aan de gemeente. De sloop van deze 34 appartementen neemt de gemeente voor haar rekening. Dit is nodig voor de ontwikkelingen in het stationsgebied van Haren.

25 Woningen aan de Windeweg, Anjerweg, Hopweg en Irislaan in Haren zijn nog niet gesloopt. De sloop hangt samen met de voortgang van de herontwikkelingsplannen van het project Oosterhaar.

3.1.4.5 Grondaankopen

We hebben geen grondposities aangekocht voor nieuwbouwproductie. Wel hebben we op de Noorderkroon in Roden 45 van de 70 appartementen aangekocht.

3.2 Ontwikkelingen in het jaar

3.2.1 Herprogrammering bedrijfsruimten

We probeerden om de begane grond in Vasalis een nieuwe invulling te geven met een eerstelijnsdienstencentrum. Dit is niet gelukt. De realisatie van appartementen op de begane grond onderzoeken we nu. Hiervoor moeten we een wijziging in het bestemmingsplan aanvragen. In 2014 maken we verdere plannen.

Mogelijkheden voor een eerstelijnsdienstencentrum onderzoeken we ook voor de begane grond van het gebouw De Esrink in Peize. Dit leverde vertraging op omdat kandidaat zorgpartijen zich terugtrokken. We verwachten in 2014 overeenstemming te krijgen met enkele andere zorgpartijen.

De onderhandelingen met de gemeente Noordenveld over de herhuisvesting van de bibliotheek zijn afgerond. Ons voorstel is om de bibliotheek te huisvesten in ons gebouw Wevershof aan de Heerestraat in Roden. Na instemming van de gemeenteraad kan in 2014 de verbouwing starten.

3.2.2 Zonnig huren

Een aanvulling op het woning-verbeterprogramma is het opwekken van zonne-energie. Hiermee beperken we de stijging van de woonlasten en reduceren we de uitstoot van CO₂. Om kennis en ervaring op te doen bij de inkoop en toepassing van zonne-energiesystemen schoven we aan bij een tender 'zonnig Overijssel', een initiatief van enkele andere corporaties. Vervolgens hielden we in 2013 een pilot met zonnepanelen. Op het gebouw Turnweyde in Roden werden 105 zonnepanelen geplaatst. Deze panelen wekken stroom op voor de algemene voorzieningen zoals liften en (nood)verlichting in het gebouw. Deze pilot is succesvol afgerond. In 2014 gaan we op vijf andere wooncomplexen zonnepanelen plaatsen. Daarnaast doen we een proef met zonnepanelen op grondgebonden woningen.

4. Organisatieontwikkeling

Tevreden klanten hebben en houden.

4.1 Toelichting op onze voornemens

4.1.1 Algemeen

Klantgericht werken houdt voor ons in dat we de klant en zijn wensen kennen en dat we binnen onze mogelijkheden en uitgangspunten aan deze wensen vervullen. Het evenwicht vinden tussen het realiseren of meewerken aan de wensen en onze eigen mogelijkheden en onze uitgangspunten is een competentie die we van onze medewerkers verlangen.

4.1.2 Dienstverlening

We vinden het belangrijk om tevreden klanten te hebben en te houden. Daarom streven we naar een goede dienstverlening voor onze huurders en woningzoekenden. Daarbij draagt het luisteren naar en goed helpen bij aan een goede dienstverlening en vergroot de maatschappelijke betekenis van onze organisatie.

4.1.2.1 Gebiedsgericht werken

Sinds de tweede helft van het jaar werken naast onze verhuurmakelaars ook onze woonconsulenten in de twee rayons. De woonconsulenten werken veel samen met hulpverleningsinstellingen en delen zo kennis en expertise. Deze kennis delen de woonconsulenten vervolgens met de verhuurmakelaars. Hierdoor verbeteren we de interne informatie-uitwisseling en de afstemming van taken en activiteiten. Een voorbeeld hiervan is de afstemming rond het toewijzen aan woningzoekenden waarmee extra afspraken rond bewoning gemaakt moeten worden.

Met het samenstellen van rayonteamen vergroten wij onze kwaliteit van dienstverlening en werken we efficiënter samen.

4.1.2.2 Kennis van onze woningzoekenden

De kandidaat-huurder nodigen we uit voor een kennismakingsgesprek. Met deze kandidaat nemen we de woonhistorie van de klant door en lichten we de woning en de woonomgeving toe. Daarnaast geven we aan wat wij verwachten van nieuwe huurders als het gaat om woon- en leefgedrag en de huurbetaling. Veelal bieden wij de kandidaat-huurders de woning definitief aan. De klanten ervaren een kennisgesprek als aangenaam.

4.1.2.3 Klantenpanels

We hebben in de zes dorpskernen stamtafelgesprekken met huurders gehouden. Dit waren open gesprekken; we luisteren naar wat de huurder van ons vindt, we beantwoorden vragen en we vertellen over de ontwikkelingen in onze corporatie. Een aantal kernpunten zoals onze bereikbaarheid, onze klantbenadering, (buren)overlast en duurzaamheid hebben we onze huurders tijdens deze gesprekken voorgelegd. De uitkomsten van de gesprekken nemen we mee in het verbeteren van ons beleid. De huurders stellen deze jaarlijkse bijeenkomsten zeer op prijs.

4.1.2.4 Klantinformatie

In 2013 hebben we de informatiestromen via internet en intranet gestructureerd. De twee stromen van informatie via de digitale weg sluiten nu beter op elkaar aan waardoor nu efficiënt de digitale informatie kunnen aanvullen of aanpassen. Hierdoor vindt onze klant de juiste informatie snel en eenvoudig. Voor onze medewerkers plaatsen we aanvullend informatie over onze interne werkprocessen op het intranet zoals interne afspraken en taakverantwoordelijkheden.

Voor woningzoekenden en huurders zijn de aanpassingen een grote verbetering. Ook ons woningaanbod is overzichtelijker gemaakt met een duidelijke omschrijving van de woning; de kale huur en de bijkomende kosten, het type woning, het bouwjaar, het aantal slaapkamers evenals het energielabel. Daarbij zijn foto's en plattegronden toegevoegd.

Alle basisinformatie vindt onze klant op onze website. Op basis van veelvoorkomende vragen van klanten vullen we deze informatie aan. Hierdoor is onze folderlijn in fysieke zin praktisch komen te vervallen – we printen nu alleen nog 'op verzoek'. In 2013 zijn hierdoor de kosten voor drukwerk gedaald. Duurzaamheid gaat hierbij samen met het principe om onze informatie voor de klanten ieder moment beschikbaar te hebben. Digitale sjablonen maken het mogelijk dat we onze brochures zelf eenvoudig kunnen publiceren of printen. Aan het einde van het jaar hebben we voorbereidingen getroffen voor het verbeteren van het reparatieformulier op de website en het digitaal verlengen van de inschrijvingen door de woningzoekende zelf. Vanaf 2014 zijn deze aanvullingen voor onze klanten toegankelijk. Het voordeel is dat de klant op ieder gewenst moment zijn eigen zaken kan regelen.

4.1.2.5 Vestiging Roden

In het najaar is de vestiging Roden verhuisd naar het Inwonersplein van de gemeente Noordenveld. Wij maken nu samen met welzijn- en zorginstanties deel uit van dit Inwonersplein. Het voordeel voor onze klant is dat WIN alle werkdagen van de week baliedienst heeft. Onze klanten in de gemeente Noordenveld kunnen bij deze balie terecht voor veel voorkomende onderwerpen. Een middag in de week of op afspraak, is een van onze medewerkers zelf op die locatie aanwezig voor meer specialistische vragen. Het samen onder een dak werken en de samenwerking tussen de instellingen op het Inwonersplein komt ten goede aan de dienstverlening aan de huurders/woningzoekenden en het efficiënt werken; korte lijnen tussen wonen, welzijn en zorg.

4.1.2.6 Draagvlak bij onderhouds- en verbeterprojecten

Ons doel bij onderhouds- en verbeterprojecten is dat alle huurders enthousiast zijn en instemmen met de uitvoering van deze aanpassingen. Ook wanneer voor ingrepen een huurverhoging wordt gevraagd. Overigens wordt die huurverhoging altijd gecompenseerd door lagere energielasten, meer woonoppervlakte of meer wooncomfort. Draagvlak kregen we ruimschoots bij de uitgevoerde projecten. Goede voorlichting en individuele aandacht voor de klant droegen hier aan bij.

4.1.2.7 Dienstverlening bij nieuwbouw

Tijdens nieuwbouwprocessen zoeken we actief afstemming met onze nieuwe huurders en met omwonenden van een nieuwbouwlocatie. In de voorbereidingen op de nieuwbouw in Noord Es hebben we met de klankbordgroep van de wijk Noord Es overlegd. Ter aanvulling organiseren we daarbij informatiebijeenkomsten en leggen we nieuwe ontwikkeling vast in nieuwsbrieven.

4.1.2.8 Kwaliteit van dienstverlening

We hebben in twee projecten van planmatig onderhoud in combinatie met woningverbetering de huurders via een enquête gevraagd naar hun ervaringen. 60 van de 110 huurders hebben de enquête teruggestuurd. Uit deze enquêtes blijkt dat we in beide projecten (ruim) voldoende scores; zowel op onze eigen dienstverlening als de dienstverlening en de uitvoering van de aannemer. Huurders uit een van de projecten waardeerden de aannemer en ons over het algemeen lager. Zij misten bijvoorbeeld de aanwezigheid van Woonborg ondanks dat bij de start van het project de rol van de aannemer duidelijk was gecommuniceerd.

Onze nieuwe huurders vragen we naar een mening over het verhuurmutatieproces; van de woningaanbieder tot het moment van oplevering van de woning. Van de 307 nieuwe contractanten hebben 253 een ingevulde enquête teruggestuurd. Deze nieuwe huurders waardeerden ons met het cijfer 8,5 (2012: 8,1).

Op twee onderdelen van het contractonderhoud vragen wij onze huurders eveneens naar onze dienstverlening en de manier waarop we de werkzaamheden uitvoeren, namelijk bij vervanging van de cv-ketel en bij het onderhoud van de mechanische ventilatie. 35 tot 40% van deze huurders hebben de enquête ingevuld en teruggestuurd. Onderwerpen van de enquête zijn bijvoorbeeld, de informatievoorziening naar de klant, het goed nakomen van de afspraken, de uitleg en de netheid van werken. De gemiddelde eindbeoordeling bij de vervanging van de cv ketel is 8,9 en bij het onderhoud van de mechanische ventilatie 8,7.

4.1.2.9 Woningpaspoort

De wensen die AH Woon heeft voor het woningpaspoort hebben we voorgelegd aan een klantenpanel. We hebben gezamenlijk de wensen geprioriteerd. De belangrijkste wensen zijn verwerkt bij de omschrijvingen van ons woningaanbod op onze website. De overige wensen nemen we waar mogelijk mee bij verbeteringen in onze (digitale) informatievoorziening.

4.1.3 Organisatie

In het eerste trimester vonden gesprekken plaats tussen de directie en de Ondernemingsraad in het kader van de organisatieveranderingen. Dit leidde tot een positief advies van de Ondernemingsraad over het organisatie-veranderplan. Naast formatiereductie is onze doelstelling om een evenwichtige organisatiestructuur te ontwerpen die verhoging van efficiency en versterking van integrale samenwerking ondersteunt. Bij het realiseren van de doelstellingen volgden we de volgende uitgangspunten:

- geen gedwongen ontslagen, formatiereductie door natuurlijk verloop
- bijstelling/optimalisatie van werkprocessen
- integratie van afdelingen/processen
- externe en interne mobiliteit waar wenselijk en/of nodig bevorderen
- strakker sturen op goed functioneren

Om de formatiereductie te realiseren sturen we op interne mobiliteit. We hebben alle tijdelijke arbeidsovereenkomsten, inhuur-/detacheringscontracten beëindigd en er is een vacaturestop.

Ondernemingsplan en afdelingsplannen

Het ondernemingsplan, waarin de organisatiedoelstellingen op strategisch niveau geformuleerd zijn, is ook de basis voor de afdelingsjaarplannen. We hebben deze doelstellingen in de afdelingsplannen verder uitgewerkt naar acties en te behalen resultaten.

4.1.3.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedraagt 2,77% (2012: 5,4%) met een meldingsfrequentie van 0,81. In mei kregen de werkgerelateerde leidinggevenden een intervisie over ziekteverzuim. Deze intervisie heeft bijgedragen aan een effectieve begeleiding van verzuim en re-integratie maar is niet als enige reden van de verzuimdaling aan te geven. Andere redenen zijn: herstel van langdurig zieken, organisatieontwikkeling en samenwerking met een andere arbodienst.

4.1.3.2 Kwaliteit en competenties

In feedback/resultaatgesprekken maken we afspraken over de ontwikkeling van de bedrijfsbrede competenties. De basis voor deze afspraken ligt in de competentiescan voor de medewerkers. Deze scan is werd in het najaar van 2012 gemaakt. Aan bedrijfsbrede competentieontwikkeling werken we door incompany trainingen klantgerichtheid en timemanagement.

4.1.3.3 Verkleinen van personeelsformatie

Het organisatie-veranderplan werd bijgesteld op de volgende punten:

- komen tot een formatie van 1 fte op 100 verhuurbare eenheden. Voor onze organisatie betekent dit 49 fte;
- deze formatiereductie medio 2014 volledig te realiseren.

Op 1 januari 2013 was de formatie 59,4 fte. Op 31 december was de formatie 49,2 fte.

Naast de personele reductie is ook de organisatiestructuur gewijzigd naar een organisatie met twee eerstelijnsafdelingen: Woondiensten en Projecten. Daarnaast zijn beleid, personeel en organisatie, finance en control en secretariële ondersteuning als staffuncties geformaliseerd.

4.1.3.4 Versterken van samenwerking

Zowel door de nieuwe organisatiestructuur als door formatiereductie ontstaat een nieuwe samenwerking. Overleg en afstemming verloopt over het algemeen naar wens en leidt tot positieve resultaten. Een van de positieve resultaten is dat de nieuwe samenwerking leidt tot meer overzicht over (voorheen afdeling-overschrijdende) werkprocessen. Het toegenomen overzicht leidt tot initiatieven voor efficiency verhogende maatregelen.

Ondanks de formatiereductie bleven we goed binnen het beleid en de kaders die we hebben gesteld, bijvoorbeeld bij leegstand, mutaties en verkopen. Ook het proces gericht op huurverhoging is goed verlopen; we haalden onze doelstellingen met relatief weinig huurbezwaren.

We verkochten meer woningen dan verwacht en hebben alle verkopen goed begeleid en afgewikkeld.

De efficiency in de buitendienst steeg aanzienlijk. Een heel laag ziekteverzuim leverde hier de belangrijkste bijdrage aan. Verder beginnen medewerkers hun werkdag bij de klant en niet meer op kantoor. We sturen hier strak op. Niet noodzakelijke balansdagen hebben we geschrapt, onderhoudsmedewerkers verrichten minder werkzaamheden binnen het kantoorpand, we roosteren werkzaamheden bij de huurders beter in en maken gebruik van een efficiëntere routeplanning. Daarnaast hebben we volop aandacht voor veilige werkomstandigheden en veilige uitvoering van werkzaamheden.

Binnen de afdeling Projecten werken we aan een verbetering van rapportages. Een voortgangsrapportage en een afrondingsrapportage zijn ingevoerd. Hiermee leggen we verantwoording af over realisatie van doelstellingen voor onder meer tijdigheid, aantallen en financiën. Hiermee vergroten we het inzicht, zodat we afwijkingen tijdig signaleren en kunnen bijsturen.

In het loop van het jaar is een aantal personele herplaatsingen gedaan. De kwaliteiten van medewerkers benutten we hierdoor beter en zetten deze in op de juiste plek in onze organisatie. Verder zijn we gestart met trajecten ter ondersteuning van functioneren en re-integratie, een opleidingstraject voor het onderhoudsteam en hebben medewerkers individuele opleidingen en cursussen gevolgd.

4.1.4 Informatie

We informeerden medewerkers regelmatig over de organisatieontwikkelingen via de maandelijkse 'kantineproat' en publicaties op ons intranet. Het managementteam hield inloopspreekuren, agendeerden de organisatieveranderingen op het werkoverleg en iedereen ontving een persoonlijke brief.

4.2 Ontwikkelingen in het jaar

4.2.1 Aanstelling directeur-bestuurder

In april verlengde de Raad van Commissarissen de arbeidsovereenkomst van de tweede bestuurder Ine Scholten tot het einde van het jaar. In het najaar werd bestuurder Johan Dijk ziek en daarom werd per 19 november Jacob Kielman door de Raad van Commissarissen aangesteld als tijdelijke directeurbestuurder.

5. Risicomanagement

Hoe groter de kans en het effect, hoe groter het risico.

5.1 Toelichting op onze voornemens

5.1.1 Algemeen

We nemen verantwoordelijkheid voor onze activiteiten. Daarbij hebben we oog voor risico's en de beheersing daarvan. Risicomanagement is het meest zinvol op de plek waar overzicht is over het functioneren van de organisatie en waar de belangrijke besluiten worden genomen. Risicomanagement is daarmee een managementverantwoordelijkheid. Daarom besteden we in onze besluitvormingsdocumenten expliciet aandacht aan risico's.

5.1.2 Risicomanagementsysteem

Een belangrijk onderdeel van ons risicomanagementsysteem is het bepalen van de mate waarin we risico's accepteren. We hanteren hiervoor een risicomatrix, waarin we ruim 100 risico's classificeren. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat de omvang van een risico wordt bepaald door de kans dat een gebeurtenis zich voor doet en het effect van deze gebeurtenis. Bij het effect onderscheiden we het volkshuisvestelijk effect, het financieel effect en het persoonlijk effect. Hoe groter de kans en het effect, hoe groter het risico.

Ons risicoprofiel wordt in belangrijke mate bepaald door een beperkt aantal risico's. We stellen deze risico's afzonderlijk aan de orde in besprekingen tussen directie en management. We bespraken de volgende risico's:

1. Het risico dat we verlies lijden op aangekochte grondposities
2. Het risico dat we volkshuisvestelijk de verkeerde strategische keuzes maken
3. Het risico dat het management de grip op de organisatie verliest
4. Het risico dat de managementrapportages niet volstaan voor interne sturing van de organisatie
5. Het risico dat de technische kwaliteit van ons bezit van onvoldoende niveau is
6. Het risico dat we prestatieafspraken met derden niet realiseren

Deze risico's lichten we toe in paragraaf 5.1.3.2.

5.1.3 Risicoprofiel

5.1.3.1 Externe risico's met beheersingsmaatregelen

De macro-economische situatie is onveranderd negatief geweest. De verkoop van nieuwbouwwoningen bereikt een nieuw dieptepunt. De bouw van nieuwe woningen loopt verder terug. De werkloosheid neemt toe en het consumentenvertrouwen is laag.

De overheid probeert de woningmarkt te stimuleren. Er zijn weinig financiële middelen beschikbaar om maatregelen door te voeren. Sterker nog, de woningcorporaties worden via de verhuurdersheffing aangesproken om een belangrijke bijdrage te leveren aan de overheidsbegroting.

Onze branche-organisatie bereikte een akkoord met het kabinet over een aantal uiteenlopende onderwerpen. Een onderdeel hiervan is, dat we ons verzet tegen de verhuurdersheffing opgeven. In ruil daarvoor wordt de integratieheffing voor de omzetbelasting afgeschaft en komen er stimuleringsfondsen voor energiebesparende maatregelen.

Dit akkoord zal zijn weerslag vinden in de verdere ontwikkeling van de Herzieningswet. De invoering van deze wet is opnieuw uitgesteld. De verwachting is nu dat de wet op zijn vroegst per 1 januari 2016 in werking treedt.

De externe risico's beheersen we door oog te houden voor de actualiteit. Waar noodzakelijk bezien we de gevolgen van de ontwikkelingen voor onze organisatie. We hebben de stand van zaken per eind 2013 verwerkt in de meerjarenbegroting

5.1.3.2 Interne risico's met beheersingsmaatregelen

Het richting geven aan een woningcorporatie in een turbulente omgeving vormt een uitdagende opdracht. Vanuit ons risicomanagementsysteem gaan we bewust om met risico's en bespreken we jaarlijks een aantal grote risico's. Onderstaand geven we per besproken risico weer welke maatregelen we al hebben getroffen en we nog zullen treffen om het risico te beheersen.

Het risico dat we verlies lijden op aangekochte grondposities

We beperken dit risico door een goede afstemming te zoeken met gemeenten en belanghebbenden. We inventariseren onze grondportefeuille elk jaar. De beperking van onze financiële mogelijkheden leidt er toe dat we in de toekomst minder nieuwbouwprojecten zullen realiseren. Als gevolg hiervan is een deel van onze grondposities overtollig. We proberen ze te verkopen of we zoeken hiervoor een alternatieve toepassing.

Het risico dat we volkshuisvestelijk de verkeerde strategische keuzes maken

We besteden veel aandacht aan de analyse van demografische, economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. We stemmen onze visie af met gemeenten en de regionale samenwerkingsorganisaties. De uitkomsten vertalen we in ons ondernemingsplan en het strategisch woonplan. Deze komen weer tot uiting in onze plannen voor onderhoud, woningverbetering en nieuwbouw.

De financiële aanslagen op de sector leiden tot een herbezinning op onze uitgangspunten. Hierin zoeken we afstemming met onze stakeholders.

Het risico dat het management de grip op de organisatie verliest

Door middel van een samenhangend geheel van sturing en rapportage voorkomen we dit risico. Hiervoor hanteren we een transparante planning & control-cyclus, die ook doorwerkt in de functionerings- en beoordelingsgesprekken. We voeren regelmatig en gestructureerd overleg met de Raad van Commissarissen, de Ondernemingsraad en het Management Team.

Het risico dat de managementrapportages niet volstaan voor interne sturing van de organisatie

De managementrapportages maken onderdeel uit van de planning & control-cyclus. De begroting vormt de basis. We toetsen de begroting aan de strategische plannen. We stellen de trimesterrapportage samen op basis van de begrotingsdoelen. Daarnaast kennen we nog een, meer kwalitatieve, tweemaandsrapportage. We werken een efficiëntere maandrapportage.

Het risico dat de technische kwaliteit van ons bezit van onvoldoende niveau is

We hebben een basiskwaliteit vastgesteld, die van toepassing is voor al onze woningen. Eens per zes jaar toetsen we of de woning nog aan deze kwaliteit voldoet. We voeren deze toets ook tussentijds bij elke mutatie uit. We denken nog na over aanvullende maatregelen. Daarbij hoort het nog concreter definiëren van de basiskwaliteit. Daarnaast herijken we het werkproces onderhoud. Het doel hiervan is om een goede kwaliteit te bieden tegen betaalbare lasten.

Het risico dat we prestatieafspraken met derden niet realiseren

We onderhouden intensieve contacten met de gemeenten in ons werkgebied. We zijn daardoor goed op de hoogte van de ontwikkelingen en de voorkeuren van de gemeenten. We maken realistische afspraken met de gemeenten, die aansluiten op hun woonvisies. We laten de afspraken met de gemeenten terugkeren in de afdelingsplannen en de resultaatafspraken met individuele medewerkers.

6. Maatschappijgedreven handelen

Betrokkenheid naar onze stakeholders vraagt van ons inzet, gedrevenheid en professionaliteit. Dat geven wij graag.

6.1 Toelichting op onze voornemens

6.1.1 Algemeen

Het ondernemingsplan is de leidraad voor onze taken en werkzaamheden. Ook in 2013 hebben wij veel energie gestoken in de relatie met onze stakeholders. Bestuurlijk en ambtelijk hebben wij frequent overleg gevoerd met de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. In de samenwerking met AH Woon hebben we geïnvesteerd. De relatie met onze bewonerscommissies is verstevigd. Bij een tweetal projecten hebben we een projectcommissie samengesteld.

6.1.2 Wonen en zorg

In ons werkgebied hebben we demografisch gezien te maken met een verder gaande vergrijzing. Een goede indicator om de vergrijzing uit te drukken is de zogenaamde 'grijze druk'. Dit is het aantal 65-plussers per 100 20-64 jarigen. Momenteel is die grijze druk het hoogst in de gemeente Haren en het laagst in Aa en Hunze. In 2040 is het beeld anders; in Haren zijn dan door de vergrijzing veel woningen beschikbaar gekomen die door de regionale woningmarkt met de stad Groningen aantrekkelijk zijn voor jongere huishoudens. Dat is niet het geval in Aa en Hunze; de grijze druk neemt hier toe.

Bij onze nieuwbouwvoornemens houden we rekening met de doelgroep senioren die langer zelfstandig moeten kunnen wonen. De grootste groep senioren blijft echter in de huidige (eengezins-)woning wonen. Daarom passen we bestaande woningen waar mogelijk aan met geriefsverbeteringen.

6.1.2.1 Prestatieafspraken met gemeenten

In de prestatieafspraken staat dat we beleidsvelden wonen, welzijn en zorg willen integreren. Het WMO-beleid is hierbij een onderlegger. Afspraken zijn gemaakt over het bouwen van woningen die geschikt zijn voor senioren.

6.1.2.2 Inzet op mensen

Aan stuurgroepen OGGZ en participatie namen we deel. In de gemeente Aa en Hunze hebben we over het zorgexperiment meegedacht. Deze gemeente heeft het project Wegwielders beëindigd. In Noordenveld hebben we tijd en energie gestoken in het platform Ja!Cultuur. In Tynaarlo zijn we betrokken bij de transitie waar de gemeente de komende jaren taken van het Rijk overneemt (jeugd, werk en zorg). We hebben onze deelname aan het Inwonersplein in Roden voorbereid. Aan het einde van het jaar zijn we met onze vestiging Roden verhuisd naar dat Inwonersplein. Hierdoor hebben we kortere lijnen met zorg- en welzijndeskundigen die ook aan het Inwonersplein gevestigd zijn.

6.1.3 Welzijn en leefbaarheid

Leefbaarheid blijft ook in de visie van het huidige kabinet een taakveld voor de corporaties. Dan met name waar dit geen werkterrein van een andere organisatie is en in relatie staat met het wonen van onze klant. Leefbaarheid draagt bij aan welzijn van mensen. Om twee redenen vinden we het belangrijk dat de omgeving van onze woningen in de beleving van onze huurders goed leefbaar is. Ten eerste omdat de huidige huurders dan tevreden zijn op dat onderdeel en ten tweede vanuit economisch perspectief: de verhuurbaarheid van onze leegkomende woningen.

6.1.3.1 Prestatieafspraken met gemeenten

In de prestatieafspraken met Noordenveld en Tynaarlo staan afspraken over leefbaarheid. Met de gemeente Aa en Hunze hebben we dit onderwerp in mindere mate vastgelegd. We onderscheiden de

fysieke leefbaarheid en de gezamenlijke verantwoordelijkheid daarvoor, en de sociale leefomgeving waaronder sociaal wijkbeheer, samenwerking in netwerken en speciale leefbaarheidsprojecten vallen.

6.1.3.2 Inzet op mensen

De inzet van onze medewerkers is geweest zoals we ons hebben voorgenomen: we hebben aandacht besteed aan (sociaal) wijkbeheer, we namen deel aan netwerken in de geestelijke gezondheidszorg en we zorgden voor de huisvesting van huurders met een 'rugzakje' en voor de begeleiding als deze personen huurder zijn geworden. Onze adviseur PR en Communicatie begeleidt voortaan ook de bewonerscommissies en is contactpersoon van onze huurders in de verschillende woongebouwen. De huismeester is in 2013 actief geweest voor de huurders van onze wooncomplexen.

6.1.3.3 Inzet op verhuureenheden

We hebben kleine uitgaven voor de woon- en leefomgeving van onze huurders betaald; tuinen opgeknapt en rommel weggehaald. We hebben ondersteuning geboden bij een schoonmaakactie en in een woongebouw in Peize hebben we kleine aanpassingen gerealiseerd die het wonen in het complex aangenamer maken.

Huurders en hun organisaties kunnen aanvragen doen voor een uitkering uit het leefbaarheidsfonds voor speciale projecten. De commissie leefbaarheidsfonds heeft zes aanvragen voor bijdragen uit dit fonds behandeld. Drie daarvan zijn gehonoreerd.

6.1.4 Participatie

We kennen drie niveaus van overleg met onze huurders. Het corporatieniveau, het niveau van het complex of project en het huurderniveau.

6.1.4.1 Corporatieniveau

Gemeenten in ons werkgebied

In de vier gemeenten in ons werkgebied hebben we structureel bestuurlijk overleg. In de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo gebeurt dit samen met onze collega-corporaties. In 2013 hebben we in totaal ruim 20 keer bestuurlijk overleg gehad.

Huurdersbelangenvereniging

Twee onderwerpen kenmerkten de samenwerking tussen AH Woon en Woonborg: de evaluatie van het Fonds Klein Onderhoud en de nieuwe structuur van onze huurdersorganisatie. In het derde jaar van het bestaan van het Fonds Klein Onderhoud hebben we samen de functie van het fonds beoordeeld. We hebben de kosten en opbrengsten onderzocht en afspraken gemaakt over de toekomst. We gaan weer een periode van drie jaren in waarbij het tarief voor de leden van het fonds hetzelfde blijft. De evaluatie verliep soepel.

AH Woon kampte enkele jaren met een klein aantal bestuursleden. Wij vinden een huurdersvertegenwoordiging een belangrijke gesprekspartner. Daarom ondersteunde een externe deskundige en een adviseur van de Woonbond de bestuursleden om te komen tot een nieuwe structuur. Financieel en administratief hebben wij dit traject ondersteund. In de loop van de zomer bleek de werving van nieuwe leden tot onvoldoende respons te leiden. Vanuit Woonborg hebben wij vervolgens zo'n 80 personen persoonlijk benaderd met de vraag of ze belangstelling zouden hebben voor een actieve rol binnen de huurdersorganisatie. Twee bijeenkomsten verder bleken drie personen over te zijn voor een rol binnen het bestuur. De aanpak krijgt in 2014 zijn vervolg.

We hebben met het huidige bestuur naast de bovenstaande onderwerpen gesproken over de volgende onderwerpen:

- De definitieve aanpassing van de woonruimteverdelingsregels
- De nieuwe website
- De huurverhoging (en de inkomensafhankelijke aanpak) 2013 (adviesaanvraag)
- Het ZAV beleid (adviesaanvraag)

- Het Sociaal Plan en het stappenplan
- De kaderbrief voor de begroting 2014
- De uitbreiding van onze verkooplijst
- Toekomstig huurbeleid (studiemiddag)

6.1.4.2 Complex- of projectniveau *Bewonerscommissies in woongebouwen*

Minimaal twee keer per jaar overleggen we met de bewonerscommissies in woongebouwen. We hebben zo'n zestien woongebouwen waar voornamelijk huurders wonen ouder dan 75 jaar. Zeven van deze woongebouwen hebben een bewonerscommissie en in een woongebouw hebben we contactpersonen. Daar waar geen bewonerscommissie is organiseren wij koffie-uurtjes met bewoners. Hiermee is in 2013 een start gemaakt.

Met de commissies bespreken we onderwerpen zoals de kwaliteit van schoonmaak en onderhoud als het gaat om de algemene ruimten. De contactpersoon van Woonborg is met name bezig geweest om de communicatie te stroomlijnen en afspraken vast te leggen. Aandachtspunten waren de contracten voor schoonmaak en tuinonderhoud en de ontevredenheid over de kwaliteit van de uitvoering daarvan. We hebben daarom de leveranciers scherper aangestuurd op de afspraken. Verder zijn de overleggen gereguleerd. Een overleg inclusief een schouw met de huismeester organiseren we in het voorjaar. Tijdens de schouw worden onderhoudspunten in kaart gebracht voor het planmatig onderhoud. In een najaarsoverleg spreken we de contracten door en passen deze desgewenst aan. Andere onderwerpen die zijn besproken is het samen leven in woongebouwen en het planmatig onderhoud per gebouw. Met de bewonerscommissie Turnweyde in Roden is samengewerkt om een pilot voor zonnepanelen te realiseren. Bewoners hebben te kennen gegeven dat dit proces goed is verlopen. De aanpak is een voorbeeld voor de projecten die we in 2014 gaan uitvoeren.

Afspraken leggen we vast. Daarbij is de contactpersoon een belangrijke tussenpersoon tussen bewonerscommissies en de collega's intern. Wij informeren de bewoners over de afspraken en andere lopende zaken via een nieuwsbrief.

Projectcommissies

We betrekken projectcommissies bij de uitvoering van grotere woningverbeteringsprojecten. Bij woningverbetering streven wij naar grote klantbetrokkenheid door individuele contacten en door samen te werken met projectcommissies. Wij hebben bij twee onderhoud- en verbeterprojecten samengewerkt met een projectcommissie. Op verzoek van de projectcommissies is voor de ondersteuning gebruik gemaakt van de diensten van AH Woon. De samenwerking met projectcommissies is belangrijk. Deze huurders zijn goed op de hoogte van wat er speelt in de buurt. Ook kan de projectcommissie een belangrijke rol spelen bij het bespreken van de geplande maatregelen voordat deze worden toegelicht tijdens een bewonersavond of een huisbezoek. Regelmatig versturen we nieuwsbrieven tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project. De inhoud wordt altijd eerst met de projectcommissie afgestemd.

Het betrekken van een projectcommissie bij de voorbereidingen van een projectplan is een van de verbeterpunten die we toepassen in 2014.

6.1.4.3 Niveau huurder

Onze aanpak bij woningverbetering kent een aantal wijzigingen. De aannemer is meer verantwoordelijk geworden voor inspraak en begeleiding tijdens de uitvoering. Voorafgaand aan de uitvoering hebben wij zelf alle huurders bezocht zodat we de werkzaamheden kunnen toelichten en een goed beeld krijgen van de woonsituatie van onze huurders. Dit doen we uiteraard naast de samenwerking met projectcommissies.

Om de meningen en standpunten van onze huurders te horen hebben we zes stamtafelgesprekken georganiseerd. Hierover schrijven we meer in paragraaf 4.1.2.4.

Samen met zeven andere corporaties uit de regio werken we met één klachtencommissie. Deze Regionale Geschillen Commissie is samengesteld uit drie onafhankelijke personen met verschillende deskundigheden en werkt met een vast reglement. De commissie onderzoekt klachten van huurders over besluiten of het

handelen van de corporatie. In 2013 zijn er door de huurders vijf klachten voorgelegd aan de commissie. Drie klachten zijn naar tevredenheid van de huurders afgehandeld en twee hebben tot een zitting geleid. Beide klachten zijn door de commissie ongegrond verklaard. Evenwel is tussen Woonborg en de betreffende huurders gekeken naar een passende manier om het geschil op te lossen.

7. Financiële continuïteit

We voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd.

7.1 Inleiding

Ons financiële beleid is gericht op een gezonde huishouding en het bezitten van voldoende financiële reserves om zelf regie te houden over het waarmaken van onze taak als woningcorporatie. We kijken hierbij vooral naar de toekomstige kasstromen. Onze operationele kasstroom moet voldoende zijn om met 95% zekerheid aan onze renteverplichtingen te kunnen voldoen.

We conformeren ons aan de beoordelingskaders van het WSW en het CFV. Hierover schrijven we meer in de paragrafen 7.3 en 7.4.

7.2 Financiële sturing

In het jaar 2013 stond de financiële sturing van woningcorporaties opnieuw in de belangstelling. De invoering van een verhuurdersheffing en een saneringsheffing wierpen in 2012 hun schaduw al vooruit, maar werden in 2013 definitief. We hadden onze maatregelen al voorbereid. We hebben ingegrepen in de nieuwbouwplannen, de onderhoudsvoornemens en de kosten van onze eigen organisaties. De bijbehorende maatregelen hebben we in 2013 doorgevoerd. Hiermee vinden we dekking voor ongeveer 60% van de verhuurdersheffing en de volledige saneringsheffing.

Helaas moeten we ook een deel van de heffingen vertalen naar extra huurverhogingen. We hebben per 1 juli 2013 de huren met 4% verhoogd voor alle huurders. We gaan er in onze prognoses van uit dat we dit beleid nog vijf jaar voortzetten, tot en met 2018. Daarboven kregen huurders met hogere inkomens een extra huurverhoging die kon oplopen tot 2,5%. We gaan er van uit dat dit in 2014 opnieuw noodzakelijk zal zijn. De extra huurverhogingen geven dekking voor ongeveer 40% van de lasten van de verhuurdersheffing.

Met het totale pakket aan maatregelen kunnen we de gestegen lasten compenseren. We zijn financieel solide, waardoor de continuïteit niet in het gedrang komt.

7.3 Oordeel CFV

Het CFV paste met ingang van 2013 een nieuwe beoordelingsmethodiek toe. Het CFV doet risicogericht onderzoek op zes terreinen die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van een corporatie. Dit zijn de kwaliteit van financiële informatie, het behoud van maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De beoordeling gaf geen aanleiding tot het doen van interventies. Onze continuïteit is dus ook volgens het CFV gewaarborgd. We verwachten in 2014 een vergelijkbaar oordeel.

7.4 Oordeel WSW

Het WSW heeft ons beoordeeld op de kredietwaardigheid. Die is onveranderd positief. We kunnen ruimschoots voldoen aan onze verplichtingen voor rente en aflossing. We kregen daarom het gevraagde faciliteringsvolume van € 52,8 miljoen voor de jaren 2013 tot en met 2015. Het faciliteringsvolume is het totaal aan financieringsruimte onder borging van het WSW voor de komende drie jaren. We kunnen dit besteden voor herfinancieringen en investeringen.

Al onze leningen zijn geborgd door het WSW.

Het WSW past met ingang van 2014 een nieuwe beoordelingsmethodiek toe. Hierbij worden 24 business risks en vijf financial risks beoordeeld. We bereiden ons voor op deze nieuwe wijze van beoordelen.

De business risks (bedrijfsrisico's) zijn voor het merendeel kwalitatief van aard. Ze vallen uiteen in twee hoofdgroepen, te weten ons business model en ons management model. Binnen het business model richten de vragen zich vooral op de portefeuillestrategie en de vastgoedvoorraad. Hierbij is er aandacht voor de huidige samenstelling van onze vastgoedportefeuille en de gewenste transitie daarvan. De vragen binnen het management model richten zich op de deelgebieden financiële sturing en beheersing, governance en risicomanagement. In 2014 zullen we onze eerste ervaringen opdoen met deze wijze van beoordelen. We zien de beoordeling met vertrouwen tegemoet.

Bij de financial risks kijkt het WSW zowel naar het verleden als naar de toekomst. De ratio's die worden beoordeeld zijn:

- de rentedekkingsgraad (ICR – Interest Coverage Ratio);
- de mate waarin rente en aflossing kunnen worden voldaan (DSCR – Debt Service Coverage Ratio);
- de omvang van de leningportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed uitgedrukt in bedrijfswaarde (LTV – Loan to Value);
- de solvabiliteit;
- de omvang van de leningportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed uitgedrukt in de WOZ-waarde (dekkingsratio).

We hebben de modellen die horen bij bovenstaande ratio's doorerekend. Op grond van de uitkomsten verwachten we een positief oordeel in 2014.

7.5 Derivaten

Wij bezitten derivaten in de vorm van Payer Swaps tot een bedrag van € 40 miljoen ter afdekking van renterisico's. De Payers Swap kent een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Effectief ontstaat hierdoor een lening met een vaste rente.

Het afstemmen van de Swap op de roll-over lening wordt hedge accounting genoemd. We passen deze hedge accounting actief toe en gebruiken Swaps niet om mee te speculeren, maar juist om renterisico's te verminderen. De uitkomsten van de stresstesten van het CFV waren onveranderlijk positief. We geven hierover meer informatie in paragraaf 8.7.

Bij swaps tot een onderliggende waarde van € 10 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde (€ 2,4 miljoen) ligt nu onder de drempelwaarde voor marktwaardeverrekening (€ 3,0 miljoen). Bij een verdere rentedaling zou de negatieve marktwaarde boven de drempelwaarde kunnen komen. De betreffende banken hebben dan het recht ons aanvullende zekerheden te vragen. Op grond van de regelgeving rond derivaten hebben we hiervoor € 1,3 miljoen in de vorm van liquiditeit gereserveerd.

We voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

7.6 Effecten overheidsbeleid

De effecten van het overheidsbeleid zijn goed ingepast in onze bedrijfsvoering. De continuïteit is gewaarborgd. Door het reduceren van de omvang van de nieuwbouwportefeuille en de inspanningen voor woningverbetering verslechtert onze volkshuisvestelijke prestatie wel.

Ook komt de betaalbaarheid van de huren in het geding. Vooral als gevolg van het verhogen van de huren met een percentage dat hoger ligt dan de inflatie.

We houden onze strategie in 2014 daarom opnieuw tegen het licht.

7.7 Resultaat 2013

We vergelijken het resultaat over 2013 achtereenvolgens met de begroting over 2013 en het resultaat over 2012.

7.7.1 Jaarresultaat versus begroting

We hebben over 2013 een tekort begroot van € 4,7 miljoen. Het werkelijke resultaat is € 13,5 miljoen negatief. Het verschil van € 8,8 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000).

Begroot tekort	-/- 4,7
Opbrengsten	
De huuropbrengsten waren hoger dan begroot, omdat de berekening van de huurderiving in de begroting niet aansloot bij de werkelijke situatie.	0,5
We verkochten 37 bestaande woningen en twee kluswoningen, terwijl we de verkoop van 30 bestaande woningen hadden begroot.	0,5
Nieuwbouw	
We hebben extra afwaarderingen gedaan, die samenhangen met taxaties van grondposities en verwachtingen.	-/- 2,3
Afschrijvingen	
De afschrijvingen waren hoger dan begroot. We schrijven af over de bedrijfswaarde van ons bezit. Omdat de bedrijfswaarde in 2012 hoger was dan wij hadden begroot, waren ook de afschrijvingen over 2013 hoger dan begroot.	-/- 3,1
Kosten	
De onderhoudskosten waren lager dan begroot, met name door lagere uitgaven voor planmatig onderhoud.	1,1
De overige bedrijfskosten waren door meerdere meevallers lager dan begroot.	0,3
Onder de overige bedrijfskosten hadden we kosten begroot voor het stilleggen van nieuwbouwprojecten. Voor zover besteed, zijn deze kosten verwerkt in de projecten en via de overige waardeveranderingen van materiële vaste activa weer afgewaardeerd.	0,7
De rentelasten waren lager dan begroot. Voor een deel komt dit doordat we hadden begroot met een hogere rentestand dan we in werkelijkheid hebben gerealiseerd. Daarnaast hebben we € 0,3 miljoen aan rente toegerekend aan nieuwbouwprojecten. Daar hadden we in de begroting geen rekening mee gehouden.	0,4
Herberekening bedrijfswaarde	
De onrendabele investeringen in het verbeteronderhoud zijn afzonderlijk opgenomen in de begroting. In de jaarrekening zijn ze opgenomen als onderdeel van de totale herwaardering van de woningvoorraad.	2,1
De herberekening van de bedrijfswaarde per 31 december 2013 is voor € 4,8 miljoen negatief opgenomen in de begroting. De uitkomst is sterk afhankelijk van ons voorgenomen beleid. De herberekening valt uiteen in twee delen: een deel van de woningvoorraad waarbij de bedrijfswaarde hoger is dan de waardering op basis van de historische kostprijs en een deel waarbij deze waarde lager is. De hogere waarderingen muteren rechtstreeks in de herwaarderingsreserve, als onderdeel van het eigen vermogen. De lagere waarderingen verwerken we via het resultaat. Door wijzigingen in het beleid, met name het huurprijsbeleid, valt de bedrijfswaarde lager uit. Dit maken we zichtbaar in paragraaf 8.11.21.	-/- 7,9
Herberekening marktwaarde	
In de begroting hielden we geen rekening met de herberekening van de marktwaarde van ons commercieel vastgoed. Door marktomstandigheden en een herziening van de rekenmethode hebben we een afboeking op de waarde doorgevoerd.	-/- 2,2
Vennootschapsbelasting	
We hadden de mutatie van de latente belastingen niet in de begroting opgenomen. De	1,1

belastingbata die per saldo ontstaat, komt in komende jaren weer ten laste van het resultaat.	
Werkelijk tekort	-/- 13,5

7.7.2 Jaarresultaat versus vorig jaar

We hebben over 2013 een negatief exploitatieresultaat behaald van € 13,5 miljoen. Het resultaat over 2012 was € 11,2 miljoen positief. Het verschil van € 24,7 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000):

Werkelijk overschot 2012	11,2
Opbrengsten	
Hogere huuropbrengsten, zoals toegelicht in paragraaf 8.11.1.	1,0
Hogere winst op de verkoop van bestaande woningen, doordat we acht woningen meer hebben verkocht, hoewel de verkoopprijs per woning € 6.000 lager was. Bovendien leverde de verkoop van twee kluswoningen in Peize een positieve bijdrage aan het resultaat.	0,9
Lagere activering van uren van eigen medewerkers voor nieuwbouwprojecten, omdat we minder projecten ontwikkelen en de medewerkers elders in het bedrijf inzetten.	-/- 0,2
Lagere overige bedrijfsopbrengsten, door een eenmalige bate in 2012.	-/- 0,2
Afschrijvingen	
Hogere afschrijvingen, omdat de bedrijfswaarde ultimo 2012 hoger was dan die ultimo 2011. Dit is de grondslag voor de afschrijvingen in het volgende boekjaar.	-/- 0,7
Kosten	
Lagere personeelskosten als gevolg van een reductie van de formatie met 6,7 fte.	0,3
Lagere lasten voor planmatig onderhoud. De lasten voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud namen wel licht toe.	1,8
Hogere bedrijfslasten, voornamelijk als gevolg van de saneringsheffing en de verhuurdersheffing.	-/- 0,8
Hogere rentelasten, omdat er minder bouwrente kon worden geactiveerd.	-/- 0,5
Herberekening bedrijfswaarde	
Lagere overige waardeveranderingen, voornamelijk als gevolg van gewijzigd huurbeleid, zoals uitgesplitst in paragraaf 8.11.21.	-/- 23,2
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons commercieel vastgoed, als gevolg van de marktomstandigheden en een gewijzigde rekenmethode.	-/- 2,6
Vennootschapsbelasting	
Lagere mutatie in de latente belastingvorderingen en –verplichtingen. De belastingbate komt in komende jaren weer ten laste van het resultaat.	-/- 0,5
Werkelijk tekort 2013	-/- 13,5

7.8 Jaarrekening 2013

We hebben de volledige jaarrekening 2013 opgenomen in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan RJ645.

Jaarrekening

8. Jaarrekening

De waardering van het vastgoed op actuele waarde is van grote invloed op het resultaat en het vermogen.

8.1 Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
	8.10.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie		202.838	207.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.008	5.498
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.748	2.898
		<u>207.594</u>	<u>216.130</u>
Vastgoedbeleggingen			
	8.10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		<u>6.077</u>	<u>9.667</u>
Financiële vaste activa			
	8.10.3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.10.3.1	54	54
Latente belastingvordering(en)	8.10.3.2	3.202	3.094
Te vorderen BWS-subsidies	8.10.3.3	57	101
Overige vorderingen		0	1
		<u>3.314</u>	<u>3.251</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
	8.10.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		4.280	2.403
Overige voorraden		128	113
		<u>4.408</u>	<u>2.516</u>
Vorderingen			
	8.10.5		
Huurdebiteuren	8.10.5.1	228	218
Gemeenten	8.10.5.2	16	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.5.3	17	362
Overige vorderingen en overlopende activa	8.10.5.4	1.274	259
		<u>1.535</u>	<u>848</u>
Liquide middelen			
	8.10.6	3.727	1.953
Totaal activa		<u>226.655</u>	<u>234.365</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
Eigen vermogen			
Reserves	8.10.7	98.508	101.155
		<u>98.508</u>	<u>101.155</u>
Voorzieningen	8.10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.10.8.1	828	0
Voorziening latente belastingverplichting	8.10.8.2	500	1.502
Overige voorzieningen	8.10.8.3	128	178
		<u>1.456</u>	<u>1.680</u>
Langlopende schulden	8.10.9		
Schulden/ leningen overheid	8.10.9.1	8	9
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.10.9.2	109.445	117.023
		<u>109.453</u>	<u>117.032</u>
Kortlopende schulden	8.10.10		
Schulden aan kredietinstellingen		11.889	7.753
Schulden aan leveranciers		2.041	2.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen		665	1.294
Overige schulden		0	2
Overlopende passiva		2.644	2.973
		<u>17.238</u>	<u>14.499</u>
Totaal passiva		<u>226.655</u>	<u>234.365</u>

8.2 Winst- en verliesrekening

	Ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	8.11.1	25.928	24.956
Opbrengsten servicecontracten	8.11.2	757	717
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	8.11.3	3.074	2.194
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.11.4	0	12.255
Geactiveerde productie eigen bedrijf	8.11.5	115	291
Overige bedrijfsopbrengsten	8.11.6	326	496
Totaal bedrijfsopbrengsten		30.200	40.909
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.11.7	8.299	7.566
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.11.8	14.964	3.962
Lonen en salarissen		2.683	2.862
Sociale lasten		377	461
Pensioenlasten		525	565
Onderhoudslasten	8.11.9	5.268	7.075
Leefbaarheid	8.11.10	21	35
Lasten servicecontracten	8.11.11	1.496	1.398
Overige bedrijfslasten	8.11.12	4.175	3.420
Totaal bedrijfslasten		37.809	27.344
Bedrijfsresultaat		-7.610	13.566
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.11.13	-2.200	357
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.11.15	0	44
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.11.16	3	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.11.17	330	749
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.11.18	-5.097	-5.080
Totaal financiële baten en lasten		-4.764	-4.279
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-14.573	9.644
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	8.11.19	1.110	1.592
Resultaat deelnemingen	8.11.20	0	0
Resultaat na belastingen		-13.464	11.237

8.3 Kasstroomoverzicht

(indirecte methode, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat	8.2	-7.610	13.566
Aanpassingen voor:			
• Afschrijvingen	8.11.7	8.299	7.566
• Boekresultaten verkoop materiële vaste activa	8.11.3	-3.074	-2.194
• Geactiveerde productie eigen bedrijf		-430	-291
• Vrijval/dotatie voorzieningen	8.10.8	-51	-247
• Overige waardeveranderingen	8.11.8	14.964	-7.437
		19.709	-2.603
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
• Voorraden	8.10.4	925	-1.658
• Vorderingen	8.10.5	-687	956
• Effecten		0	122
• Kortlopende schulden (excl. Bankkrediet)	8.10.10	-1.397	1.328
		-1.159	748
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		10.940	11.711
Ontvangen interest	8.11.17	330	749
Ontvangen dividend	8.11.16	3	7
Ontvangen belasting naar de winst	8.11.19	0	0
Betaalde interest	8.11.18	-5.097	-5.080
Betaalde belasting naar de winst	8.11.19	0	0
		-4.764	-4.324
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		6.177	7.387
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	8.10.1	-5.264	-8.778
Desinvesteringen materiële vaste activa	8.11.3	4.259	2.194
Investerings in financiële vaste activa		0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa		45	43
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-960	-6.541
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit langlopende schulden	8.10.9	20.000	12.500
Aflossing langlopende schulden	8.10.9	-23.442	-16.107
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-3.442	-3.607
<i>Toename/(afname) geldmiddelen</i>		1.774	-2.760
<i>Stand liquide middelen per 1 januari</i>	8.10.6	1.953	4.713
<i>Mutatie in het verslagjaar</i>		1.774	-2.760
<i>Saldo liquide middelen per 31 december</i>	8.10.6	3.727	1.953

8.4 Algemene toelichting

8.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Marum, Midden-Drenthe, Noordenveld, Slochteren, Zuidhorn en Tynaarlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Vries, de feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

8.4.2 Continuïteit

Woonborg werd, met name in 2012, geconfronteerd met diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft Woonborg een beleid ingezet van kostenbesparing en het beperken van de investeringen.

In de loop van 2013 is gebleken dat Woonborg het ingezette beleid ook daadwerkelijk realiseert. Het bestuur zal deze lijn in de komende jaren moeten voortzetten, om blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen rentedekkingsgraad, aflossingsfictie en loan to value en toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt.

8.4.3 Groepsverhoudingen

Woonborg staat aan het hoofd van de Woonborg-groep. Indien hierna in de jaarrekening wordt gesproken over Woonborg wordt hiermee bedoeld Woonborg en haar groepsmaatschappijen.

Woonborg houdt 100% van de aandelen in Woonborg Holding B.V., die op haar beurt 100% van de aandelen houdt van Woonborg Projectontwikkeling B.V. en Woonborg VvE Beheer B.V.

Deze jaarrekening is enkelvoudig opgesteld. Woonborg stelt geen geconsolideerde jaarrekening op. Woonborg conformeert zich hierbij aan Burgerlijk Wetboek 2 titel 9 artikel 407. Dit artikel geeft aan dat als de financiële mutaties in nevenstructuren van geringe omvang zijn, consolidatie niet nodig is. De financiële mutaties in de nevenstructuur zijn minimaal in omvang. Er worden in de nevenstructuur geen activiteiten ontplooid.

8.4.4 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

8.4.5 Presentatiewijziging

Tot en met 2012 heeft Woonborg haar aan verkoopprojecten bestede middelen als investeringen en haar verkopen van verkoopprojecten als desinvesteringen in het kasstroomoverzicht verwerkt. Met ingang van 2013 wordt het saldo van deze uitgaven en ontvangsten tot de mutaties in het werkkapitaal gerekend. Hiermee sluit Woonborg aan bij de gebruikelijke verwerkingswijze in het bedrijfsleven. Naar de mening van het bestuur verhoogt dit de vergelijkbaarheid en daarmee de leesbaarheid van het kasstroomoverzicht.

Omdat in 2012 en 2013 geen materiële bedragen zijn besteed aan verkoopprojecten, zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

8.4.6 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonborg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 8.8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

8.5.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

8.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 8.8.

8.5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

8.5.4 Materiële vaste activa

8.5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets 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 kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij de daadwerkelijke start van de ontwikkeling. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. 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

Woonborg verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie is te herleiden wordt deze, mits van materiële omvang, benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen. Voor de materialiteitsgrens wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de componentenbenadering. Als een niet-afgesplitst element minder dan 10% van de totale component bedraagt en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van de desinvestering) minder dan 10% afwijkt van de situatie dat het element als afzonderlijke component was onderscheiden, wordt deze niet afzonderlijk gedesinvesteerd.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

8.5.4.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Woonborg is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woonborg zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde en de bedrijfswaarde de basis voor de vaststelling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Woonborg waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde en de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken.

Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Het vastgoed is per object gewaardeerd. Er is geen complexindeling toegepast. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Bepaling bedrijfswaarde

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 zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de op 19 november 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting, die door de Raad van Commissarissen op 11 december 2013 is goedgekeurd, en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar en de huurstijgingen. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De huurstijging in de bedrijfswaardeberekening voor de jaarrekening wijkt af van die voor de meerjarenbegroting. In de meerjarenbegroting werd uitgegaan van een voortgezet beleid inzake de huurstijgingen boven inflatie en inkomensafhankelijke huurverhoging. In de bedrijfswaardeberekening voor de jaarrekening is dit beleid naar beneden bijgesteld naar een huurstijging boven inflatie voor vijf jaren en een inkomensafhankelijke huurverhoging voor één jaar. Voor latere jaren wordt uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid.

	Norm 2013	Norm 2012
Index jaarlijkse huurverhoging in %	4,00–3,00–3,15– 3,33– 3,38	4,00 – 3,50 – 3,50 – 3,50
Jaarlijkse huurderiving woningen	0,50%	0,50%
Jaarlijkse huurderiving niet-woningen	7%-20%	5%-20%
Mutatiegraad	6,5 – 7,0%	7,00%
Streefhuurpercentage	71,00%	71,00%
Beheerlasten	€ 1.423	€ 1.309
Verhuurdersheffing	€ 525	-
Index beheerlasten in %	1,50–1,95–2,27–2,49–2,64	2,25 – 2,48 – 2,63 – 2,74
Dagelijks onderhoud	€ 503	€ 479
Planmatig onderhoud	€ 1.003	€ 988
Index onderhoudslasten in %	1,50–1,95–2,27–2,49–2,64	2,25 – 2,48 – 2,63 – 2,74
Restwaarde grond	€ 5.000	€ 5.000
Rekenrente WSW-geborgde woningen	5,25%	5,25%
Rekenrente niet-WSW-geborgde woningen	5,25%	5,25%
Minimale restant levensduur	15	15

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaren in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderversverlies.
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderversverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderversverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

Per component wordt lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2013 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

8.5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

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 rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. 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

Woonborg beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, 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 eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

8.5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

8.5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

8.5.5.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 8.5.4.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

8.5.5.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Woonborg waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 8.5.4.2 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van de invulling van de actuele waarde. Hiervoor geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum. De reële waarde wordt vastgesteld op de contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen. De waardebepalingen worden steekproefsgewijs getoetst door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Gelet op het beperkte belang in de totale waardering van het vastgoed is de omvang van de steekproef bepaald op minimaal één bedrijfspand en één huurwoning per jaar.

Er wordt rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woonborg, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Woonborg bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes anders uitvallen. De uitgaande kasstromen, zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door Woonborg worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Woonborg houdt voor de jaren na 2014 geen rekening met een huurstijging voor inkomensafhankelijke huurverhoging, conform het intern geformaliseerde beleid. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het wetsvoorstel voor de verhuurdersheffing is deze heffing alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

8.5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. 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. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

8.5.6 Financiële vaste activa

8.5.6.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonborg in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. De afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

8.5.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

8.5.6.3 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 8.5.13.2.

8.5.6.4 Te vorderen BWS-subsidies

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

8.5.6.5 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

8.5.6.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonborg op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonborg de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

8.5.7 Voorraden

8.5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 8.6.3.12 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

8.5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

8.5.7.3 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op vaste verrekenprijzen. Deze worden periodiek vergeleken met de meest recente inkooprijzen.

8.5.8 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

8.5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

8.5.10 Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

Effecten worden gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

8.5.11 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.5.12 Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

8.5.13 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

8.5.13.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de nominale waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

8.5.13.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde vermogenskostenvoet van de langlopende leningen ad 4,1% (2012: 4,0%) genomen, gecorrigeerd voor belastingen.

8.5.13.3 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo januari 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115%. In 2014 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Woonborg tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Woonborg toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Woonborg.

Daarnaast neemt Woonborg een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor Woonborg.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van Woonborg.

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 4,1% (2012: 4,0%) genomen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt niet langer is dan een jaar, is de verplichting niet tegen de contante waarde opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

8.5.13.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 4,1% (2012: 4,0%) genomen.
- Derivaten. Dit betreft de voorziening welke is getroffen voor de negatieve reële waarden van op reële waarde te waarderen derivaten voor zover deze de geactiveerde boekwaarde overtreffen.

8.5.14 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Woonborg een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Woonborg past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonborg gedocumenteerd. Woonborg stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonborg derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

8.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

8.6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

8.6.1.2 Bijzondere posten

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

8.6.2 Bedrijfsopbrengsten

8.6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 4,0%. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 mocht dit met 0,5% extra worden verhoogd. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 mocht dit met 2,5% extra worden verhoogd.

8.6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

8.6.2.3 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengst-verantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

8.6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- netto verkoop opbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.2.5 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

8.6.2.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

8.6.3 Bedrijfslasten

8.6.3.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

8.6.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemings daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

8.6.3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

8.6.3.4 Pensioenlasten

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

8.6.3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

8.6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonborg, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

8.6.3.7 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

8.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

8.6.3.9 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

8.6.3.10 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten, worden verantwoord zodra Woonborg het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten.

8.6.3.11 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

8.6.3.12 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

8.6.3.13 Belastingen

Woonborg is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming.

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 niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid van toepassing geweest. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne

treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Woonborg houdt zich aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Woonborg loopt geen prijrisico.

Valutarisico

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Woonborg loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Woonborg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonborg renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonborg een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 1,25 miljoen toe.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Woonborg loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

(bedragen x € 1.000)	2013
Banktegoeden	3.727
Kredietlimiet	5.000
Lopende investeringsverplichtingen	0
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	6.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2013-2015)	31.830

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Woonborg loopt liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Woonborg heeft met een aantal van haar derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand. Bij een daling van 1% van de marktrente dient Woonborg € 0,3 miljoen additioneel aan onderpand te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonborg € 1,3 miljoen aan additioneel onderpand te storten. Woonborg houdt voldoende liquiditeitsbuffers aan om aan deze verplichting te kunnen voldoen.

Volgens de aan het CFV aangeleverde stresstest is per 31 december 2013 sprake van een liquiditeitsbuffer van € 3,8 miljoen bij een liquiditeitsrisico bij 2% rentedaling van € 1,3 miljoen. Daarmee voldoet Woonborg aan de stresstest.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonborg heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonborg voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Woonborg is voor de beschikbaarheid van financiering grotendeels afhankelijk van de borgingsfaciliteit van het WSW.

Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Woonborg het eigen middelen beleid van het WSW. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om eventuele niet-DAEB investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen uit verkopen van bestaand bezit.

Woonborg heeft geen ongeborgde financieringen. De verwachting is dat Woonborg ook in 2014 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management maakt bepaalde veronderstellingen en schattingen die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.8.1 Waardering vaste activa

8.8.1.1 Materiële vaste activa, bedrijfswaarde

Woonborg waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie op bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan is nog onzeker. Woonborg gaat er van uit dat de heffing ook na 2017 in stand zal blijven, op het niveau van de afgesproken heffing in 2017. Dit is landelijk € 1,7 miljard per jaar. Hiervan moet Woonborg € 4 miljoen per jaar bijdragen.

Huurverhogingen

Het landelijk huurbeleid vormt een onzekere factor. Woonborg gaat er van uit dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen alleen nog in 2014 kunnen worden toegepast. De huurverhogingen van 1,5% boven inflatie blijven naar verwachting tot en met 2018 in stand. Voor de jaren daarna neemt Woonborg aan dat er een inflatievolgend huurbeleid van toepassing zal zijn.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van 150 woningen in de komende vijf jaren. Dit aantal is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2014-2018. De te verkopen aantallen liggen in lijn met de gerealiseerde verkopen in de afgelopen jaren.

Onderhoudskosten

Woonborg heeft voor de kosten van planmatig onderhoud aansluiting gezocht bij de VEX-normen per woningtype, zoals die jaarlijks worden gepubliceerd. Deze normen zijn verhoogd met de kosten voor groot vervangingsonderhoud, waarmee in de VEX-normen geen rekening wordt gehouden.

8.8.1.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

Restant levensduur

De restant levensduur is, conform hetgeen gebruikelijk is bij sociaal vastgoed, gesteld op de resterende technische levensduur van de objecten. Er is geen rekening gehouden met de resterende looptijd van bestaande huurcontracten.

8.8.1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de

corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als Woonborg het besluit tot uitvoering heeft genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die op 15 januari 2014 is bekrachtigd is door de fiscus. De fiscale planning kent een lange looptijd. Het is mogelijk dat zich in de werkelijke situatie afwijkingen voordoen, waardoor de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

8.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8.10 Toelichting op de balans

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

8.10.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013</i>				
Verkrijgingsprijzen	242.511	14.394	5.344	262.249
Herwaarderingen	87.193	0	0	87.193
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 121.970	-/- 8.896	-/- 2.446	-/- 133.311
Boekwaarden	207.734	5.498	2.898	216.130
<i>Mutaties 2013</i>				
Investeringsprijzen	4.719	653	174	5.546
Subsidies	0	0	0	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringsprijzen	0	828	0	828
Desinvesteringsprijzen	-/- 1.167	0	0	-/- 1.167
Herwaardering	10.816	0	0	10.816
Waardeverminderingen	-/- 12.680	-/- 2.284	0	-/- 14.964
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen ten laste van winst- en verliesrekening	-/- 7.976	0	-/- 324	-/- 8.300
Overboekingen	1.391	-/- 2.686	0	-/- 1.295
Totaal mutaties	-/- 4.896	-/- 3.490	-/- 151	-/- 8.537
<i>Stand per 31 december 2013</i>				
Verkrijgingsprijzen	245.943	3.204	5.491	254.638
Herwaarderingen	88.434	0	0	88.434
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 131.539	-/- 1.196	-/- 2.743	-/- 135.478
Boekwaarden	202.838	2.008	2.748	207.594

Het saldo op de regel overboekingen ontstaat doordat een deel van het vastgoed in ontwikkeling ultimo 2013 is aangemerkt als grondposities en omdat er verschuivingen plaatsvinden tussen het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed.

Woonborg onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar
- Installaties lineair 10-36 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 4.730 woningen, 42 kamers, 11 gemeenschappelijke ruimten, 21 bedrijfspanden en 71 parkeerplaatsen/garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 627 miljoen.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 4,9 miljoen gedaald. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 621 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. Naar verwachting zullen 30 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 3,5 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 3,5 miljoen, waarvan € 2,9 miljoen is ondergebracht in de herwaarderingsreserve. De schatting van de WOZ-waarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 4,1 miljoen.

De woningen zijn verzekerd tegen een vaste premie per woning. De polis geeft geen herbouwwaarde aan. Onderverzekering is in de voorwaarden uitgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Aan het WSW is het recht tot het vestigen van een hypotheek verstrekt voor het volledige bezit, als onderpand voor de borgstelling voor de financiering van het vastgoed.

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 315.000 (2012: € 681.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,1% (2012: 4,2%).

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| • Grond | geen afschrijvingen |
| • Opstal | lineair 50 jaar |
| • Verbouwingen | lineair 10 jaar |
| • Inventaris | lineair 5 tot 10 jaar |
| • Automatisering | lineair 5 jaar |
| • Gereedschappen | lineair 10 jaar |
| • Transportmiddelen | lineair 5 tot 10 jaar |

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

8.10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari 2013	9.667	0	0	9.667
<i>Mutaties 2013</i>				
Investerings	5	0	0	5
Subsidies	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herwaardering	-/- 2.200	0	0	-/- 2.200
Overboeking	-/- 1.391	0	0	-/- 1.391
Waardeverminderingen	-/- 3	0	0	-/- 3
Totaal mutaties	-/- 3.589	0	0	-/- 3.589
Boekwaarden per 31 december 2013	6.077	0	0	6.077

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 29 woningen, 8 bedrijfspanden en 36 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 7 miljoen. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt ultimo 2013 € 6.466.000.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin twee onroerende zaken voor verkoop zijn geoordeeld. Naar verwachting zullen geen woningen binnen één jaar worden verkocht.

8.10.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Deelnemingen	Latente belastingvorderingen	Te vorderen BWS-subsidies	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2013	54	3.094	101	1	3.251
Investerings	0	217	0	0	217
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0	0
Aflossingen	0	-/- 109	-/- 44	-/- 1	-/- 154
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0
Stand per 31 december 2013	54	3.202	57	0	3.314

Inbegrepen in de stand per 31 december 2013 zijn:

Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0
Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	nvt	71	36	0	107

8.10.3.1 Deelnemingen

Woonborg houdt 100% van de aandelen in Woonborg Holding B.V. Woonborg Holding B.V. houdt 100% van de aandelen in Woonborg Projectontwikkeling B.V. en Woonborg VvE Beheer B.V. Alle vennootschappen zijn gevestigd aan de Tynaarlosestraat 1 in Vries. In geen van de vennootschappen

worden activiteiten ontplooid. Het resultaat over het boekjaar bedraagt nihil. Het eigen vermogen per vennootschap bestaat uit het geplaatst en gestort kapitaal ter grootte van € 18.000 per vennootschap.

8.10.3.2 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	2013			2012		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Verrekenbare tijdelijke verschillen	469	0	0	578	0	0
Compensabele verliezen	2.734	0	0	2.516	0	0
	3.202	0	0	3.094	0	0

De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties zijn berekend tegen een netto rente van 3,1% (2012: 3,0%) en hebben looptijd van vier jaar (compensabele verliezen) en 44 jaar (tijdelijke verschillen). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 3,6 miljoen.

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

De verrekenbare tijdelijke verschillen zijn in 2008 ontstaan bij de invoering van de integrale verplichting om vennootschapsbelasting te betalen. Deze komen voort uit een fiscaal afwijkende waardering van de langlopende schulden en derivaten.

8.10.3.3 Te vorderen BWS subsidies

Te vorderen BWS-subsidies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 1,5 jaar, de gemiddelde rentevoet 3,8%.

8.10.4 Voorraden

	2013	2012
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.280	2.403
Overige voorraden	128	113
	4.408	2.516

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Verkoopwoningen	312	536
Grondposities	3.968	1.867
	4.280	2.403

De voorraad verkoopwoningen bestaat ultimo 2013 uit twee appartementen in Roden (2012: twee appartementen in Roden en twee woningen in Peize).

Het verloop van de voorraad grondposities kan als volgt worden weergegeven:

	2013	2012
Stand per 1 januari	1.867	0
Herwaarderingen	-/- 223	0
Gerealiseerde verkopen	0	0
Toevoeging aan voorraad	2.324	1.867
	3.968	1.867

De voorraad grondposities bestaat uit percelen grond waarvoor geen concrete bouwvoornemens bestaan.

8.10.5 Vorderingen

	2013	2012
Huurdebiteuren	228	218
Vorderingen op gemeenten	16	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	362
Overige vorderingen en overlopende activa	1.274	259
	1.535	848

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde handelsvorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat, waar nodig, voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.10.5.1 Huurdebiteuren

	2013	2012
Huurdebiteuren	672	537
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 444	-/- 319
	228	218

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op het totaal van alle bij de deurwaarder in handen gegeven vorderingen.

8.10.5.2 Vorderingen op gemeenten

Dit betreft nog te ontvangen bijdragen voor woningaanpassing in het kader van de WMO.

8.10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2013 betreft dit nog te ontvangen sociale premies. Ultimo 2012 betreft dit nog te ontvangen vennootschapsbelasting.

8.10.5.4 Overige vorderingen

	2013	2012
Overige debiteuren	897	192
Te ontvangen verkoopopbrengsten	168	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	11
Overige vorderingen en overlopende activa	209	56
	1.274	259

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 886.000 met een resterende looptijd langer dan een jaar. De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten voor het volgende boekjaar.

8.10.6 Liquide middelen

	2013	2012
Bank Nederlandse Gemeenten	2.181	1.898
Overige Nederlandse banken	1.545	55
	3.727	1.953

Het rekening-courant bij de Bank Nederlandse Gemeenten kent een kredietlimiet van € 5 miljoen. Deze limiet is vrij opneembaar.

Onder de liquide middelen is een spaarrekening begrepen ad € 1.501.000. Het saldo hiervan is vrij opneembaar.

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 1,3 miljoen niet ter vrije beschikking. Dit bedrag wordt op grond van voorwaarden van het WSW aangehouden als liquiditeitsbuffer voor een eventuele marktwaardeverrekening van de derivatenportefeuille bij een daling van de marktrente met 2%.

8.10.7 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	101.155	71.036
Uit resultaatbestemming	-/- 13.464	11.237
Overige mutaties	10.817	18.882
Stand per 31 december	98.508	101.155

Conform artikel 3 van de statuten heeft Woonborg als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

De overige mutaties betreffen de rechtstreeks in het eigen vermogen gemuteerde waardeveranderingen van de materiële vaste activa.

Ultimo 2013 is in totaal € 88.434.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen van het sociaal vastgoed in de overige reserves begrepen (2012: € 83.084.000). In 2013 is € 5.466.000 aan herwaardering gerealiseerd, waarvan € 4.500.000 door afschrijvingen en € 966.000 door verkoop van vastgoed. Er is € 10.816.000 toegevoegd wegens ongerealiseerde herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

Ultimo 2013 is in totaal € 1.095.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen van het commercieel vastgoed in de overige reserves begrepen (2012: € 3.010.000). De afname van de ongerealiseerde herwaarderingen ter grootte van € 1.915.000 is het gevolg van de herwaardering van het vastgoed ultimo 2013. Dit bedrag is in de exploitatierekening verwerkt.

8.10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Onrendabele investerings	Latente belasting- verplichting	Jubileum- uitkeringen	Vloerbedekking Stichting WIN Peize	Totaal
Stand per 1 januari 2013	0	1.502	171	7	1.680
Dotaties	828	0	0	0	828
Onttrekkingen	0	0	-/- 17	0	-/- 17
Vrijval	0	-/- 1.002	-/- 26	-/- 7	1.035
Stand per 31 december 2013	828	500	128	0	1.456

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1.343.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.10.8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en woningverbetering

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is gevormd uit de verkoopopbrengsten onder aftrek van gemaakte kosten voor een appartementengebouw in Haren. Dit gebouw is verkocht aan de gemeente Haren, waarbij is afgesproken dat Woonborg na herontwikkeling van het gebied bouwpercelen zal terugkopen ten behoeve van de bouw van nieuwe appartementen. De opbrengsten zijn gereserveerd ten behoeve van het verlieslatende deel van de nieuwe ontwikkeling.

8.10.8.2 Latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichting betreft de gevormde belastinglatentie uit hoofde van de verkopen van bestaand bezit in de komende vijf jaren. Hiervan komt naar verwachting € 69.000 in aanmerking voor verrekening binnen één jaar. De nominale waarde van de voorziening bedraagt € 557.000.

8.10.8.3 Jubileumuitkeringen

De voorziening jubileumuitkeringen heeft betrekking op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel.

8.10.8.4 Vloerbedekking Stichting WIN Peize

De voorziening vloerbedekking Stichting WIN Peize betreft een reservering voor vervanging van de vloerbedekking in de bedrijfsruimte aan de Zuster Kleveringastraat in Peize. Deze voorziening is vrijgefallen in verband met het aflopen van het huurcontract voor de betreffende ruimte.

8.10.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2013	Aflossings- verplichting 2014	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	9	1	8	6
Schulden/leningen kredietinstellingen	121.334	11.889	109.445	74.556
	121.343	11.889	109.453	74.562

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaren is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1	1	1	1
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.679	9.707	10.736	5.766
	8.680	9.708	10.737	5.767

8.10.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari	9	124.776	124.785
Bij: nieuwe leningen	0	20.000	20.000
Af: aflossingen	-/- 1	-/- 23.442	-/- 23.442
Stand per 31 december	9	121.334	121.343

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn schulden/leningen opgenomen welke zijn verstrekt door de gemeente Aa en Hunze. De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2013	2012
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	9	9
Gemiddelde rente	3,83%	3,75%
Gemiddelde looptijd	9 jaar	12 jaar

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2013	2012
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	76.334	84.776
Gemiddelde rente	4,11%	4,10%
Gemiddelde looptijd	14 jaar	11 jaar
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	45.000	40.000
Gemiddelde rente	0,47%	0,94%
Gemiddelde looptijd	11 jaar	13 jaar

Voor de variabel rentende leningen is voor € 40.000.000 aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Drempel	Standaard-voorwaarden
Rabobank	3,65%	6M Euribor	1-8-2006	1-8-2016	5.000.000		
BNG	3,99%	3M Euribor	1-2-2007	1-2-2020	5.000.000		
Rabobank	3,80%	6M Euribor	1-10-2007	1-10-2017	5.000.000		
ABN AMRO	3,97%	3M Euribor	1-10-2008	1-10-2019	5.000.000	Ja	ISDA en NRL
Rabobank	3,99%	6M Euribor	1-5-2008	1-5-2018	5.000.000		
BNG	5,08%	3M Euribor	1-4-2010	1-4-2030	5.000.000		
ABN AMRO	5,09%	3M Euribor	1-9-2010	1-9-2025	5.000.000	Ja	ISDA en NRL
BNG	3,99%	6M Euribor	2-5-2011	2-5-2051	5.000.000		

ABN AMRO hanteert een drempel voor de lagere marktwaarde van € 3.000.000. De werkelijke marktwaarde is € 2.414.000 lager (2012: € 3.092.000 lager).

Rabobank hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 1.767.000 lager (2012: € 2.312.000 lager).

BNG hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 4.554.000 lager (2012: € 5.992.000 lager).

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,14% (2012: 3,82%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille inclusief de renteswaps is 4,12% (2012: 4,00%).

Er zijn geen hypotheekleningen verstrekt op het onroerend goed. Aan het WSW is het recht tot het vestigen van een hypotheek verstrekt voor het volledige bezit, als onderpand voor de borgstelling voor de financiering van het vastgoed.

Van alle leningen overheid en kredietinstellingen ter grootte van € 121.343.000 is WSW borging verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Credit spread	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€ 5.000.000	3,12%	0,47%	1-11-2011	1-11-2019	1-11-2061
NWB	€ 7.500.000	3,66%	0,43%	15-2-2012	17-12-2018	15-12-2055

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,8 jaar (2012: 11,7 jaar). De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 134.127.000 exclusief opgelopen rente en € 135.547.000 inclusief opgelopen rente.

8.10.10 Kortlopende schulden

	2013	2012
Aflossingsverplichtingen	11.889	7.753
Schulden aan leveranciers	2.041	2.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen	665	1.294
Overige schulden	0	2
Nog niet vervallen rente leningen en derivaten	2.322	2.491
Overlopende passiva	322	483
	17.238	14.499

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. Onder de belastingen en premies sociale verzekeringen is een bedrag van € 36.000 (2012: nihil) opgenomen in verband met vennootschapsbelasting. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.10.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

8.10.11.1 Investeringsverplichtingen

Woonborg is een verplichting aangegaan om enkele percelen aan te kopen ten behoeve van een nieuwbouwproject in Vries. De verplichting bedraagt € 170.000. Deze zal naar verwachting in 2014 worden geëffectueerd.

8.10.11.2 Heffing saneringsfonds

Woonborg zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 2,9 miljoen moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel te saneren.

8.10.11.3 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonborg een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonborg opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2013 bedraagt dit obligo € 4,7 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonborg het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonborg verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.10.11.4 Claims

Woonborg heeft een claim neergelegd bij een afnemer van winkelruimte in het project Kanaalstraat/Wilhelminastraat te Roden. Deze afnemer kan niet aan zijn verplichtingen voldoen, waardoor de bouw van het project niet kan starten. Woonborg is een juridische procedure gestart. Hoewel de toewijzing van de claim kansrijk is, is deze voorzichtigheidshalve niet in het resultaat opgenomen. De kosten inzake rechtsbijstand worden ten laste van de winst- en verliesrekeningwinst gebracht.

8.10.12 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

De transacties met verbonden partijen zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Gedurende 2013 is de directeur-bestuurder namens Woonborg opgetreden als bestuurslid van Stichting Mondiale Woonhulp. Daarnaast neemt Woonborg deel aan Stichting Farkas.

Medewerkers van Woonborg bekleden bestuursfuncties bij de volgende Verenigingen van Eigenaren, waarvoor veelal ook administratieve of technische werkzaamheden worden verricht: Berkenbos te Zuidlaren, Eikenhof te Vries Riemsnijder te Roden, Wevershof te Roden, Zetstee te Annen, Zonnehof te Peize, Mellenssteeg te Haren en Noorderkroon te Roden.

8.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

8.11.1 Huuropbrengsten

	2013	2012
Woningen en woongebouwen	25.892	24.891
Onroerende zaken niet zijnde woningen	562	481
	26.455	25.372
Af: Huurderving	-/- 526	-/- 416
Totaal huuropbrengsten	25.928	24.956

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

	verschil
Nieuwbouw	166
Verkoop	-/- 225
Sloop	-/- 55
Huurverhoging per 1 juli	810
Harmonisatie bij mutatie	325
Geriefsverbetering en woningverbetering	59
Overige oorzaken	3
Totale huurstijging	1.083

8.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2013	2012
Doorberekende vergoedingen	782	732
Vergoedingsderving	-/- 25	-/- 15
Totaal opbrengsten servicecontracten	757	717

De doorberekende vergoedingen stijgen met € 42.000 vanwege extra doorbelastingen van de rioolheffing. Woonborg brengt deze sinds 2010 in rekening bij nieuwe huurders. Doordat steeds meer huurcontracten van een recentere datum zijn, stijgen deze inkomsten.

Verder stijgen de inkomsten uit het FKO met € 10.000. Dit is het gevolg van het feit dat steeds meer huurders aan dit fonds deelnemen.

8.11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2013	2012
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.524	3.717
Af: Boekwaarde, overige verkoopkosten en lasten	-/- 1.485	-/- 1.374
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.038	2.343
Resultaat onderhanden projecten	35	-/- 149
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.074	2.194

Woonborg heeft 37 bestaande woningen verkocht (2012: 29). De gemiddelde opbrengst per woning bedroeg € 122.000 (2012: € 128.000).

Het resultaat op onderhanden projecten heeft betrekking op de boekwinst op de verkoop van twee kluswoningen in Peize.

8.11.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Dit betreft de herberekening van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed. De waardeverandering over 2013 is opgenomen onder de bedrijfslasten omdat hier sprake is van een waardevermindering.

8.11.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2013	2012
Geactiveerde productie met betrekking tot projecten	115	291

8.11.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
Inschrijfgelden	32	28
Administratievergoeding uitgifte huurcontract	8	8
Overige vergoedingen	5	6
Totaal vergoedingen	45	42
Woningaanpassing met eenmalige bijdrage	40	20
Voor derden uitgevoerde diensten	5	20
Aan huurders in rekening gebracht onderhoud	70	67
Bij verzekering en derden gedeclareerde schaden	0	13
Overige bedrijfsopbrengsten	166	334
Totaal overige opbrengsten	281	454
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	326	496

Onder de overige bedrijfsopbrengsten was in 2012 een bedrag van € 261.000 opgenomen, dat het gevolg is van het toepassen van de pro rata regeling voor de omzetbelasting, met terugwerkende kracht tot 2006.

8.11.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2012	2012
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie – woningen	7.871	7.135
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie – niet-woningen	103	141
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	324	290
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.299	7.566

8.11.8 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
Herberekening bedrijfswaarde	12.679	0

Onrendabele investeringen in nieuwbouw	2.275	3.483
Onrendabele investeringen in woningverbetering	10	1.259
Overige waardeveranderingen	0	-/- 780
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	14.964	3.962

De herberekening van de bedrijfswaarde is in 2012 opgenomen onder de bedrijfsopbrengsten omdat hier sprake was van een waardetoeename.

De onrendabele investeringen in woningverbetering zijn in 2013 opgenomen in de herberekening van de bedrijfswaarde.

8.11.9 Onderhoudslasten

	2013	2012
Planmatig onderhoud	3.566	5.654
Mutatie-onderhoud	811	690
Klachtenonderhoud	1.031	946
Overig onderhoud	664	523
Uren eigen dienst	-/- 804	-/- 738
Totaal onderhoudslasten	5.268	7.075

8.11.10 Leefbaarheid

	2013	2012
Leefbaarheidsfonds	1	8
Leefbaarheid en buurtbeheer	19	26
Totaal leefbaarheid	21	34

8.11.11 Lasten servicecontracten

	2013	2012
Rioolbelasting	831	822
Fonds klein onderhoud	149	130
Energie en water	108	101
Schoonmaakkosten	82	76
Diverse overige kosten	326	269
Totaal lasten servicecontracten	1.496	1.398

8.11.12 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Belastingen	1.067	1.023
Verzekeringen	81	75
Contributie branche organisatie	43	48
Overige personeelskosten	437	955
Huisvestingskosten	149	115
Kosten Raad van Commissarissen	51	59
Algemene kosten	990	978
Saneringsheffing	1.091	87
Verhuurdersheffing	92	0
Overige lasten/kosten	174	79
Totaal overige bedrijfslasten	4.175	3.420

De saneringsheffing betreft de heffing die is opgelegd door het CFV om de financiële tekorten bij andere corporaties aan te zuiveren.

De verhuurdersheffing betreft de heffing die is opgelegd door het Ministerie om een kasstroom vanuit de woningcorporaties naar de rijksoverheid te realiseren.

8.11.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de waardeverandering van het commercieel vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

8.11.14 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2013	2012
Controle van de jaarrekening	76	42
Andere controlewerkzaamheden	5	1
Fiscale advisering	34	44
Andere niet-controlediensten	0	2
Totaal accountantshonoraria	115	88

De accountantskosten vielen in 2013 hoger uit in verband met de invoering van de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 in combinatie met een overgang naar waardering van het sociaal vastgoed op bedrijfswaarde in de jaarrekening 2012. Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonborg en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

8.11.15 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

In 2012 betrof dit de waardeverandering van de effectenportefeuille, die in 2012 is verkocht.

8.11.16 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2013	2012
Opbrengsten financiële vaste activa (rente op te vorderen subsidie BWS)	3	5
Dividend effecten	0	2
Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten	3	7

8.11.17 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente rekening-courant	0	6
Rente overige vorderingen	15	62
Rente toerekening projecten nieuwbouw	315	681
Totaal rentelasten en rentebaten	330	749

8.11.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Betaalde rente leningen gemeenten en kredietinstellingen	3.518	3.773
Kosten borgstelling leningen	19	14
Resultaat swap constructies	1.560	1.293
Totaal rentelasten en rentebaten	5.097	5.080

8.11.19 Belastingen

Het geschatte fiscaal resultaat voor aanpassing WOZ-waarden bedraagt € 5.607.000 positief. De aanpassing van de WOZ-waarden, van belang voor de fiscale waardering van het vastgoed, is hierin nog niet verwerkt omdat deze waarden bij het opstellen van de jaarrekening nog niet bekend zijn.

De acute belastingdruk bedraagt nihil in verband met het toepassen van verliesverrekening over eerdere fiscale verliezen. De in de jaarrekening opgenomen post belastingen bestaat volledig uit de mutatie van de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk van -8% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde resultaatbestanddelen.

Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

8.11.18 Resultaat deelnemingen

Woonborg ontplooit geen activiteiten in de deelnemingen. Het resultaat van de deelnemingen is nihil.

8.11.19 Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met een bedrag van € 4,9 miljoen ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. De mutatie laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde 1 januari 2013		207.734
<i>Autonome ontwikkeling</i>		
Vrijval kasstromen	-13.998	
Effect een jaar opschuiven	11.098	
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	1.931	
Subtotaal autonome ontwikkeling		-969
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop	1.032	
Sloop	1.045	
Verbeteringen	661	
Classificatiewijzigingen	1.254	
Aankoop	130	
Hertelling van activa	-957	
Subtotaal voorraadmutaties		3.164
<i>Parameterwijzigingen</i>		
Indexaties	5.602	
Levensduur	5.257	
Subtotaal parameterwijzigingen		10.859
<i>Wijzigingen exploitatiebeleid</i>		
Huren	-30.635	
Huurderving	734	
Onderhoud	2.686	
Belasting en verzekeringen	-1.857	
Bedrijfskosten	-1.841	
Personeelskosten	3.783	
Overige lasten	-868	
Restwaarde	-279	
Verhuurdersheffing	6.382	
Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid		-21.894
<i>Wijzigingen (des)investeringsbeleid</i>		
Verkoop	-672	
Sloop	4.618	
Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid		3.946
Bedrijfswaarde 31 december 2013		202.840

8.12 Overige informatie

8.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2013 had de corporatie gemiddeld 55,1 werknemers in dienst (2012: 61,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam, net als in 2012 het geval was.

8.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 en die van de Wet Normering Topinkomens WNT.

8.12.2.1 Beloning bestuurders en commissarissen volgens RJ645

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden)
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag wordt als volgt per individueel lid van het bestuur gespecificeerd (in €):

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Dhr. J.J. Dijk	Bestuurder	135.611	136.692	41.143	41.017	0	0	0	0
Mevr. G.J.M. Scholten	Bestuurder	79.423	60.878	14.651	10.977	0	0	0	0
Dhr. J.E. Kielman	Bestuurder	15.807	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		230.841	197.570	55.794	51.994	0	0	0	0

De heer Dijk is gedurende het hele verslagjaar in dienst geweest met een voltijds dienstverband. In de beloning van de heer Dijk is een bedrag van € 10.000 opgenomen als vergoeding autokosten.

Mevrouw Scholten is per 1 april 2012 in dienst gekomen met een dienstverband van 56%. Dit dienstverband loopt tot en met 31 december 2013.

De heer Kielman is per 19 november 2013 gestart op basis van een managementcontract. In dit contract is een uurtarief overeengekomen voor zijn werkzaamheden. Zijn vergoeding is gepresenteerd inclusief BTW.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd (in €):

Naam	Functie	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kostenvergoedingen	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Mw. I. Noordhoff*	Voorzitter	12.705	12.548	0	0	0	0
Dhr. H.J. Bolding	Lid t/m 14-02-2012, vice-voorzitter per 14-02-2012	8.470	7.000	0	0	543	497
Dhr. B. Plat	Vice voorzitter t/m 14-02-2012	0	861	0	0	0	61
Mw. H. Donkervoort*	Lid	8.470	8.365	0	0	0	0
Dhr. H.J. van der Hoek	Lid	8.470	7.000	0	0	543	497
Mw. A. Stekelenburg*	Lid per 14-02-2012	8.470	7.340	0	0	0	0
Totaal		46.585	43.114	0	0	1.086	1.055

*) Deze leden ontvangen de vergoeding op declaratiebasis. De bedragen zijn inclusief BTW.

8.12.2.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

Bij de bepaling van de bezoldiging van bestuurders volgens de definitie van de Wet Normering Topinkomens blijven, ten opzichte van de voorschriften in RJ645, de werkgeverspremies voor verplichte sociale verzekeringen buiten beschouwing, evenals omzetbelasting.

Het totaalbedrag kan per individuele bestuurder als volgt worden gespecificeerd(in €) :

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen	Beloningen betaalbaar op termijn	Uitkering bij beëindiging dienstverband	Winstdeling en bonus
		2013	2013	2013	2013
Dhr. J.J. Dijk	Bestuurder	122.442	41.143	0	0
Mw. G.J.M. Scholten	Bestuurder	63.267	14.651	0	0
Dhr. J.E. Kielman	Bestuurder	13.283	0	0	0
Totaal		198.992	55.794	0	0

De heer Dijk is gedurende het hele verslagjaar in dienst geweest met een voltijds dienstverband. In de beloning van de heer Dijk is een bedrag van € 10.000 opgenomen als vergoeding autokosten.

Mevrouw Scholten is per 1 april 2012 in dienst gekomen met een dienstverband van 56%. Dit dienstverband loopt tot en met 31 december 2013.

De heer Kielman is per 19 november 2013 gestart op basis van een managementcontract. In dit contract is een uurtarief overeengekomen voor zijn werkzaamheden. Zijn vergoeding is gepresenteerd exclusief BTW.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen wordt als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Als lid van de Raad van Commissarissen	Als lid van commissies	Overige kostenvergoedingen
		2013	2013	2013
Mw. I. Noordhoff	Voorzitter	10.500	0	0
Dhr. H.J. Bolding	Vice-voorzitter	7.000	0	0
Mw. H. Donkervoort	Lid	7.000	0	0
Dhr. H.J. van der Hoek	Lid	7.000	0	0
Mw. A. Stekelenburg	Lid	7.000	0	0
Totaal		38.500	0	0

De bedragen zijn exclusief BTW.

Vries, 11 juni 2014

Woonborg

Directeurbestuurder

Raad van Commissarissen,

J.E. Kielman

H.J. Bolding

I. Noordhoff

H. Donkervoort

H.J. van der Hoek

A. Stekelenburg

9. Overige gegevens

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

9.1 Statutaire resultaatbestemming

In artikel 10 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.

9.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves onttrokken.

9.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt.

9.4 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Woonborg

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

"PwC" is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonborg per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

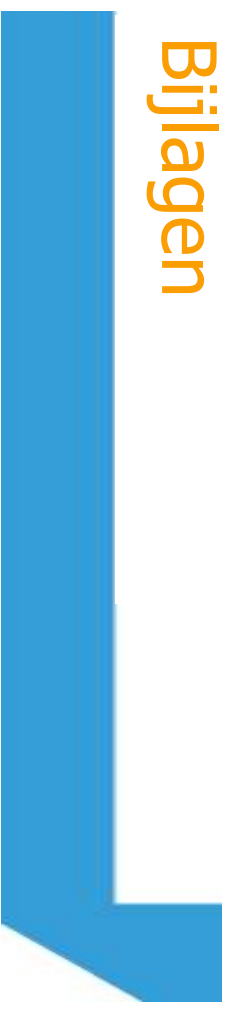
Zwolle, 11 juni 2014
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

GT/e0327510

Pagina 2 van 2

Bijlagen



Bijlage 1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2013	2012	2011	2010	2009
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen	4.801	4.855	4.866	4.894	4.911
- Gemeenschappelijke ruimtes	11	0	0	0	0
- Garages	46	45	45	45	45
- Parkeerplaatsen	61	61	61	19	0
- Bedrijfspanen (excl. Kantoorpanen)	29	19	14	16	12
Totaal	4.948	4.980	4.986	4.974	4.968
(x € 1.000)					
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning	139	143	145	150	158
Mutaties in het woningbezit					
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	8	0	0	22	0
- Verkocht	39	33	33	31	44
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	50	6	39	17	18
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	0	28	44	9	32
- Parkeerplaatsen / Garages	1	0	42	19	0
- Gemeenschappelijke ruimtes	11				
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	27	0	0	0	0
Mutaties bedrijfspanen	10	5	2	4	0
Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0	0	9	2
Voorraad nieuwbouw koopwoningen	2	2	2	3	3
Verhuur en incasso					
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	449	435	421	409	403
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	158	154	148	141	140
-Woningzoekenden	4.772	4.710	4.781	4.874	4.783
-Uitgegeven huurcontracten woningen	317	352	409	302	369
-Goedkope woningen	708	868	1.013	1.202	1.227
-Betaalbare woningen	3.708	3.766	3.687	3.454	3.577
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	356	192	137	205	80
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	29	29	29	33	27
-Huurachterstand huurders in % van de bruto huur	1,18%	1,01%	0,76%	0,78%	0,53%
-Huurdering in % van de bruto huur	1,99%	1,64%	1,83%	0,69%	0,73%
Kwaliteit					
-Aantal reparatieverzoeken per woning	1,16	1,37	0,91	1,40	1,65
-Mutatiegraad	0,06	0,07	0,08	0,06	0,08
-Aantal woningen Strategisch Woonplan	202	205	556	297	108
-Kosten SWP per aangepakte woning	21.807	16.672	7.790	7.240	25.699
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	355	293	400	493	517
-Kosten planmatig onderhoud per woning	743	1.165	1.174	1.248	1.359
-Uitgaven Strategisch Woonplan per woning	931	704	890	439	722
-Totaal kosten onderhoud per woning	2.028	2.161	2.464	2.180	2.598

	2013	2012	2011	2010	2009
Financiële continuïteit					
-Solvabiliteit	43,46%	43,16%	33,46%	26,75%	25,79%
-Liquiditeit (current ratio)	0,56	0,37	0,30	0,35	0,16
	-				
-Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	13,67%	11,11%	-7,65%	5,33%	9,56%
-Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	4,20%	4,07%	4,07%	4,37%	4,45%
	-				
-Rentabiliteit totale vermogen (RTV)	8,68%	6,96%	21,09%	4,36%	5,45%
-Interne financiering per woning	19.921	21.476	15.893	10.934	11.136
-Cash-flow per woning	1.287	2.033	2.508	1.090	2.426
Balans en winst- en verliesrekening per woning					
-Eigen vermogen	20.518	20.835	14.146	9.790	9.236
-Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	172	0	52	315	723
-Overige voorzieningen	131	346	35	39	40
-Totaal opbrengsten	6.290	5.902	5.965	6.413	5.986
-Kapitaalslasten	1.729	2.440	677	2.483	1.820
-Overige bedrijfslasten	3.030	3.108	14.374	4.349	3.807
-Renteresultaat	992	881	903	879	756
-Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	-2.043	2.794	-9.086	1.500	2.178
-Saldo buitengewone baten/buitengewone lasten / Vpb	231	328	0	-58	241
-Jaarresultaat	-2.804	2.314	-9.990	522	883

We gebruiken in bovenstaande tabel de volgende definities:

Solvabiliteit:	Eigen vermogen / Balanstotaal
Liquiditeit (current ratio):	Vlottende activa / Kortlopende schulden
Rentabiliteit eigen vermogen (REV):	Jaarresultaat / Eigen vermogen
Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV):	Rentelasten / Langlopende schulden
Rentabiliteit totale vermogen (RTV):	(Jaarresultaat + Rentelasten) / Balanstotaal
Interne financiering per woning:	(Vaste activa - Langlopende schulden) / Woningen
Cashflow per woning:	Kasstroom uit operationele activiteiten / Woningen
Kapitaalslasten per woning:	Afschrijvingen / Woningen

Bijlage 2 Vraag en aanbod woningen

2.1 Huurwoningen

	2013	2012
Aantal woningzoekenden	4.772	4.781
Huuropzeggingen	425	367
Nieuwe huurovereenkomsten	317	352
Passende toewijzingen binnen inkomensgrens	97,7	98,5
Mutatiegraad in %	6,1	6,4
Acceptatiegraad	50,4	47
Leegstand in afwachting van nieuwe verhuur per 31 december	25	22
Verblijfsgerechtigden gehuisvest	65	37
Uitgevoerde ontruiming	9*	4

*er zijn in totaal 48 ontruiming aangezegd waarvan 45 op basis van huurschuld. In totaal zijn negen woningen ontruimd waarvan acht op basis van huurschuld. Zeven huurders hebben hun sleutels ingeleverd voordat de ontruiming plaats zou vinden.

2.2 Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat minimaal één keer op een woning reageerde bedraagt 21% van het totaal aantal woningzoekenden. Veel woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in, dit geldt zeker voor senioren (ongeveer de helft van ons aantal woningzoekenden).

2.3 Woningtoewijzing

We hebben 97,7% van de toewijzingen van woningen met een huurprijs tot € 681,02 gedaan aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.229. Hiermee zitten we ruim boven de norm van 90%.

We registreren de woningtoewijzingen volgens de regels van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). In onderstaand overzicht is te zien aan welke doelgroepen we onze woningen hebben toegewezen.

			Huurklasse				
Woonsituatie	Leeftijd	Inkomen	Goedkoop ≤ € 374,77	Betaalbaar € 374,77 – ≤ € 535,91	Duur € 535,91 – ≤ € 681,02	Markthuur > € 681,02	Totaal aantal
Alleenstaand	< 65	≤ € 21.025	20	61	37	0	118
		> € 21.025	4	17	10	0	31
	≥ 65	≤ € 21.100	0	7	17	0	24
		> € 21.100	0	3	4	1	8
2-persoons huishouden	< 65	≤ € 28.550	1	13	38	0	52
		> € 28.550	1	1	3	2	7
	≥ 65	≤ € 28.725	0	0	4	0	4
		> € 28.725	0	6	9	2	17
Vanaf 3-persoons huishouden	< 65	≤ € 28.550	1	13	29	1	44
		> € 28.550	0	2	0	0	2
	≥ 65	≤ € 28.725	0	0	0	0	0
		> € 28.725	0	0	0	0	0
Totalen			27	123	151	6	307
Tijdelijk verhuurd*							3
Intern verhuurd							7
Totaal verhuurd							317

Bijlage 3 Toelichting op projecten 2013

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk benoemen we de voortgang van de belangrijkste projecten die we ontwikkelen of uitvoeren. We geven per gemeente een overzicht van de status per project. Daarbij vermelden we eerst enkele kerngegevens van het project. De aantallen te realiseren woningen ontleen we aan de Meerjarenbegroting 2014 – 2018. De overige gegevens hebben betrekking op de stand van zaken van het project op 31 december 2013. Verder geven we per project een toelichting op de voorgenomen activiteiten en een vooruitblik naar 2014.

In de begroting van 2013 waren geen opleveringen van nieuwbouw woningen opgenomen.

We maken met de kleuren groen, oranje en rood zichtbaar wat de status is van het project. Blauw is toegevoegd voor locaties die we nu voor de verkoop hebben aangewezen.

Groen = ontwikkelen

We gaan deze projecten uitvoeren en hebben ze in de meerjarenbegroting opgenomen. De ontwikkelprocedure loopt conform het nieuwbouwproces. Bij elke overgang naar een volgende fase beoordelen we in overleg met de RvC of de financiële middelen nog toereikend zijn.

Oranje = afronden tot aan bestemmingsplanprocedure

Deze projecten bereiden we voor tot en met de bestemmingsplanprocedure. Nadat het bestemmingsplan definitief is, besluiten we over de vervolgstappen. Deze projecten hebben we niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

Rood = gestaakt

De ontwikkelingen van deze projecten hebben we stilgelegd. We handelen alleen de lopende afspraken af. Deze projecten hebben we niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

Blauw= verkoop

Bepaalde projecten en locaties zijn gezien de economische ontwikkelingen en het aangepast investeringsprogramma als verkooplocatie aangemerkt.

3.2 Overzicht nieuwbouwprojecten

3.2.1 Gemeente Aa en Hunze

Project	Status
Grevelinkhuis Annerveenschekanaal	Verkoop
Semsstraat Eexterveenschekanaal	Verkoop

Grevelinkhuis Annerveenschekanaal

Status: Verkoop

Omschrijving project

We onderzoeken de (her)inrichting van het Grevelinkhuis. Een goede functie voor het monumentale voorhuis staat hierbij centraal. In de huidige situatie kunnen we de (kleine) appartementen niet langer verhuren. Een derde partij wil oudere kunstenaars en wetenschappers laten wonen in het Grevelinkhuis en werken in Annerveenschekanaal. Het voorhuis van het Grevelinkhuis kan worden ingericht als publieksruimte.

Begroting 2013

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en de bewoners met een tijdelijk huurcontract zijn verhuisd. Er is een subsidie voor de initiatiefnemer om het project verder uit te werken.

Realisatie 2013

De bewoners zijn verhuisd. Wij hebben in 2013 besloten niet langer te participeren in de werkgroep. We hebben de locatie voor de verkoop aangeboden aan de initiatiefnemer.

Vooruitblik 2014

We zetten ons in om het complex aan de initiatiefnemer of aan de markt te verkopen.

Semsstraat Eexterveenschekanaal

Status: Verkoop

Omschrijving project

We hebben vier huurwoningen in 2009 gesloopt om verpaupering tegen te gaan. Met de gemeente en andere instellingen stellen we de woonvisie voor Eexterveenschekanaal op en bepalen we hoe we daaraan een bijdrage kunnen leveren.

Begroting 2013

De grond is voor de verkoop aangemerkt. Met de omwonenden is er een gebruikersovereenkomst over het gebruik van de grond gemaakt.

Realisatie 2013

Vooralsnog was er geen belangstelling voor de koop van deze locatie.

Vooruitblik 2014

We verwachten niet dat de locatie binnen een jaar wordt verkocht.

3.2.2 Gemeente Haren

Project	Status
Oosterhaar Haren	Gewijzigde ontwikkeling
P. Wierengaweg Haren	Gestaakt
Walstroweg Haren	Verkoop
Dennenlaan Glimmen	Verkoop (compensatie in het project Oosterhaar noodzakelijk)

Oosterhaar Haren

Status:	Gewijzigde ontwikkeling
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling wonen en winkels
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	65 appartementen en een medisch centrum (deels) in 2012 en 2014
Koop:	60 appartementen, een winkelcentrum en een medisch centrum (deels) in 2012 en 2014
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

Dit grootschalige project zal de wijk Oosterhaar een nieuwe uitstraling geven. We vernieuwen een deel van het woningbezit en het winkelcentrum en we verbeteren de stedenbouwkundige structuur. Na de bouw is er een wijkcentrum van huur- en koopappartementen, winkels en medische voorzieningen zoals een huisarts, apotheek en fysiotherapeut. Samenwerking met een zorginstelling moet voorzien in zorg op maat voor de wijk Oosterhaar.

Begroting 2013

Uitvoeringsbesluit voor de realisatie van 58 sociale huurappartementen.

Realisatie 2013

Na een marktconsultatie hebben we met twee partijen een aantal projecten in Haren en Roden met bouwvolume en verkoopprijsico samengevoegd. Het is de bedoeling dat de bouwcombinatie de verkoopprijsico's binnen de projecten overneemt.

We hebben het project aan de P.Wierenga gestaakt en de toekomstige bewoners (Hestiagroep) gevraagd over te gaan naar het project Oosterhaar. Door deze groep te verplaatsen beperken we een deel van het verkoopprijsico. We gaan twee locaties voor 30 verkoopappartementen bewaren voor de toekomst.

Vooruitblik 2014 en verder:

Het plan is om 43 sociale huurappartementen boven het winkelcentrum van de bouwcombinatie af te nemen. Daarnaast nemen we een woontoren van 15 sociale huurappartementen voor de Hestiagroep. Beide projecten met een turnkey constructie. Verder is het plan om een toren met 15 commerciële appartementen voor Hestiagroep te bouwen en een winkelplint van ruim 3000 m2 met een budget voor aanleg infrastructuur. Hierbij draagt de bouwcombinatie de risico's.

Vooruitblik 2014

We werken de mondelinge afspraken verder uit. Voor de zomer van 2014 moeten de overeenkomsten afgerond zijn.

P. Wierengaweg Haren

Status:	Gestaakt
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling en uitbreiding
Fase:	Haalbaarheid
Huur:	10 sociale- en 10 commerciële huurappartementen in 2014
Koop:	10 koopappartementen in 2014
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

We hebben, naast het bestaande bezit, extra grond aangekocht. In ons convenant met de gemeente is de locatie aangewezen voor de bouw van extra huurwoningen.

Begroting 2013

We werken het plan verder uit en starten de procedure voor het bestemmingsplan. We communiceren dit met de omwonenden.

Realisatie 2013

Na presentatie en communicatie met omwonenden, verwachten we vanwege o.a. de verkeersintensiteit een verlengd bestemmingsplanproces. Dit betekent voor de Hestiagroep dat realisatie van hun plan de komende vier jaar onzeker is. Huisvesting van de Hestiagroep in het project Oosterhaar met een reeds vastgesteld bestemmingsplan biedt meer zekerheid.

Met de bouwcombinatie voor Oosterhaar is er inmiddels mondeling overeenstemming voor de realisatie van 15 sociale huurappartementen waarvan wij de eigenaar zijn en de realisatie van 15 commerciële huurappartementen waarvan een belegger eigenaar wordt. Deze 30 appartementen zijn gereserveerd voor de Hestiagroep.

Vooruitblik 2014

De bestaande woningen aan de P. Wierengaweg is in de verbeterbegroting van 2014 opgenomen.

Walstroweg Haren

Status:

Verkoop

Omschrijving project

Het bestaande complex bestond uit 34 kleine appartementen. Regelmatig zijn extra beheeractiviteiten nodig voor de leefbaarheid in het complex.

De gemeente is van plan het Stationsplein aan de overzijde van het spoor te ontwikkelen en een fietstunnel aan te leggen naar de wijk Oosterhaar. Om te voorkomen dat de Walstroflat nog meer geïsoleerd komt te liggen hebben we besloten onze medewerking te verlenen aan nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen in dit gebied. De Walstroflat zal voor deze ontwikkeling gesloopt moeten worden. De gemeente koopt deze locatie. Na realisatie van deze tunnel, kan aan weerszijde van de tunnelingang nieuwbouw gerealiseerd worden.

Begroting 2013

Het verkoopcontract van de Walstroflat en het koopcontract voor de aankoop van bouw kavels worden uitgewerkt en afgerond. De bewoners worden geherhuisvest. Per 1 augustus is de locatie overgedragen aan de gemeente.

Realisatie 2013

De juridische overdracht heeft op 1 augustus 2013 plaatsgevonden en het voorlopig koopcontract is getekend. De werkzaamheden aan de tunnel zijn nog niet gestart.

Vooruitblik 2014

Begin 2014 start de gemeente met de sloop van de Walstroflat om vervolgens de werkzaamheden rondom het project 'Station Haren Verbindt' uit te voeren. Oplevering van de tunnel is in 2017. Wij gaan pas na 2017 plannen maken voor nieuwbouw op de locatie die wij binnen dit project hebben.

Dennenlaan Glimmen

Status:

Verkoop

Omschrijving project

We hebben in 2009 tien bestaande woningen gesloopt in verband met de slechte technische staat. Deze locatie leent zich niet voor nieuwbouw van seniorenwoningen. Daarom verkopen we de bouw kavels via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Begroting 2013

De gemeente wil pas meewerken aan het aanpassen van het bestemmingsplan als uit het Woonplan van de gemeente blijkt dat huurwoningen op deze locatie niet gewenst zijn. Het Woonplan moet in het voorjaar

van 2013 gereed zijn, waarna het CPO-traject kan worden vervolgd. Het aanpassen van het bestemmingsplan is cruciaal om de verkoop van de kavels te realiseren.

Realisatie 2013

Het Woonplan van de gemeente Haren geeft onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op compensatie van sociale huurwoningen in Oosterhaar te starten met een bestemmingsplanprocedure. De gemeente wil pas meewerken aan het aanpassen van het bestemmingsplan als blijkt dat de gesloopte huurwoningen in Glimmen volledig gecompenseerd worden in de wijk Oosterhaar in Haren.

Vooruitblik 2014

Wanneer het plan in Oosterhaar doorgaat, worden de sociale huurwoningen in Glimmen gecompenseerd. Dan kunnen we starten met de verkoop van de locatie.

3.2.3 Gemeente Noordenveld

Project	Status
Noorderkroon Roden	Ontwikkelen/exploiteren
Koerskamp Roden	Ontwikkelen binnen huidig bestemmingsplan
Scheepstraschool Roden	Gestaakt
Thedemalocatie Nietap	Verkoop
Regiovisie Leek/Roden Roden	Verkoop
Secretaris Buiteveldlaan Roden	Verkoop
Raadhuisstraat Roden	Verkoop
Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden	Gestaakt (juridisch conflict)

Noorderkroon Roden

Status:	Ontwikkelen/ exploiteren
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkelfase
Huur:	40 zorgappartementen (collectief verhuurd) in 2015 en 24 seniorenappartementen in 2016
Koop:	30 seniorenappartementen in 2016
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

Het particuliere servicecomplex Noorderkroon in Roden verkeert in een slechte staat. Zowel qua onderhoud van het hoofdgebouw als in de bestuurlijke aanpak is er de laatste jaren onvoldoende geïnvesteerd. Het stichtingsbestuur heeft ons gevraagd of een deel van de locatie van koop naar huur kan worden ontwikkeld.

Begroting 2013

We onderzoeken of we het bestaande hoofdgebouw nog vijf tot tien jaar kunnen exploiteren. We houden de locatie gedurende die tijd in bezit. We starten met de ontwikkeling van de zorgappartementen.

Realisatie 2013

We hebben een alternatief plan uitgewerkt om het hoofdgebouw nog tien jaar te exploiteren. De zorgaanbieder zal 40 bestaande appartementen in het hoofdgebouw huren.

Er zijn nog vijf appartementen in particulier bezit; met enkele van deze eigenaren zijn afspraken gemaakt over de eigendomspositie.

De realisatie van 40 (nieuwbouw) zorgappartementen is onzeker.

Vooruitblik 2014

We renoveren 13 appartementen in het bestaande hoofdgebouw. De zorgaanbieder gaat in totaal 40 bestaande appartementen van ons huren.

We stemmen de nieuwbouw van 40 zorgappartementen opnieuw af met de zorgaanbieder. Door de wijziging in overheidsfinanciering richting zorgaanbieders verwachten we terughoudendheid bij de zorgaanbieder. Onze verwachting is dat we hierdoor de nieuwbouw van zorgappartementen voorlopig niet te realiseren is.

Koerskamp Roden

Status:	Afronden tot bestemmingsplanprocedure
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Haalbaarheid
Huur:	24 grondgebonden woningen in 2014
Koop:	Nog niet bekend
Doelgroep:	Nog niet bekend

Omschrijving project

We hebben 26 bestaande woningen gesloopt in 2011. In 2007 hebben we de gemeente gevraagd een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor het gebied Secretaris Buiteveldlaan, Padkamp, Koerskamp en de gemeentelijke accommodaties in dat gebied. Samen met de gemeente willen we een duidelijkheid krijgen over de invulling van dit gebied.

Begroting 2013

We voeren overleg met een bouwcombinatie over deze nieuwbouw in combinatie met bouwactiviteiten op andere locaties.

Realisatie 2013

De gemeente heeft de stedenbouwkundige visie op dit gebied afgerond. Vanuit deze visie heeft de gemeente een schoolcomplex in dat gebied laten ontruimen en slopen. Voor de huurder van het andere complex (bibliotheek) is herhuisvesting gevonden in ons complex Wevershof aan de Heerestraat in Roden.

Vooruitblik 2014

We maken afspraken met een bouwcombinatie en de gemeente over de herontwikkeling van dit gebied en vragen daarbij een bouwvergunning aan voor de bouw van 26 sociale huurwoningen.

Scheepstraschool Roden

Status:	Gestaakt
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	Een dagactiviteitencentrum in 2012 en 25 appartementen in 2013
Koop:	Niet van toepassing
Doelgroep:	Mensen met een verstandelijke beperking

Omschrijving project

We verbouwen de monumentale Scheepstraschool met behoud van historische elementen tot een dagactiviteitencentrum. De Scheepstracollectie, die bestaat uit historisch onderwijsmateriaal, krijgt een plaats in het gebouw. Op het buitenterrein bouwen we 25 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Begroting 2013

De bestemmingsplanprocedure wordt afgerond. We leggen het project stil. We houden de locatie in bezit.

Realisatie 2013

In oktober was de behandeling van het bezwaar bij de Raad van State in Den Haag en is het ingediende bezwaar ongegrond verklaard. Gezien de ontwikkelingen in de overheidsfinanciering van de zorginstelling ligt de uitvoering van het plan stil.

Vooruitblik 2014

Voor de nieuwbouw van 25 appartementen achter de Scheepstraschool is een vergunning afgegeven. We heroverwegen wat we met dit project gaan doen. We houden de locatie voorlopig in ons bezit.

Raadhuisstraat Peize

Status:	Afgerond en opgeleverd
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling wonen en gezondheidszorg
Fase:	Afgerond
Huur:	21 appartementen in 2012
Koop:	6 kluswoningen in 2012 en 1 tandartspraktijk in 2011
Doelgroep:	Senioren, starters

Omschrijving project

We slopen verouderde woningen aan de Raadhuisstraat en de Zonnehof. Voor een goede planopzet hebben we de tandartspraktijk en de voormalige brandweergarage in het project opgenomen. We bouwen 21 huurappartementen, een tandartspraktijk en we verkopen zes bestaande woningen als kluswoning.

Begroting 2013

We verkopen de laatste twee kluswoningen. We evalueren het project en sluiten het af.

Realisatie 2013

We hebben de laatste twee kluswoningen verkocht en het project is geëvalueerd.

Het project is afgerond.

Thedemalocatie Nietap

Status: Verkoop

Omschrijving project

Deze locatie ligt tegen het centrum van Leek aan. Op deze locatie zijn al 30 koopwoningen gerealiseerd door derden. Wij willen hieraan 12 huurappartementen voor senioren toevoegen.

Begroting 2013

We verkopen de locatie omdat de geplande woningbouw in de directe omgeving is stilgelegd. We onderzoeken of de ontwikkeling kan worden gecombineerd met de ontwikkeling van nieuwe appartementen aan de J.P. Santeeweg in Nietap. Deze ligt voor de doelgroep gunstiger ten opzichte van de voorzieningen.

Realisatie 2013

We hebben overleg met een aspirant koper.

Vooruitblik 2014

We voeren overleg met een aspirant koper en (eventueel) zoeken we naar andere koper(s) voor de locatie.

Regiovisie Leek-Roden Roden

Status: Verkoop

Omschrijving project

Uit de regiovisie Groningen-Assen volgt dat er veel woningbouw zal worden gerealiseerd in de gemeenten Leek en Noordenveld. Het gebied Roden Zuid en Nieuw-Roden West is hiervoor aangewezen. De gezamenlijke corporaties zullen 30% van de woningbouw uitvoeren als sociale woningen. Daarvoor voeren we een actief grondbeleid.

Begroting 2013

De Dienst Landelijk Gebied doet in opdracht van de gemeenten Noordenveld en Leek onderzoek naar oplossingen voor het gebied.

Realisatie 2013

Tot nu toe zijn er geen oplossingen voor het gebied en hebben er in 2013 geen ontwikkelingen plaatsgevonden.

Vooruitblik 2014

We zetten ons in om de locatie te verkopen.

Secretaris Buiteveldlaan Roden

Status: Verkoop

Omschrijving project

De 17 woningen op deze locatie zijn in 2010 gesloopt. We verkopen de locatie in 2011.

Begroting 2013

We voeren overleg met een bouwcombinatie over verkoop van de locatie in combinatie met bouwactiviteiten op andere locaties. De gemeente ontruimt twee complexen naast onze locatie, zodat een relatief groot ontwikkelgebied ontstaat.

Realisatie 2013

De gemeente heeft een schoolcomplex ontruimd en gesloopt. De besluitvorming over de herhuisvesting van de bibliotheek in ons complex Wevershof is afgerond.

Vooruitblik 2014

We voeren overleg met een bouwcombinatie en de gemeente over de herontwikkeling van de locatie. Woonborg brengt in principe alleen grond in. We maken afspraken hoe de locatie te ontwikkelen.

Raadhuisstraat Roden

Status: Verkoop

Omschrijving project

We hebben dit bouwperceel via een ander project verkregen. We zien zowel mogelijkheden voor uitbreiding van de naastgelegen Bernhardpassage als voor een zelfstandige invulling. Het verkopen van de locatie is ook denkbaar. Er kunnen acht appartementen op de locatie worden gerealiseerd.

Begroting 2013

Verkoop van de locatie.

Realisatie 2013

De gesprekken die we hebben gehad met belangstellenden hebben niet geleid tot een koopovereenkomst.

Vooruitblik 2014

We zetten ons in om de locatie te verkopen.

Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden

Status:	Voorlopig gestaakt vanwege juridisch conflict
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	nog niet van toepassing
Huur:	26 appartementen in 2016
Koop:	26 appartementen en 3.300 m ² winkelruimte in 2016
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

Het project Kanaalstraat/Wilhelminastraat in het centrum van Roden past in het Masterplan van de gemeente. Het doel is dit deel van de kern te versterken met woningen en winkels. Het plan bestaat uit 52 huur- en koopappartementen, 3.300 m² winkelruimte (koop), een parkeerkelder en ruime parkeervoorzieningen.

Begroting 2013

De uitkomst van de juridische procedure tegen de oorspronkelijke afnemer is van groot belang voor het projectresultaat en de toekomstige herontwikkelingen.

Realisatie 2013

Er zijn bij de rechtbank diverse zittingen geweest die vooral schriftelijk zijn afgehandeld. Op een onderdeel is Woonborg al in het gelijk gesteld.

Vooruitblik 2014

We verwachten in 2014 afronding van het geschil en een uitspraak van de rechtbank.

3.2.4 Gemeente Tynaarlo

Project	Status
Ericalaan/ Heerdelaan Zuidlaren	Herontwikkeling
Noord Es Zuidlaren	Totaalplan afronden tot en met bestemmingsplanprocedure
Holtenweg Vries	Gestaakt
Landgoed Elsbroek Vries	Verkoop
Centrum Vries	Gestaakt
Tynaarlosestraat Vries	Gestaakt
Garage Roelfsema Zuidlaren	Verkoop
Tienelswolde Zuidlaren	Verkoop

Ericalaan/Heerdelaan Zuidlaren

Status:	Herontwikkelen locatie Ericalaan/Heerdelaan
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	16 sociale huurwoningen in 2014
Koop:	Niet van toepassing
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

De 16 bestaande woningen waren eigendom van een stichting voor ouderenhuisvesting, waarvoor wij het beheer uitvoerden. We hebben de woningen aangekocht en betrekken ze bij de ontwikkeling van een groter gebied in Zuidlaren, genaamd het project Noord Es.

Begroting 2013

Het inbrengen van een totaal plan voor de bestemmingsplanprocedure van de wijk Noord Es. De afhandeling van de bestemmingsplanprocedure neemt het hele jaar in beslag.

Realisatie 2013

De afhandeling van de bestemmingsplanprocedure loopt volgens planning. De definitieve afronding verwachten we begin 2014. Daarnaast zijn de 16 seniorenwoningen aan de Ericalaan/Heerdelaan gesloopt.

Vooruitblik 2014

De uitwerking van de 16 appartementen starten we op, vragen de omgevingsvergunning aan en werken het plan verder uit.

Noord Es Zuidlaren

Status:	Afronden tot aan de bestemmingsplan procedure
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	20 levensloopbestendige woningen en 6 gezinswoningen
Koop:	Nog niet bekend
Doelgroep:	Senioren en gezinnen

Omschrijving project

Dit plan is het vervolg op het project Ericalaan/Heerdelaan in Zuidlaren. We werken aan een herstructurering van de wijk. De tweede fase betreft 10 levensloopbestendige woningen en zes gezinswoningen. De derde fase betreft tien levensloopbestendige woningen.

Begroting 2013

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de raad van de gemeente Tynaarlo. We verwachten dat het bestemmingsplan medio 2014 definitief is goedgekeurd.

Realisatie 2013

De bestemmingsplanprocedure loopt conform planning.

Vooruitblik 2014

De bestemmingsplanprocedure wordt afgerond. We informeren de bewoners over de afronding van het bestemmingsplan en starten met het sociaal plan.

Holtenweg Vries

Status:	Afronden tot aan bestemmingsplanprocedure
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	8 sociale huurwoningen in 2013
Koop:	Niet van toepassing
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

Deze zes bestaande woningen waren eigendom van een stichting voor ouderenhuisvesting. We hebben de woningen aangekocht ten behoeve van herontwikkeling.

Begroting 2013

Na afronding van de bestemmingsplanprocedure leggen we het project voorlopig stil.

Realisatie 2013

Het bestemmingsplan is definitief. De woningen zijn gesloopt; een klein deel van de locatie is gesaneerd en de erfafscheiding met omwonenden is ingericht.

Vooruitblik 2014

We leggen het project voorlopig stil.

Landgoed Elsbroek Vries

Status:	Verkoop
---------	---------

Omschrijving project

Deze locatie ligt net buiten Vries, naast een zorginstelling. De plek leent zich uitstekend voor een combinatie van wonen, werken, zorg en welzijn. We ontwikkelen de locatie in nauw overleg met enkele zorgaanbieders.

Begroting 2013

We nemen een besluit over de toekomst van de locatie.

Realisatie 2013

De zorgaanbieder kan als gevolg van overheidsmaatregelen geen cliënten bieden voor deze locatie. Eind 2013 heeft de zorgaanbieder te kennen geven geen mogelijkheden te hebben voor deze locatie.

We hebben besloten de locatie te verkopen.

Vooruitblik 2014

We zetten ons in om de locatie te verkopen.

Centrum Vries

Status:	Gestaakt
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Haalbaarheid
Huur:	Nog niet bekend
Koop:	Niet van toepassing
Doelgroep:	Nog niet bekend

Omschrijving project

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het centrum van Vries. Wij bezitten woningen in het centrum en willen meedenken in de toekomstige ontwikkelingen. Daarom nemen we deel aan de werkgroep.

Begroting 2013

Zonder subsidie is het project niet uitvoerbaar. De provincie heeft de aanvraag van de gemeente afgewezen. De gemeente is op zoek naar alternatieve subsidies.

Onze bestaande woningen op de locatie zijn in goede staat. Een herontwikkeling is om die reden niet noodzakelijk.

Realisatie 2013

De gemeente heeft geen oplossing gevonden.

Vooruitblik 2014

We verwachten dat de gemeente het project niet zal realiseren.

Tynaarlosestraat Vries

Status:	Gestaakt
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Bouwvoorbereiding
Huur:	16 appartementen in 2013
Koop:	21 appartementen in 2013
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project

De voormalige fabriekslocatie biedt kansen voor seniorenhuisvesting in combinatie met zorgpakketten geleverd door Interzorg vanuit het complex Kornoeljahof dat tegenover de locatie ligt. We bouwen hier 37 appartementen, waarvan 16 bestemd zijn voor de verhuur en 21 worden verkocht.

Begroting 2013

We onderzoeken of we op deze locatie nieuwbouw kunnen starten zonder afspraken met Interzorg.

Realisatie 2013

De locatie hebben we gesaneerd. Vooralsnog zien we geen mogelijkheden om een start te maken met nieuwbouw op deze locatie. Voor een deel is dit het gevolg van de wijzigingen in het overheidsbeleid voor zorg en welzijn.

Vooruitblik 2014

We ronden de eigendomsoverdracht van de locatie met de gemeente Tynaarlo af en wegen af wat te doen met de locatie.

Garage Roelfsema Zuidlaren

Status:	Verkoop
---------	---------

Omschrijving project

Het garagebedrijf Roelfsema aan de Stationsstraat in het centrum van Zuidlaren is verplaatst. Wij hebben de locatie aangekocht. We bouwen hier samen met een partner winkels, huur- en koopwoningen.

Begroting 2013

We verkopen de locatie in zijn geheel.

Realisatie 2013

Verkoop van appartementen en winkelruimte blijkt in de huidige tijd moeilijk. Verkoop van de gehele locatie is alleen haalbaar met instemming van de medeontwikkelaar.

Vooruitblik 2014

We blijven naar oplossingen zoeken.

Status: [Verkoop](#)

Omschrijving project

Dit gebied is eigendom van de gemeente, een commerciële ontwikkelaar en heel klein deel van het gebied is van ons. Er staan in het totale plan 140 woningen gepland, waarvan 100 woningen door ons zullen worden gerealiseerd. We realiseren de eerste 50 woningen in 2015. De overige woningen volgen op een nader te bepalen tijdstip.

Begroting 2013

We taxeren onze locatie en verkopen deze aan de ontwikkelaar van het totale gebied.

Realisatie 2013

We hebben de intentieovereenkomst met de mede-ontwikkelaars en de gemeente ontbonden; we verwachten de komende jaren geen ontwikkelingen in dit gebied.

Vooruitblik 2014

Ons deel van de locatie bieden we te koop aan.

Bijlage 4 Begrippenlijst

Aflossingsfictie:	een fictieve aflossing op de langlopende leningen, om te toetsen of de operationele kasstromen voldoende ruimte bieden om de langlopende leningen gedurende de resterende exploitatieperiode van het vastgoed af te lossen.
Aftoppen:	begrenzen van de huren, waardoor deze niet boven een bepaald bedrag stijgen.
At arm's length-transacties:	een zakelijke transactie, die plaatsvindt onder gebruikelijke voorwaarden, waarbij er geen onzakelijk voordeel aan één der partijen wordt gegund.
Bedrijfswaarde:	de bedrijfswaarde is een contante waarde methode waarin de waarde van een object wordt vastgesteld aan de hand van het saldo van de (toekomstige) inkomsten (huren) en uitgaven (beheer, onderhoud).
BWS:	Besluit Woninggebonden Subsidies
CFV:	Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het CFV is de financieel toezichthouder voor woningcorporaties.
Contante waarde methode:	waarderingsmethodiek waarbij het saldo van toekomstige inkomsten en uitgaven wordt gecorrigeerd voor rente en risico.
DAEB:	Dienst van Algemeen Economisch Belang. Een dienst die niet uitsluitend aan de markt wordt overgelaten en die tot op zekere hoogte door de overheid gereguleerd en gecontroleerd wordt.
Dekkingsratio:	een kengetal, waarbij bepaald wordt hoe de teller in de vergelijking zich verhoudt tot de noemer. Een voorbeeld is de rentedekkingsgraad.
Energielabelstappen:	methodiek om de wijziging van de energieprestatie van een woning objectief weer te geven. Het energielabel is een maatstaf voor het theoretisch energieverbruik in een woning.
EU Beschikking Staatssteun woningcorporaties:	Europese beschikking uit november 2009, speciaal bedoeld voor de Nederlandse corporatiesector. Op grond van deze beschikking is staatssteun alleen geoorloofd voor DAEB activiteiten.
FKO:	Fonds Klein Onderhoud. Onze huurders kunnen voor een vast maandbedrag lid worden van dit fonds. Wij verrichten dan het onderhoud, dat op basis van de lijst kleine herstellingen voor rekening van de huurder zou komen. Bovendien bezoeken we de woningen van de leden eens per drie jaar voor preventief service-onderhoud.
Hedge accounting:	heeft betrekking op financiële instrumenten die worden gebruikt ter afdekking of vermindering van financiële risico's, zoals renterisico's. Bij hedge accounting worden het hedge-instrument (bijvoorbeeld een renteswap) en de afgedekte positie (bijvoorbeeld een variabel rentende lening) onderscheiden. Het toepassen van hedge accounting leidt er toe dat deze beide op dezelfde waarderingsgrondslagen in de jaarrekening worden verwerkt. Dit zorgt er voor dat het afdekken van het risico in de verantwoording zichtbaar is.

Herontwikkeling:	sloop met vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.
Herzieningswet:	het wetsvoorstel tot aanpassing van de Woningwet, voluit Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. De beoogde datum voor inwerkingtreding van de wet was 1 januari 2013, maar wordt 1 januari 2016.
Huurharmonisatie:	het optrekken van de huur naar de streefhuur bij mutatie.
Kasstromen:	geldstromen
Kwaliteitsniveaustappen:	methodiek om het kwaliteitsniveau van de woning te bepalen. Het kwaliteitsniveau bestaat uit het onderhoudsniveau in combinatie met het uitrustingsniveau.
Markthuur:	woningen met een huur boven de grens voor DAEB-activiteiten. Per 1 januari 2013 is deze grens € 681,02 per maand.
Maximaal redelijke huur:	de maximale huur die gevraagd kan worden op basis van het woningwaarderingstelsel.
Mutatie:	het verhuren van een bestaande woning aan een nieuwe huurder.
Mutatiegraad:	aantal nieuwe verhuringen van bestaande woningen die zijn vrijgekomen doordat de vorige huurder vertrok uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden. Interne contracten en wijziging tenaamstellingen worden niet tot de mutaties gerekend.
OGGZ:	Openbare Geestelijke GezondheidsZorg. Dit samenwerkingsverband heeft als doel langdurig zorgafhankelijke personen met complexe problemen en vaak zonder een expliciete hulpvraag zo goed mogelijk te helpen. In het verband zijn diverse partijen verenigd, die ieder voor zich specifieke deskundigheid hebben.
Onrendabele top:	stichtingskosten minus bedrijfswaarde.
Payer Swaps:	een overeenkomst waarbij de corporatie een vaste rente betaalt aan een bank en een variabele rente van de bank ontvangt. Door een renteswap te koppelen aan een lening met een variabele rente ontstaat feitelijk een lening met een vast rentepercentage.
Prestatieafspraken:	dit zijn intentieafspraken tussen een gemeente en de woningcorporaties die in die gemeente actief zijn. De doelstelling(en) van eventueel handelen liggen vast. Er bestaat nog onzekerheid over de realisatie, maar de wenselijkheid hiervan wordt door alle partijen gedeeld.
Rentabiliteitswaardecorrectie:	het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.
Rentedekkingsgraad:	de rentedekkingsgraad wordt berekend door het saldo van de operationele geldstromen voor aftrek van rente te delen op de

	rentelasten. De operationele geldstromen zijn alle geldstromen uit reguliere verhuur van het vastgoed: zoals huur, onderhoud, personeelskosten, belastingen en bijkomende exploitatiekosten. Overige geldstromen worden niet gerekend tot de operationele geldstromen, zoals kosten van nieuwbouw of woningverbetering, aflossing van bestaande leningen of het aantrekken van nieuwe leningen.
Renteswaps:	een derivaat waarbij de corporatie een risico uitwisselt met een andere partij. De door Woonborg toegepaste renteswaps zijn uitsluitend Payer Swaps.
Solvabiliteit:	het percentage dat aangeeft welk deel van de totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen.
Stichtingskosten:	de totale kosten voor grond en opstal, die we maken bij het realiseren van een project.
Streefhuurpercentage:	de gewenste huur als percentage van de maximaal redelijke huur.
Verhuurdersheffing:	de verhuurderheffing is een nieuwe heffing die vanaf 1 januari 2013 is ingegaan. Deze heffing is voor verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee wordt bedoeld dat alleen woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag in de heffing worden betrokken. De heffing wordt berekend over de waarde van zulke voor verhuur bestemde huurwoningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan 10 van zulke woningen.
VEX-norm	VEX staat voor Vastgoed Exploitatiewijzer. Deze wijzer bevat alle gegevens die nodig zijn om de onderhoudskosten en overige exploitatielasten van vastgoed te kunnen inschatten. De wijzer is de norm waaraan wij ons vastgoed meten.
Woningwaarderingstelsel:	wettelijk stelsel voor de bepaling van de maximale huurprijzen van sociale huurwoningen.
WSW:	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW faciliteert de financiering van vastgoed door woningcorporaties door middel van een onderling waarborgstelsel.