



woonborg

Jaarverslag



Datum van publicatie	
Bestuursbesluit	MT 17.043-170425
Behandelnummer RvC	RvC
Classificatie ¹	Openbaar
Contactpersonen	Baukje van Warners b.van.warners@woonborg.nl 0592 30 36 15
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	8
2.	Governance	14
3.	Wonen in de praktijk	26
4.	Onderhoud & Nieuwsbouw.....	31
5.	Organisatieontwikkeling	38
6.	Risicomanagement	40
7.	Financiële continuïteit	45
8.	Jaarrekening	49
9.	Overige gegevens.....	966
Bijlage 1	Winst- en verliesrekening categoriaal (na stelselwijziging)	99
Bijlage 2	Kengetallen over de afgelopen twee jaren	100
Bijlage 3	Vraag en aanbod woningen.....	102
Bijlage 4	Toelichting op nieuwbouwprojecten	105
Bijlage 5	Begrippenlijst	113

Terugblik van de directeur-bestuurder

25 goede voornemens

“Waar mag u ons in 2016 op aanspreken?” Die vraag stelde Woonborg zichzelf in het jaarplan en het antwoord bestond uit meer dan 25 onderwerpen. Het tekent de motivatie en slagkracht van de mensen van Woonborg dat die onderwerpen bijna allemaal met positieve resultaten zijn afgerond. We kijken er in dit jaarverslag op terug en gaan er nader op in. Natuurlijk vertellen we ook wat we nog meer hebben bereikt, wat we beter willen en moeten doen en waar we verder mee aan de slag gaan.

Prestatieafspraken met gemeenten en AH WOON

2016 was het eerste jaar dat de Algemene Huurdersvereniging WOON, gemeenten en woningcorporaties volgens de richtlijnen van de nieuwe Woningwet werkten en als gelijkwaardige partners prestatieafspraken hebben gemaakt. De ondertekening van de prestatieafspraken was een mijlpaal. Net als de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo en AH WOON merkten we dat de voorbereidingen en het proces inspanning en tijd kostte, vooral om de verschillende belangen en werelden bij elkaar te brengen. Maar we concludeerden ook dat onze gezamenlijke gesprekken goed waren en dat de samenwerking constructief was. We zijn enorm trots op het resultaat.

De prestatieafspraken gaan in vanaf 1 januari 2017. Er liggen concrete afspraken over bijvoorbeeld aantallen nieuwbouw en woningverbetering en per gemeente zijn er ook specifieke afspraken vastgelegd. Die afspraken gaan onder meer over nieuwe vormen van wonen en zorg, welzijn of woningverbetering. We waren er scherp op dat wensen en doelen verankerd zijn in onze begroting en meerjarenbegroting en zijn tevreden dat we daarin zijn geslaagd.

Woningwet en huisvesting statushouders

We merkten vorig jaar de druk van nieuwe wet- en regelgeving uit de Woningwet en we zagen ook bij AH WOON dat er veel werk werd verzet. Ons extra werk was op het gebied van governance, (financiële) verslaglegging en de aanvraag voor het verlicht regime rond DAEB- en niet-DAEB bezit. Ook externe factoren als de vluchtelingenproblematiek speelden een belangrijke rol in ons werk. We formeerden een interne werkgroep, de ‘taskforce huisvesting statushouders’, die elke week de koppen bij elkaar stak en met huisvestingsvraagstukken aan de slag ging. Onze taakstelling bespraken we steeds in onze bestuurlijke en ambtelijke overleggen met gemeenten en met welzijnsorganisaties. We waren flexibel, boden oplossingen zodat statushouders goede huisvesting kregen en voorkwamen dat er een grotere druk zou ontstaan voor huisvesting van andere woningzoekenden.

Op stoom: nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid

Ondertussen kwam in 2016 ons nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprogramma flink op stoom. We vierden menig mijlpaal en daar kijken we met veel plezier op terug. Een greep: Nul op de Meter nieuwbouw in Vries, nieuwe jongerenappartementen in Roden, de start van de nieuwbouw in Oosterhaar Haren, levensloopbestendige woningen voor senioren in Roden, seniorenappartementen in Noord Es in Zuidlaren, een doorbraak in de ontwikkeling van de ‘Roelfsema locatie’ aan de Stationsweg en Koningsstraat in Zuidlaren, de oplevering van het Medisch Centrum in Peize, de start van de renovatie van 33 woningen naar Nul op de Meter in Roden, grondige renovatie van woningen in Tynaarlo en de start van de plaatsing van zonnepanelen op 1.100 woningen.

In het kader van duurzaamheid vierden we in Drenthe een mijlpaal met collega-corporaties, gemeenten, provincie, maatschappelijke organisaties en regionale bedrijven. Met 70 partijen

sloten we de 'Drentse Energiedeal' en ging de gezamenlijke expeditie naar energieneutraal wonen in 2040 van start.

Trots op lage bedrijfslasten en huurprijzen

In de Aedes Benchmark zaten we opnieuw in de top drie van meest efficiënte woningcorporaties in Nederland. Het lukte ons om bedrijfslasten laag te houden. Met een kleine groep mensen verzetten we een boel werk en we bespaarden op kosten waar het kon. De vraag is wel of we qua personeelslasten niet te veel 'bezuinigd' hebben. Onze huurprijzen hielden we goed op orde: 80% van onze huurders kreeg in 2016 geen huurverhoging. Dit was én is dan ook een van onze speerpunten: betaalbare woonlasten voor mensen met een laag inkomen.

Werk aan de winkel

Zijn we over alles tevreden? Nee. Digitalisering kan en moet beter en aan de buitenwereld kunnen we ons sociale en innovatieve gezicht meer laten zien, vertellen wat we doen voor onze huurders en waarom. Maar nog belangrijker vinden we dat de waardering die onze huurders voor onze service geven hoger kan. We kregen gemiddeld een 7,4 van onze huurders in de Aedes Benchmark, maar dat is naar onze smaak niet goed genoeg. Ons doel is om minstens gemiddeld een 7,5 in 2017 te scoren en we dromen van een 8 in 2018. Er is werk aan de winkel en daar hebben we in 2016 de nodige voorbereidingen voor getroffen.

Klanttevredenheid omhoog brengen

In 2016 lieten we onder onze huurders een klantonderzoek doen en in 2017 doen we dat opnieuw. Met de resultaten die uit die onderzoeken naar voren komen, willen we aan de slag. Want de basis van ons werk moet gewoon goed zijn. Dat betekent: reparaties in één keer naar tevredenheid uitvoeren, snel klachten in behandeling nemen en onze huurders goed en professioneel helpen. En dat betekent dat we onze werkprocessen slimmer moeten organiseren, de backoffice goed op orde brengen zodat de mensen van Woonborg hun werk voor de huurders optimaal kunnen doen.

We zijn de komende jaren pas tevreden als we onze inspanningen in de Aedes Benchmark terugzien met goede scores op het gebied van bedrijfslasten én klanttevredenheid. Terugblikkend op 2016 is mijn conclusie: de basis is er om dat goed te kunnen doen.

Esther Borstlap
directeur-bestuurder Woonborg

Bestuursverslag



1. Algemene ontwikkelingen

Onze koers is helder: we zorgen voor betaalbare woningen en een kwalitatief goed woningbezit in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo.

1.1 Over Woonborg

Woonborg is een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting. We verhuren bijna 5.000 woningen, kamers, parkeerplaatsen, garages en bedrijfsruimten in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. We richten ons op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Dit betekent dat vrijwel al onze huurwoningen een huurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens. Daarmee houden we het wonen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. We zijn een compacte organisatie en staan er financieel goed voor. We zijn scherp op wat we wel en niet uitgeven en iedere dag spannen we ons in voor onze huurders.

Onze koers is helder. We zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en we sturen daarnaast op kwaliteit. Dat gaat niet alleen om het geschikt maken van onze (nieuwbouw)woningen voor de huishoudens van de toekomst, maar ook om het verduurzamen van de huidige woningen. Op dat gebied horen we in het Noorden bij de koplopers. Wij richten ons bij investeringen op de zes grote kernen in ons werkgebied: Annen, Haren, Peize, Roden, Vries en Zuidlaren. We werken nauw samen met huurders, de Algemene Huurdersvereniging WOON, gemeenten en andere partners en zij hebben invloed op ons beleid.

1.2 Terugblik op 2016

Landelijke ontwikkelingen en externe omgevingsfactoren

Er speelden verschillende ontwikkelingen in de buitenwereld, politiek en wet- en regelgeving die op ons werk van invloed waren. We noemen hieronder de belangrijkste:

Nieuwe wet- en regelgeving (Woningwet)

We hebben als een team klaargespeeld om de wijzigingen die Woningwet in onze organisatie door te voeren.

- Stelselwijziging: over het boekjaar 2016 hanteren we voor het eerst de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat in plaats van de bedrijfswaarde voor ons bezit. Dit vloeit voort uit de voorschriften in de Woningwet. Deze wijziging leidt tot een andere weergave van de balansverhoudingen en de winst- en verliesrekening. Daarnaast is de verantwoording voor de vennootschapsbelasting gewijzigd. Tevens is de winst- en verliesrekening volgens het functionele model opgesteld. Het kasstroomoverzicht blijft ongewijzigd. We schrijven hierover meer in Hoofdstuk 7.
- Financieel reglement: woningcorporaties moesten voor 1 januari 2017 een door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) goedgekeurd financieel reglement hebben. We hebben het modelreglement van koepelorganisatie Aedes gebruikt, op maat gemaakt en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (RvC). De stukken zijn voorgelegd aan de AW en goedgekeurd.
- Statuten: woningcorporaties moesten voor 1 januari 2017 hun statuten aanpassen. Het concept werd in de RvC-vergadering van juli vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de AW. De goedgekeurde statuten zijn notarieel vastgelegd op 14-11-2016. We komen hiermee de wettelijke verplichting na.

Economisch en technologisch

- We merkten dat het verkopen van woningen sneller ging dan de jaren ervoor. De gunstige rentestanden en de aantrekkende economie zijn hierop mogelijk van invloed geweest.
- We zien dat er bij diverse partijen meer aandacht is voor duurzame woningbouwontwikkeling. Dat kwam onder meer tot uitdrukking in de samenwerkingsovereenkomst op initiatief van de provincie Drenthe: de 'expeditie' naar energieneutraal wonen in Drenthe in 2040 ofwel de Drentse Energiedeal.

Sociaal

- De ontwikkelingen rondom de vluchtelingenstroom was in 2016 zeer actueel, maar de behoefte aan woningen voor statushouders fluctueerde sterk. Alhoewel we aan de vraag van de gemeenten voldoen, blijven we op zoek naar nieuwe en extra mogelijkheden om wanneer nodig snel in tijdelijke, extra woningen te kunnen voorzien.
- We zagen dat mensen minder zorg ontvangen van GGZ en andere zorginstellingen. Dit als gevolg van de decentralisatie van de zorg naar gemeenten. Tegelijkertijd zien we dat bij ons eigen wijkbeheer het werk toeneemt. Er is nog geen sprake van een sterke toename in sociale problematiek of overlastzaken, maar we houden wel continu de vinger aan de pols.

Energieprestatievergoeding

Sinds 1 september 2016 mogen woningcorporaties een energieprestatievergoeding (EPV) vragen van huurders in Nul op de Meter-woningen (NOM). Dat zijn woningen die over een jaar gemeten net zoveel energie opwekken als verbruiken. We besteedden veel tijd om het energieverbruik en de energieopwekking van onze NOM-woningen te monitoren. In 2017 gaan we aan de slag met een bijlage bij het huurcontract en het monitoren van energieopwekking en -verbruik.

Ontwikkelingen op regionaal niveau

Woningmarktregio's

De Groninger en Drentse gemeenten dienden medio 2016 bij de Minister van Wonen en Rijksdienst een aanvraag in voor de vorming van een woningmarktregio Groningen-Drenthe. Gezamenlijke Drentse corporaties en een aantal huurdersverenigingen, waaronder AH WOON, hadden hierop al een positieve zienswijze uitgebracht. De Minister keurde de aanvraag goed. Voor Woonborg betekent dit dat we in alle vier gemeenten van ons werkgebied ons werk kunnen blijven doen. Wij hebben daarbij geen plannen om ons werkgebied te gaan verruimen.

Gemeentelijke herindeling in de provincie Groningen

Eind juni 2016 maakten Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen bekend dat zij willen dat de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer per 1 januari 2019 een nieuwe gemeente vormen. De gemeente Haren wil als zelfstandige gemeente verder. Op het moment dat we dit jaarverslag schreven loopt de bezwaarprocedure van de gemeente Haren nog. We volgen de ontwikkelingen op de voet en waar nodig is dit een gespreksonderwerp in ons bestuurlijk overleg.

Biedingen op woonvisies gemeenten en prestatieafspraken

Zoals we in de inleiding al beschreven, was 2016 het eerste jaar dat de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON), gemeenten en woningcorporaties volgens de richtlijnen van de nieuwe Woningwet werkten en als gelijkwaardige partners prestatieafspraken maakten. Daaraan gaat een uitgebreid proces vooraf waarin woningcorporaties een bod moeten doen op de woonvisies van gemeenten. Die biedingen hebben we in 2016 al in een vroeg stadium voorbereid en afgestemd. We organiseerden bijvoorbeeld samen met onze RvC een 'Woonmiddag' met de gemeenten en ontvingen van AH WOON een uitvoerige reactie op de concept-biedingen. Eind juni brachten we per gemeente het daadwerkelijke bod uit en daarin besteedden we aandacht aan de volgende hoofdonderwerpen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Kwaliteit van de woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Kleine kernen
- Leefbaarheid

De basis voor de biedingen bestond uit het uitwerken van verschillende scenario's en berekeningen waarbij we rekening hielden met ons huurbeleid en de kwaliteit van onze woningvoorraad. We wilden aansluiten bij onze (meerjaren)begroting en financiële ruimte om vaker verouderde woningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. We hebben extra goed gekeken naar renovatie van woningen met het Nul op de Meter-concept. Deze aanpak bleek duur te zijn waardoor nieuwbouw veelal een beter alternatief was. Dit gaf ons gelijk de mogelijkheid om te kiezen voor een andere indeling in de woning. Een die beter aansluit bij de woningbehoeften van 1- en 2-persoonshuishoudens. Tegelijkertijd bouwen we deze nieuwe woning zodanig dat geluidsoverdracht een stuk minder is. Een waardevol punt die huurders hebben aangedragen.

Ons voorkeursscenario verwerkten we in de biedingen:

- we willen verouderde woningen slopen en daar nieuwe woningen voor in de plaats bouwen, want dat draagt bij aan onze kwaliteitsdoelen.
- we willen woningen die nog niet zo oud zijn en te goed om te slopen verduurzamen, zodat ze weer een tijd mee kunnen.

Hieronder brengen we onze prestatieafspraken per gemeente in kaart:

Gemeente	Ingreep	Bod 2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Aa en Hunze	Nieuwbouw	10	0	0	0	0	10
	Renovatie 3 labelstappen of beter	5	25	0	0	15	45
Haren	Nieuwbouw	0	0	45	15	5	65
	Renovatie 3 labelstappen of beter	15	0	20	10	0	45
Noordenveld	Nieuwbouw	10	45	35	10	0	100
	Renovatie 3 labelstappen of beter	10	10	65	55	105	245
Tynaarlo	Nieuwbouw	15	45	0	0	20	80
	Renovatie 3 labelstappen of beter	40	35	30	20	25	150

Een onderzoeksbureau heeft voor alle betrokken partijen het hele proces rond de biedingen en het maken van prestatieafspraken prima begeleid. De uiteindelijke voorstellen hebben we ter goedkeuring aan onze RvC voorgelegd. In december sloten we met AH WOON en gemeenten de prestatieafspraken, inclusief vervolgafspraken voor 2017 en een doorkijk naar de jaren erna. De prestatieafspraken zijn per gemeente vastgelegd en staan gepubliceerd op onze website.

Wij hebben respect voor de inzet en de tijd van de bestuursleden van AH WOON in dit traject; de motivatie om de belangen te behartigen was groot.

1.2 De situatie aan het einde van 2016

Volkshuisvestelijke doelen financieel haalbaar

Wij hebben de afgelopen jaren scherpe keuzes gemaakt en daardoor een uitstekende financiële positie bereikt. Onze volkshuisvestelijke doelen zijn financieel haalbaar. We voldeden aan de voorschriften van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) dat onderdeel is van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

In de meerjarenbegroting op onze website presenteren we de ontwikkelingen voor de belangrijkste kengetallen.

Typische plattelandscorporatie

Woonborg is een typische plattelandscorporatie. Nuchter, bescheiden, dichtbij en geen onnodige opsmuk. We maken duidelijke keuzes in het belang van onze doelgroep en daar staan we voor. Medewerkers weten wat er speelt in het werkgebied, hun 'roots' liggen er en ze kennen veel huurders persoonlijk. We staan bekend als woningcorporatie met lage bedrijfslasten, die actief is op het gebied van duurzaamheid en weloverwogen met het woningbezit omgaat.

Meer midden in de samenleving gaan staan

Het zijn mooie kenmerken die we koesteren, maar we merkten in 2016 wel twee dingen:

- dat de druk van de buitenwereld toeneemt. Niet alleen de invloed van gemeenten en huurders op het beleid, ook de administratieve en controledruk vanuit de wet- en regelgeving groeit. Dat levert spanning op. We zijn kwetsbaar doordat we als organisatie in de afgelopen jaren stevig zijn gekrompen. De werkdruk is bij de teams hoog terwijl we ondertussen op bepaalde expertisegebieden beter en sterker willen worden
- dat we nog meer beeld krijgen van de sociale problematiek waarin mensen zich kunnen bevinden: armoede, schuldenproblematiek, multiproblemen in gezinnen, laaggeletterdheid, mensen die met een zorgvraag zelfstandig thuis wonen. Het zijn allemaal onderwerpen die ons werk raken. We gaan in 2017 actief met onze stakeholders in gesprek om samen te inventariseren op welke manier en op welke punten wij als corporatie kunnen bijdragen.

1.3 Vooruitblik op 2017

Vervolg geven aan prestatieafspraken en organisatieontwikkeling

Wij gaan aan de slag met de prestatieafspraken die wij met gemeenten en AH WOON maakten en met de onderwerpen die we nog verder moeten uitzoeken en uitwerken. Zo willen we met elkaar meer inzicht krijgen hoe lang woningzoekenden actief naar een nieuwe woning op zoek zijn. Inzicht in de feiten is belangrijk want daarmee kunnen alle partijen een gezamenlijk beeld vormen van vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen in het werkgebied van Woonborg, zowel voor de korte als lange termijn.

Thema's die we in de begroting hebben vastgelegd en waarmee we aan de slag gaan:

- *Zorgen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen*
We nemen ons ondernemingsplan onder de loep en maken voor ons woningbezit een wensportefeuille. We willen ervoor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen blijven voor de doelgroep.
- *Volop aandacht voor duurzaamheid*
In 2020 willen we dat onze hele woningvoorraad gemiddeld label B heeft en in 2040 willen we dat onze woningvoorraad energieneutraal is. We investeren in bewustwording van CO₂-uitstoot bij onze huurders en willen een bijdrage leveren aan gedragsverandering.

- *Werken aan hogere klanttevredenheid*

Ons doel is om gemiddeld een 8 te scoren op klanttevredenheid in 2018. Dit meten we door zelf enquêtes te houden maar ook door een extern bureau onderzoek te laten doen onder onze huurders. In 2016 scoorden we gemiddeld een 7,4. Een mooi resultaat, wat naar meer smaakt. Daarom nemen we in 2017 stevige stappen met als resultaat een substantiële verbetering in de cijfers van de volgende klanttevredenheidsonderzoeken.

1.4 Verklaring van het bestuur

Alle uitgaven in 2016 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. Woonborg heeft geen buitenlandse activiteiten.

We hebben een doelmatige en sobere bedrijfsvoering. Onze (meerjaren-)begroting, de trimesterrapportages, de jaarrekening en overige rapportages spelen in onze werkwijze een grote rol. Door middel van interne controles worden onze interne procedures en regels getoetst en laten we de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik controleren en beoordelen.

Ons volkshuisvestingsverslag samen met de jaarrekening geeft een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie in 2016 van Woonborg.

1.5 Jaarverslag

Op grond van artikel 35, 36 en 36a van de herziene Woningwet en artikel 2:391 BW (Burgerlijk Wetboek) dienen wij hierbij het jaarverslag in dat bestaat uit een bestuursverslag, jaarverslag van de Raad van Commissarissen, volkshuisvestelijk verslag en financieel verslag. Dit jaarverslag is opgesteld volgens de bepalingen opgenomen in GovernanceCode Woningcorporaties 2015.

Esther Borstlap
directeur-bestuurder

Jaarverslag RvC



2. Governance

De speerpunten van Woonborg zijn duidelijk.
We blijven de ontwikkelingen volgen.

2.1 2016 in vogelvlucht

Woonborg heeft een aantal duidelijke speerpunten:

- Goede en betaalbare woningen in een veilige leefbare omgeving
- Beperken van woonlasten, zo mogelijk met duurzame keuzes
- Investerings met name gericht op de zes grote kernen
- Nauw samenwerken met huurders, gemeenten en andere partners
- Klanttevredenheid verhogen.

We zien dat na een periode van veranderingen de organisatie er in 2016 goed in is geslaagd om zich te focussen op die speerpunten. Wij vinden het een goede zaak dat ook de nieuwe bestuurder, die op 14 maart 2016 aantrad, de route volgt om die focus te behouden en ondertussen stappen zet om de organisatie zich verder te laten ontwikkelen. Ondertussen blijft de organisatie de strategische keuzes, speerpunten en koers trouw, is kritisch op zichzelf en past goed op het huishoudboekje. Met de druk vanuit de externe omgeving en alle onzekerheden en risico's die er zijn, is dat een knappe prestatie.

In dit jaarverslag vertellen we wat we in 2016 hebben gedaan en besproken en hoe we toezicht hebben gehouden op de prestaties, keuzes en risico's van Woonborg en hoe het bestuur samen met de medewerkers daar vorm aan gaf.

2.2 Besturen en toezicht houden: dit is onze visie en werkwijze

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden we toezicht op het functioneren van het bestuur van Woonborg en de algemene gang van zaken. Wij adviseren het bestuur gevraagd en ongevraagd, zijn verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stellen de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. Wij geven de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keuren de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonborg elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC van Woonborg onderschrijft de GovernanceCode Woningcorporaties 2015 en jaarverslagregels. Als lid van Aedes en VTW komen we de verplichtingen van de codes na.

Wij handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven en werken met commissies: de Remuneratiecommissie en Auditcommissie. Beide commissies hebben een eigen reglement, dat in 2016 is vernieuwd. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor. De RvC als geheel is verantwoordelijk voor de besluitvorming.

Alle reglementen van de commissies, het bestuur en de RvC staan op de website van Woonborg. Ook statuten, rooster van aftreden, profielschetsen enzovoort staan hier gepubliceerd.

Ons toezichtskader

Dit zijn de kaders waarop wij ons toezicht baseren:

Wettelijk en extern toezicht	Intern toezicht
• Woningwet (herziene Woningwet juli 2015) • Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BITV 2015) • Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV 2015) • AedesCode; • GovernanceCode Woningcorporaties 2015	• Statuten • Bestuursreglement • Profielschets RvC • Reglement RvC • Reglement Auditcommissie • Reglement Remuneratiecommissie • Treasury- en financieel statuut *) • Integriteitsregeling • Gedragscode
Toezicht op besturing	Toezicht op beheersing
• Ondernemingsplan (visiedocument) • Strategisch voorraadbeleidsplan • Meerjarenbegroting (investeringsplan) • Begroting (Jaarplan) • Prestatieafspraken gemeenten • Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid	• Financiële kaders in (meerjaren)begroting • Liquiditeitsbegroting • Investeringsstatuut • Treasury-jaarplan • Risicobeheersingssysteem • Kwaliteitsbeleid • (Half)jaarrapportage integriteit • Organisatie en formatieplan en strategisch human resourcesbeleid

*) Met het bestuur is afgesproken dat het treasurystatuut onderdeel gaat uitmaken van het financieel reglement. Dit reglement is op 1 januari 2017 opgesteld en vastgesteld.

Informatievoorziening

Wij zien erop toe dat de ontvangen informatie relevant is op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Woonborg. Om onze taken goed te kunnen doen worden we op een structurele en proactieve manier mondeling en schriftelijk door het bestuur geïnformeerd. Ons informatieprotocol stelden we in 2017 vast.

We laten ons ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten Woonborg. Zo zijn er gesprekken met de Ondernemingsraad, de huurdersorganisatie AH WOON, de accountant en gemeenten. De RvC-voorzitter was aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering van AH WOON en een bijeenkomst met gemeenten en AH WOON (zie verder in dit verslag). Wij vinden die contacten zeer belangrijk omdat we daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van Woonborg.

Planning- en control cyclus

Wij vinden dat de planning- en controlcyclus van Woonborg voldoende functioneert en ons toereikende informatie biedt voor onze toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Woonborg zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. We zien dat de organisatie veranderingen – zoals wijziging van wetgeving – systematisch bijhoudt en dat de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Wij baseren ons oordeel op informatie van het bestuur (onder andere via trimesterrapportages), accountant, Autoriteit Woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, gemeenten en pers.

Daarnaast vormen onze gesprekken met de Algemene Huurdersvereniging WOON en de Ondernemingsraad een basis voor de beoordeling van het functioneren van de statutaire directie.

Trimesterrapportages

Via trimesterrapportages en notities krijgen wij informatie over:

- algemene en nieuwe ontwikkelingen
- vastgoedsturing
- organisatieontwikkeling
- risicomanagement
- maatschappij gedreven handelen
- financiële continuïteit
- diverse andere onderwerpen, zoals stand van zaken nieuwbouwprojecten en grondposities.

2.3 Verslag vanuit onze toezichthoudende rol

De RvC is goed in staat om de toezichthoudende rol vorm te geven. Wij worden op de hoogte gehouden door middel van trimesterrapportage en er is sprake van een open communicatie met de directeur-bestuurder: er is ruimte om als RvC ongevraagd en gevraagd advies te geven.

Vergaderingen en besluitenschema

We vergaderden zeven keer met het bestuur. Daarnaast organiseerden we samen met het bestuur een 'Woonmiddag' met de wethouders volkshuisvesting/wonen en beleidsambtenaren van de gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo, Haren en Noordenveld en het bestuur van AH WOON.

Tijdens deze ontmoeting zijn alle deelnemers door bestuur en medewerkers van Woonborg bijgepraat over de volkshuisvestelijke visie, doelstellingen en financiële zaken. Ook gingen we met elkaar in gesprek over prestatieafspraken en werden er procesafspraken gemaakt voor het 'bod' op de woonvisies van de gemeenten.

Onze reguliere overleggen en besprekonderwerpen in 2016 waren als volgt:

Datum	Onderwerp	Doel
16 maart	• Notitie Roelfsema-locatie, Zuidlaren • Notitie Raadhuisstraat 10-12, Roden • Treasuryjaarplan 2016 • Derde trimesterrapportage 2015 • Interimbevindingen 2015 • Planning en control en Woningwet 2015 • Notitie inzake klachtenbehandeling	• Besluit • Besluit • Besluit • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking
20 april	• Prestatieafspraken – richting 'bod' per gemeente • Voorstel bezoldiging leden RvC 2016, 2017 • Personele aangelegenheden	• Ter bespreking • Besluit • Ter bespreking
8 juni	• Accountantsverslag jaarrekening 2015 PWC • Verslag vergadering Auditcommissie 25-05-2016 • Jaarverslag en jaarrekening 2015 <i>Bovengenoemde onderwerpen besproken in aanwezigheid van extern accountant.</i> • Terugkoppeling/evaluatie ontwikkelingen NOM • Verbeteren 33 woningen met NOM renovatieconcept • Prestatieafspraken: 'bod' aan gemeenten • Eerste trimesterrapportage 2016 • Presentatie hoofditems begroting 2017 - Kaderbrief • Concept reglementen statuten • Brief PwC inzake audit 2016	• Ter bespreking • Ter bespreking • Besluit • Ter bespreking • Besluit • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter instemming

13 juli	• Financieel reglement • Concept statuten Stichting Woonborg • Planning en control cyclus 2016/2017 • Benoemingen • Werving en selectieprocedure nieuw RvC lid per 14-02-2017 • Personele zaken • Bespiegelingen afgelopen periode (door de directeur-bestuurder)	• Besluit • Besluit • Ter bespreking • Besluit • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking
14 september	• Prestatieafspraken Rigo beleids8baan • Toelichting op (volkshuisvestelijke) doelstellingen/ondernemingsplan • AO/IC bij financieel reglement • Energieconvenant	• Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking • Ter bespreking
26 oktober	• Begroting 2017 en Meerjarenbegroting 2017-2026 • Voorstel vergaderdata 2017 • Rooster van aftreden • Treasurystatuut • Voorgenomen benoeming RvC lid vastgoedbeheer/huurderscommissaris • 26 woningen Noord Es Zuidlaren • Tweede trimesterrapportage 2016 • Risicomanagement • Accountantsselectie	• Ter goedkeuring • Besluit • Besluit • Besluit • Besluit • Besluit • Ter bespreking • Ter bespreking • Besluit
7 december	• DAEB – niet DAEB – aanvraag verlicht regime • Treasury jaarplan 2017 • Prestatieafspraken • Nieuwe reglementen (RvC, bestuur, audit- en remuneratiecommissie) • Proces jaarafsluiting • Interimcontrole PwC 2016 • Stand van zaken grondposities	• Besluit • Besluit • Besluit • Besluit • Besluit • Ter bespreking • Ter bespreking

Toelichting op bespreekonderwerpen

Hieronder geven we een toelichting op de belangrijkste bespreekonderwerpen.

Nieuwbouwprojecten en vastgoedsturing

- Wij bespraken een voorstel van het bestuur over de ontwikkeling van de zogenaamde 'Roelfsema-locatie in Zuidlaren', een nieuwbouwproject met een lange en moeizame historie waarin diverse externe factoren een rol hebben gespeeld. Het bestuur legde ons een heroverweging in de aanpak voor en een aanpassing van de begroting en meerjarenbegroting. Op verzoek van de raad zijn risico's uitgebreid behandeld en toegelicht waarna we hebben ingestemd met het voorstel, de afwijking op het aanbestedingsbeleid en de financiële aanpassing. Wij gaven het bestuur het advies om dit project (en ook andere langdurige projecten) uitgebreid te evalueren en leerpunten voor toekomstige projecten vast te leggen.
- Het bestuur legde ons een voorstel voor over de ontwikkeling van Raadhuisstraat 10-12 in Roden. Het bestuur wilde afwijken van de procedure door een enkelvoudige aanbesteding te doen. Doel van het bestuur was om een langdurig aanbestedingsproces te voorkomen zodat er snel gestart kon worden met een Design & Build-traject. Op verzoek van de RvC is uitgebreid ingegaan op de aard en risico's van het project. De raad stemde - bij uitzondering - in met de aanpak en de aanpassing van de begroting.
- Het bestuur informeerde ons over twee verzoeken: de aankoop van het oude gemeentehuis in Peize en de aankoop van een complex in Vries voor huisvesting van alleenstaande minderjarige asielzoekers. Woonborg is op beide verzoeken niet ingegaan.
- De RvC werd geïnformeerd over de contractuele afhandeling van de NOM-pilot in Roden.
- We werden geïnformeerd over het besluit van het bestuur om geen courante woningen van particulieren te kopen voor tijdelijke huisvesting van statushouders.

- We stemden in met het renoveren van 33 woningen in Roden volgens het Nul op de Meter-concept met een afwijking op de begroting 2016 en de meerjarenbegroting 2016-2021. Ook stemden we in met de realisatie van 26 nieuwbouw Nul op de Meter-woningen aan de Heerdelaan/Ericalaan in Zuidlaren.
- We zijn geïnformeerd over de verkoop van 12 garages in Zuidlaren en de stappen die Woonborg heeft ondernomen (Een toelichting staat in Hoofdstuk 6.4).

Grondposities

In december bespraken wij een notitie waarin de stand van zaken van verschillende grondposities opnieuw tegen het licht was gehouden. De notitie en uitgangspunten werden uitgebreid toegelicht. Met de bestuurder spraken wij af dat de RvC over actuele zaken geïnformeerd blijft en indien gewenst gevraagd wordt om als klankbord te fungeren.

DAEB / niet-DAEB

Woonborg had in 2016 17 niet-DAEB woningen, 12 niet-DAEB bedrijfsruimtes en 100 niet-DAEB garages en parkeerplaatsen. De raad is door het bestuur geïnformeerd over de vervolgstappen naar aanleiding van de Woningwet, zoals over de marktwaardebepaling en het toerekenen van kosten. We stemden in met het besluit van de bestuurder om te kiezen voor het zogenaamde 'verlicht regime'; één van de vervolgstappen was om van negen huurwoningen de huur te verlagen tot onder de huurtoeslaggrens. Tevens is er een niet-DAEB woning verkocht. Hierdoor zijn er op balansdatum nog zeven niet-DAEB woningen.

Woningwet en GovernanceCode

In 2016 merkten we dat de nieuwe woningwet zichtbaar van invloed is op de bedrijfsvoering. Het heeft consequenties voor de planning en actielijst van de organisatie. Vooral voor de jaarrekening stelde de nieuwe Woningwet, en ook de nieuwe GovernanceCode, nieuwe (vorm)eisen die veel van de organisatie heeft gevraagd. Ook is de RvC meegenomen in de uitgebreide voorbereiding voor het 'bod' op de woonvisies van gemeenten. In de vergadering van juni werd het bod ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Verder zijn in het kader van de woningwet:

- de statuten van Stichting Woonborg aangepast, door de RvC vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties(AW). Na goedkeuring is een notariële akte opgesteld
- het financieel reglement besproken in de Auditcommissie en vervolgens vastgesteld door de RvC. Het financieel reglement is door de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Na een wijziging en vervolgens goedkeuring door AW is de beschrijving van de administratieve organisatie en de interne controle (AO/IC) aan het reglement toegevoegd.

Strategisch plan, ondernemingsplan en woningportefeuille

De raad is door het bestuur meegenomen in het voornemen om het ondernemingsplan te herijken en we kregen uitleg over het instrument 'RIGO beleidsachtbaan'. Er is uitgebreid gesproken over de voorgenomen herijking van het ondernemingsplan die het bestuur wil doen voor de jaren 2017-2021, het ontwikkelen van scenario's en het proces om tot gedragen plannen te komen.

Bod op woonvisies en prestatieafspraken

Wij zijn doorlopend geïnformeerd over de stand van zaken van het 'driepartijenoverleg' dat bestaat uit AH WOON, de vier gemeenten en Woonborg. In 2015 tekenden deze partijen een samenwerkingsovereenkomst sociale huur met als doel om samen en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen, zowel nu als in de toekomst.

Ter voorbereiding op het uitbrengen van het 'bod' op de woonvisies werden we geïnformeerd over mogelijke scenario's en het voorkeurscenario van Woonborg. Op ons verzoek zijn vervolgens de verkoopstrategie en enkele scenario's nader belicht. In de vergadering van juni gaven we goedkeuring

aan het voorkeurscenario en aan het bestuur om het bod op de woonvisies uit te brengen. We gaven de bestuurder opdracht om de meerjarenbegroting zo uit te werken dat deze binnen het voorkeurscenario en financiële randvoorwaarden paste. De prestatieafspraken bespraken we in het najaar van 2016. We keurden de prestatieafspraken in onze vergadering van december goed.

Huurbeleid en streefhuurbeleid

Woonborg heeft een scherp huurbeleid dat formeel is vastgelegd in een overeenkomst met AH WOON. In 2016 adviseerden we de bestuurder om het streefhuurbeleid en de -percentages onder de loep te nemen omdat we risico's zien op het gebied van betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden.

Samenwerkingsverbanden

Woonborg werkt met collega-woningcorporaties samen op het gebied van:

- Energieconvenant 'De Drentse Energiedeal'
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- ICT-diensten (met woningcorporaties Woonservice en Domesta)
- Regionale Geschillencommissie
- Project Drenthehuurt.nl
- Treasurycommissie.

Wij hebben met het bestuur en de manager Projecten gesproken over het meerjarenperspectief en de ambitie op het gebied van energieneutraal wonen dat is vastgelegd in 'De Drentse Energiedeal'. De gezamenlijke conclusie is dat Woonborg voor de jaren na 2020 strategische keuzes moet maken en rekening moet houden met mogelijke bijstellingen bij toekomstige renovaties.

We zijn geïnformeerd over het huisvesten van statushouders en het wachttijdenonderzoek dat Woonborg in gang heeft gezet.

Organisatie en organisatieontwikkeling

Wij kregen in 2016 doorlopend informatie over de organisatie, personele zaken en organisatieontwikkeling. Ook het volume en interne kwetsbaarheden zijn besproken. De raad was alert op risico's door de personele wisselingen zowel bij de bestuurder, de manager Finance & Ondersteuning en de functie van manager Woondiensten. In het bijzonder werden we op de hoogte gehouden over de capaciteit binnen het team Financiën en het opnieuw invullen van de functie van 'onafhankelijk controller' binnen Woonborg.

Verder is op diverse momenten gesproken over outsourcing van IT, digitalisering, wet bescherming persoonsgegevens, databeveiliging, evaluatie van het Fonds Klein Onderhoud en managementinformatie. Wij adviseerden het bestuur gevraagd en ongevraagd; waar nodig hebben we nadere informatie of uitwerkingen gevraagd en gekregen.

Financiële en operationele prestaties

Wij bespraken de accountantsrapportage en de interim-bevindingen over 2015 en 2016. In de rapportage over 2016 bracht de accountant bevindingen op het gebied van IT en de volwassenheid daarvan naar voren. Hierover hebben wij uitgebreid gesproken.

In mei besprak de Auditcommissie de jaarrekening 2015 en het accountantsverslag met de bestuurder, de extern accountant en de manager Finance & Ondersteuning. In de vergadering van juni verleende de RvC het bestuur formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2015. Ook keurde de RvC de jaarrekening 2015 goed, evenals het volkshuisvestingsverslag/jaarverslag 2015. De periodieke financiële rapportages (trimesterrapportages) bespraken we tijdens deze raadsvergaderingen; ze gaven geen aanleiding tot bijzondere aandachtspunten. In oktober keurden we de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017-2022 goed.

Treasury jaarplan

Elk jaar brengt Woonborg de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart en dit werd besproken in de december-vergadering. Het treasuryjaarplan 2017, dat mede met een extern bureau werd opgesteld, keurden we goed.

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2016 driemaal bijeen waarvan twee keer in aanwezigheid van de externe accountant. De Auditcommissie sprak over de volgende onderwerpen en waar nodig bracht de commissie advies uit aan de RvC:

- Rapportage interim-bevindingen controle 2015 en 2016
- Stand van zaken DAEB en niet-DAEB
- Waardering vastgoed op marktwaarde
- Jaarrekening 2015 en jaarverslag 2015
- Meerjarenbegroting 2017-2026
- Begroting 2017
- Accountantsselectie
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan 2017.

Jaarrekening 2016

De RvC concludeerde dat het voor Woonborg niet haalbaar was om de cyclus rond de jaarrekening 2016 te vervroegen en te beëindigen voor 1 mei 2017 zoals in onze statuten is voorgeschreven. De nieuwe cyclus zorgde voor veel werkdruk in het team Finance & Ondersteuning. Wij gaven de bestuurder toestemming om af te wijken van de genoemde termijn ook al is dit opgenomen in de gewijzigde statuten van Stichting Woonborg. De afwijking is nog toegestaan omdat de Autoriteit Woningcorporaties 2017 als een overgangsjaar beschouwt.

Stakeholderdialoog

In de trimesterrapportages krijgen we informatie over de dialoog met stakeholders. Verder worden we mondeling geïnformeerd over het tweemaandelijks overleg tussen Woonborg en AH WOON en de bestuurlijke overleggen tussen bestuurder en wethouders.

De RvC had in 2016 zelf de volgende overleggen met stakeholders:

- diverse overleggen met AH WOON. We bepaalden met elkaar een nieuwe overlegcyclus en frequentie.
- een woonmiddag met AH WOON en wethouders en beleidsambtenaren van de vier gemeenten.
- een bespreking met de Ondernemingsraad waarbij de directeur-bestuurder niet aanwezig was. In december woonden een aantal RvC-leden een Overlegvergadering bij.

Risicobeheersing

In oktober werd de RvC geïnformeerd over het risicomanagement bij Woonborg. Het risicomanagement zal worden herijkt waarbij het doel en de wijze waarop het risicomanagement wordt verweven in het werk en de werkprocessen opnieuw wordt beschreven.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In verband met het nieuwe wettelijke kader (OOB status van Woonborg) hebben we gesproken over het moment waarop we de selectie van een nieuw accountantskantoor gaan starten. De voorzitter van de Auditcommissie sprak met de huidige accountant, PWC. We besloten de opdracht aan PWC tot en met het controlejaar 2017 te verlengen en ons daarna te beraden over het vervolg.

Klachtenafhandeling

Het bestuur heeft met het jaarverslag 2015 van de Regionale Geschillencommissie verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissie. Wij concluderen dat de procedure voor de afhandeling van klachten goed is verlopen.

2.4 Verslag vanuit onze werkgeversrol voor het bestuur

Samenstelling bestuur

Het bestuur van Woonborg was in 2016 als volgt:

Jacob Kielman Geboortedatum: 30-09-1951 Bestuurder van 19 november 2013 tot en met 31 maart 2016	Hoofdfunctie: Directeur-bestuurder <i>Beroep:</i> Eigenaar eenmanszaak Jacob Kielman <i>Nevenfuncties:</i> • Voorzitter beleggingscommissie Stichting Oude Groninger Kerken • Lid RvT Groninger Museum • Lid RvT Museum de Buitenplaats • Voorzitter RvC Linxtelecom B.V. • Penningmeester Coöperatieve Boekhandel Boomker Haren • Voorzitter RvC N.V. RENDO Holding
Esther Borstlap Geboortedatum: 10-04-1979 Bestuurder vanaf 14 maart 2016	Hoofdfunctie: Directeur-bestuurder <i>Geen nevenfuncties</i>

Benoeming bestuur en beoordeling

De overeenkomst met de heer Kielman was voor bepaalde tijd en eindigde op 31 maart 2016. Vanwege zijn vertrek heeft de Remuneratiecommissie in plaats van een jaarlijks functioneringsgesprek een eindgesprek met hem gevoerd.

Mevrouw Borstlap startte haar werkzaamheden op 14 maart en is met ingang van 1 april 2016 formeel als directeur-bestuurder in dienst getreden. Bij de werving, selectie en aanstelling is de regelgeving gevolgd van de herziene Woningwet en GovernanceCode Woningcorporaties 2015. De Remuneratiecommissie heeft met mevrouw Borstlap in januari 2017 een functioneringsgesprek gevoerd.

Beloning bestuur en beloningskader

De beloning van de directeur-bestuurder (en ook van de RvC) gebeurt conform de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Wij hebben besloten om aan te sluiten bij de vastgestelde 'Blokstaffel 2016' en de regels van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Er was geen sprake van aandelen, leningen en garanties.

Integriteit

Het is van groot belang dat klanten en belanghouders vertrouwen hebben in Woonborg als organisatie en in de mensen die met elkaar het gezicht van Woonborg bepalen. Daarom heeft Woonborg een aantal zaken vastgelegd in de 'Gedragscode integriteit'. De Gedragscode geldt niet alleen voor medewerkers, directie en Raad van Commissarissen, maar ook voor bedrijven en instanties die werken in opdracht van Woonborg. De 'Meldingsregeling integriteit' – die inzicht geeft in de procedure van een melding en de behandeling hiervan - sluit aan bij de 'Gedragscode integriteit'. Beide documenten zijn openbaar en staan op de website van Woonborg. Er zijn in 2016 bij de Raad geen meldingen geweest die te maken hebben gehad met integriteitskwesties.

2.5 Verslag vanuit onze klankbordfunctie

Eén van onze taken is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. Voor de leden van de RvC betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. Er was regelmatig overleg tussen de bestuurder en de RvC om te klankborden over diverse zaken die tot de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de bestuurder behoren.

De signaal- en klankbordfunctie kwam tot uiting bij diverse onderwerpen die we beschrijven bij paragraaf 2.3.

2.6 Over de RvC

Profielschetsen

Ons uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat de raad uit generalisten bestaat die samen een team vormen. De individuele leden hebben specifieke aandachtsgebieden, maar vervullen de rol van toezichthouder vanuit het overzicht over het geheel op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Alle leden bezien zaken vanuit het perspectief van huurders, dit is niet een specifieke rol of taak van de huurderscommissarissen. De profielschetsen staan op de website van Woonborg.

Werving en selectie

Binnen de raad waren er in 2016 twee vacatures voor de functie van huurderscommissaris. Met het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) is de werving en selectie voorbesproken en in gang gezet. Bij de selectieprocedure en het opstellen van profielen is AH WOON ondersteund door de P&O-medewerker van Woonborg en externe bureaus. Er werd gekozen voor twee kennisgebieden: vastgoedontwikkeling en -beheer en financiën & control. Wij waren uitermate tevreden over de manier waarop AH WOON het werving- en selectieproces heeft uitgevoerd en kandidaten heeft voorgedragen.

Benoemingen en herbenoemingen

Er liepen binnen onze raad diverse zittingsperioden af. Sommige leden waren herkiesbaar, voor anderen gold dat de uiterste zittingsperiode was bereikt.

- Mevrouw Ineke Donkervoort legde haar functie op 14 februari 2016 neer. Zij was niet herkiesbaar in verband met de uiterste zittingsperiode. Ze is opgevolgd door de heer Frits Nicolai die met ingang van 16 juli 2016 is benoemd als huurderscommissaris. De benoeming was op bindende voordracht van de Algemene Huurdersvereniging WOON. In de procedure is de werkwijze van de nieuwe Woningwet gevolgd en dat betekent dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst een positieve zienswijze heeft afgegeven.
- Mevrouw Annette Stekelenburg beëindigde haar eerste zittingsperiode op 14 februari 2016. Zij is na een benoemingsprocedure voor een periode van 4 jaar herbenoemd. Ook deze procedure is volgens wettelijke richtlijnen uitgevoerd. De Minister voor Wonen en Rijksdienst gaf een positieve zienswijze voor de herbenoeming.
- De RvC besloot in 2015 om de raad uit te breiden naar vijf personen. In 2016 werd de heer René Hoving benoemd als huurderscommissaris vastgoedontwikkeling en -beheer. De benoeming vond plaats op bindende voordracht van de Algemene Huurdersvereniging WOON. De benoeming vond plaats onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister.
- De procedure in verband met het vertrek van de heer Bert van der Hoek per 14 februari 2017, is in 2016 gestart en zal naar verwachting in het voorjaar van 2017 definitief zijn ingevuld. De raad besloot mevrouw Jolanda Comino te benoemen als lid van de Raad van de Commissarissen. De benoeming vond plaats onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister.

Samenstelling RvC 2016*

mr. Henk Jan Bolding mpa Provinciesecretaris/algemeen directeur provincie Groningen Geboortedatum: 05-07-1955 Geen nevenfuncties	Voorzitter, lid remuneratiecommissie Profiel/deskundigheid volkshuisvestelijk, governance, juridische zaken
Annette Stekelenburg Zelfstandig adviseur Geboortedatum: 16-04-1965 Nevenfunctie: voorzitter RvC Wetland Wonen, voorzitter RvT Noorderboog – de Stouwe en voorzitter RvT stichting KinderopvangPlus	Vicevoorzitter RvC, voorzitter remuneratiecommissie Profiel/deskundigheid: Volkshuisvestelijk, zorg en welzijn, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer, governance
drs. Ineke Donkervoort mcm, msm Directeur ID Management & Advies Geboortedatum: 01-04-1953 Nevenfuncties: Lid RvC woningcorporatie Lefier, Lid raad van toezicht Stichting Route Development Fund Groningen Airport Eelde tot 31-12-2016, Lid raad van commissarissen Kabelnoord, Lid raad van toezicht O2G2, Voorzitter raad van toezicht RIBWGO, Lid Raad van Toezicht Stichting Stienen Flier, Lid raad van toezicht KNSB (vanaf 1-10-2016)	lid en voorzitter auditcommissie Profiel/deskundigheid: Volkshuisvestelijk, governance, finance en control
drs. Bert van der Hoek Voorzitter raad van bestuur De Friesland Zorgverzekeraar (vanaf april 2016) Geboortedatum: 25-07-1958 Geen nevenfuncties	lid RvC en auditcommissie Profiel/deskundigheid: Volkshuisvestelijk, governance, vastgoedbeheer, finance en control
drs. Frits Nicolai re rc Lid van de Raad van Bestuur van Zorggroep Sint Maarten (per 1 mei 2017) Geboortedatum: 20-06-1966 Nevenfunctie: Lid RvC Rabobank Zuidwest-Drenthe en lid commissie Informatiebeleid GGZ Nederland	Huurlerscommissaris en voorzitter auditcommissie Profiel/deskundigheid: Finance en control

**De samenstelling van de Raad van Commissarissen en bestuur wordt voldaan aan de voorgeschreven verhouding van 70/30 conform de Wet Bestuur en Toezicht.*

Rooster van aftreden

Naam	Datum aftreden	Benoemd per	Herkiesbaar
Ineke Donkervoort	14-02-2016 (2 ^e termijn)	14-02-2008	Nee
Annette Stekelenburg	14-02-2020 (2 ^e termijn)	14-02-2012	Nee
Bert van der Hoek**	14-02-2017 (2 ^e termijn)	14-02-2010	Nee
Henk Jan Bolding	14-02-2018 (2 ^e termijn)	14-02-2010	Nee
Frits Nicolai	16-07-2020 (1 ^e termijn)	16-07-2016	Ja
René Hoving*	01-02-2021 (1 ^e termijn)	01-02-2017	Ja
Jolanda Comino*	01-03-2021 (1 ^e termijn)	01-03-2017	Ja

**inmiddels benoemd op het moment dat het jaarverslag is vastgesteld.*

***inmiddels afgetreden op het moment dat het jaarverslag is vastgesteld.*

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC zijn onafhankelijk en bij de benoeming van nieuwe commissarissen gebruiken wij een 'integriteitscheck'. Dat houdt in dat commissarissen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct melden aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen doen.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonborg. Als RvC blijven we alert op de betrokkenheid van de heer Bolding bij het volkshuisvestelijke beleid van de provincie Groningen en de raakvlakken met Woonborg. Gezien de functie van de heer Bolding zien wij geen bezwaar in de combinatie. Toch blijven we ons bewust van het spanningsveld dat kan optreden.

Wij hechten grote waarde aan onze aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot ons te wenden als daartoe aanleiding is.

Lidmaatschappen en permanente educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). We ontvangen vaktijdschriften en worden in de gelegenheid gesteld om relevante cursussen en opleidingen te volgen. In 2015 en 2016 moeten commissarissen 10 PE-punten (permanente educatie) halen. Op 31 december 2016 was dit bij ons als volgt:

Naam	PE-punten
Ineke Donkervoort	30
Annette Stekelenburg	16
Bert van der Hoek*	2
Henk Jan Bolding	24
Frits Nicolai *	0

** 10 PE (nog) niet van toepassing vanwege aftreden en aantreden in het verslagjaar.*

Zelfevaluatie

In januari 2017 hebben we een zelfevaluatie over het jaar 2016 uitgevoerd. Tijdens de zelfevaluatie zoomden we in op procedures en het proces van besluitvorming, kwaliteit van het toezichtproces, communicatie en informatie, het functioneren van de RvC en de RvC als team.

Bezoldiging

De beloning van de RvC vindt plaats conform de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. De bezoldiging met ingang van 1 januari 2016 is:

- RvC-leden: 7,7% van € 120.000 is € 9.240 bruto per jaar
- RvC-voorzitter: 11,55% van € 120.000 is € 13.860 bruto per jaar.

Naast de bezoldiging stelt Woonborg middelen voor commissarissen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering, zelfevaluatie en onbelaste kosten die een commissaris voor het werk voor Woonborg maakt. Woonborg betaalt ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die voor RvC-leden is afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.

2.7 Tot slot

Wij zagen in 2016 een organisatie die zichzelf hoge ambities stelt, waar hard en zorgvuldig gewerkt wordt en mensen met een sterke drive om zaken beter te willen doen. Wij geven vanaf deze plaats aan alle medewerkers van Woonborg dan ook een compliment voor hun inzet.

We willen ook het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON bedanken voor al het werk dat zij voor Woonborg doen en de manier waarop zij zich inzetten voor de belangen van de huurders. We zijn ons ervan bewust dat de nieuwe Woningwet veel van het bestuur vraagt en dat er een groot beroep op ze wordt gedaan.

Verklaring

Het bestuur heeft dit jaarverslag over 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. PWC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woonborg zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Ondertekening

Dit jaarverslag van de RvC is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woonborg op 14 juni 2016.

H.J. Bolding, voorzitter

A. Stekelenburg

F.A. Nicolai

R. Hoving

J. Comino

3. Wonen in de praktijk

We willen betaalbare woningen voor onze huurders van nu en in de toekomst.

3.1 Algemeen

Betaalbaar huren is ons grootste speerpunt. Omdat de huur - onze grootste inkomensbron - nauwelijks stijgt, blijven we sober en doelmatig werken. Tegelijkertijd blijven we investeren in vernieuwing en verbetering van ons bezit. Dat is nodig om ook in de toekomst ervoor te kunnen zorgen dat ons woningaanbod aansluit bij de vraag van onze huurders. In dit hoofdstuk draait het om mensen, om samenwerking en interactie: over onze samenwerking met onze vier gemeenten en met AH WOON die leidde tot mooie prestatieafspraken. Maar het gaat ook over hoe we huurders betrekken daar waar het om hun woning gaat, waardoor mooie onderhoudsplannen werden gerealiseerd. We merkten dat we meer onze stakeholders kunnen betrekken in wat we doen en waarom we iets doen. Daar zijn we mee begonnen en zetten dit voort in de toekomst.

Woningmarktonderzoek

In de regio Groningen-Assen deed een extern bureau onderzoek naar woonbehoefte in die regio uit. De gemeenten in ons werkgebied voerden daaropvolgend een aanvullend onderzoek per gemeente uit en gebruikten de resultaten als basis voor hun woonvisies. Ook wij baseren onze toekomstvisie daarop.

'Kompas' voor volkshuisvestelijke visie op de middellange en lange termijn

We werkten samen met de gemeenten en AH WOON aan prestatieafspraken. Wij deden een aanbod aan de gemeenten op basis van hun woonvisies. Dit leidde uiteindelijk tot prestatieafspraken die we hebben vastgelegd. Voor de afspraken volkshuisvesting voor de middellange en lange termijn in de verschillende gemeenten, werkten we aan een gezamenlijk kompas: uitgangspunten om te komen tot die prestatieafspraken. Het ontwikkelen van dit kompas is niet altijd gemakkelijk, maar over veel punten werden we het met elkaar eens. De onderwerpen waarover we samen veel hebben gesproken en waarover we blijven doorpraten zijn:

- wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning in ons werkgebied
- het wel of niet stoppen met verkopen van woningbezit
- de planning van onze duurzaamheidsambitie.

Wachttijdenonderzoek gestart

Eind 2016 maakten we alvast een start met een basisoverzicht van de inschrijvingsduur van woningzoekenden die het afgelopen jaar een woning hebben toegewezen gekregen. Deze gegevens hebben we gedeeld met beleidsmedewerkers van de gemeenten. In de gemeente Noordenveld deelden we deze gegevens ook met raadsleden tijdens een informatieavond die we samen met Actium organiseerden. In 2017 gaan we hiermee verder aan de slag.

Verkoop van bestaande woningen

Met gemeenten en AH WOON praten wij in 2017 verder door over wel of niet te stoppen met de verkoop van woningbezit. In de begroting 2016 spraken we af om zo'n 30 woningen die op de verkooplijst staan, bij mutatie te verkopen. Die afspraak zijn we nagekomen: we verkochten in totaal 31 woningen. Bij de verkoop van onze woningen maken we gebruik van een verkooplijst waarop alle woningen staan die we willen verkopen. Het aantal woningen op de lijst is sinds 2015 fors verminderd omdat we woningen hebben teruggenomen in de verhuur. Dit gaat om blokken met woningen in de grote kernen, waarvan nog geen woning was verkocht. Hierna volgt een specificatie van de verkochte woningen.

Specificatie van de verkochte woningen.

Aan wie	Aantal	Leeftijdsgroepen	Aantal
Zittende huurders	5	20-35 jaar	14
Huurders van Woonborg (niet zittende huurders)	1	35-45 jaar	5
Bewoners al wonend in ons werkgebied (niet huurders)	15	45-60 jaar	11
Bewoners wonend buiten ons werkgebied	10	60 jaar en ouder	1
Totalen	31	Totalen	31

Huurbeleid en woningtoewijzing

We verhoogden de huren gemiddeld met minder dan het inflatiepercentage en de streefhuur verlaagden we van 68% naar 65% van de wettelijk maximaal toegestane huur. 80% van onze huurders kreeg geen huurverhoging. Alleen de hogere inkomens kregen een huurverhoging. Hiermee kwamen we onze afspraken met AH WOON na; de overeenkomst over het huurbeleid met AH WOON is te vinden op onze website.

De huurverhogingen in 2016 onderbouwen we met onderstaande tabel:

Huidige huur gebaseerd op woningwaardering-stelsel	Huishoudinkomen		
	Tot € 34.678	Tussen € 34.678- € 44.360	Vanaf € 44.360
Lager dan 60%	0%	2,6%	4,6%
Tussen 60% - 65%	0%	1,3%	4,6%
Meer dan 65%	0%	0%	4,6%

Passend toewijzen

De wettelijke richtlijnen rondom passend toewijzen bepalen bij ons de manier waarop wij de woningen aan woningzoekenden toewijzen. 98% van de woningen werd passend toegewezen. Passend toewijzen is toewijzen op basis van huishoudgrootte en inkomen. We toppen de huurprijzen van woningen waar dit nodig is af op het moment dat een woning leeg komt. Deze werkwijze is voor woningzoekenden duidelijk. De werkwijze roept wel vragen op bij huurders die zien dat een naastgelegen 'gelijke' woning met een lagere huurprijs in ons woonaanbod wordt aangeboden. Dit geldt ook voor de vertrekkende huurder die ziet dat de woning na mutatie een lagere huurprijs heeft gekregen.

3.3 Samen werken op het gebied van welzijn en leefbaarheid

Wij werken samen met partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Met name met die partijen die zorg leveren aan bijvoorbeeld senioren, mensen met een fysieke of mentale beperking. Door de bezuinigingen in zorg en welzijn zien wij dat meer mensen het lastig vinden om wonen, werken en relaties goed te houden of goed te organiseren. Wij zijn geen hulpverleners, maar dragen graag bij door problemen te signaleren. Belangrijk is dat we er samen voor zorgen dat mensen met een hulpvraag bij de juiste instanties komen en de zorg en ondersteuning krijgen, waardoor ze prettig en veilig wonen in hun huis, wijk of buurt.

Leefbaarheid in wijken en buurten

Onze wijkbeheerders lopen samen met diverse instanties door wijken en buurten om samen te kijken naar aandachtspunten op het gebied van wonen, groenonderhoud en veiligheid. Dit noemen we schouwen. Hierover hebben we samen met gemeente, politie en welzijnsinstellingen alleen in de gemeente Noordenveld afspraken vastgelegd in een sociaal convenant. In deze gemeente hebben we regulier overleg en houden we samen schouwen in wijken en buurten. Dat doen we ook in de andere gemeenten, maar dan incidenteel.

Onze wijk- en buurtbeheerders zorgen dat ze veel op straat zijn. Zij spreken huurders individueel aan op hun leefgedrag, denken mee in oplossingen en bieden praktische hulp. Professionele hulpverlening schakelen we in waar dat nodig mocht zijn. Zo boden we in overleg met de hulpverlening praktische hulp aan huurders die veel spullen verzamelen (hoarding) en bij tuinopruimsessies plaatsten we containers of regelden we gereedschap. Ook zelf stroopten we de mouwen op om mee te helpen, zoals bijvoorbeeld in de natuurtuinen rondom het woongebouw Berkenbos in Zuidlaren.

Statushouders

De overheid bepaalt elk half jaar het aantal statushouders dat een gemeente moet huisvesten; grotere gemeenten moeten meer statushouders huisvesten dan kleinere gemeenten. Gemeenten doen daarbij een beroep op de corporaties om woningen beschikbaar te stellen. Door de toestroom van vluchtelingen was in 2016 de vraag naar beschikbare aantal woningen groter dan andere jaren.

We merkten weerstand bij woningzoekenden die niet direct aan bod kwamen. We gaven uitleg over de werkwijze en vroegen om begrip. Immers, statushouders behoren ook tot onze primaire doelgroep; mensen die geen dak boven hun hoofd hebben of dit niet zelf kunnen regelen en hierdoor juist aangewezen zijn op een corporatie. We kijken daarbij wel wat we als corporatie aankunnen, waarbij we rekening houden met andere woningzoekenden.

De taakstellingen van onze gemeenten werden bijna gehaald (zie overzicht). We waren flexibel en dachten mee in oplossingen. Gemiddeld 20% van onze woningen die vrij kwam stelden we beschikbaar voor alle urgent woningzoekenden waaronder statushouders. We boden de gemeenten aan om enkele gezinswoningen geschikt te maken voor kamerbewoning voor jonge alleenstaande statushouders. Hierin bleek geen directe behoefte te zijn. Wel bereidden we samen met de gemeente Noordenveld en Stichting Jade Drenthe een plan voor om alleenstaande minderjarige statushouders te huisvesten in een gezinswoning in Roden. Verdere uitvoering is opgevolgd in 2017. In 2017 houden we er rekening mee dat we uiteindelijk 20% van onze vrijkomende woningen nodig hebben voor urgent woningzoekenden waaronder statushouders. Dit pakken we flexibel op.

Taakstelling gemeenten werkgebied Woonborg 2016: statushouders die een woningen hebben gekregen.

Gemeente	Taakstelling 2016	Restant taakstelling 2015	Totale taakstelling	Aantal gerealiseerd Woonborg	Aantal gerealiseerd andere corporaties	Totaal aantal gerealiseerd	Eindstand 2016
Tynaarlo	84	0	84	31	35	66	Achterstand 18
Aa en Hunze	65	11	76	17	46	63	Achterstand 13
Haren	49	3	52	31	4	35	Achterstand 17
Noordenveld	80	6	86	47	20	67	Achterstand 19

Landelijke overzichten zijn in te zien via www.opnieuwthuis.nl.

Sociale urgentie

Onder de groep urgent woningzoekenden vallen ook die mensen die op basis van een aanvraag 'sociale' urgentie krijgen. Hier is sprake van uitzonderlijke situaties, waarbij we die woningzoekenden voorrang geven bij het zoeken naar een woning. De woningzoekende die sociale urgentie krijgt, ontvangt 48 extra inschrijfpunten voor de duur van een halfjaar. In die periode mag een aangeboden woning maximaal één keer geweigerd worden. Van de 36 aanvragen in 2016 zijn 26 toegekend; uiteindelijk hebben 19 mensen/gezinnen binnen een

half jaar een woning gekregen. De andere aanvragen zijn afgewezen, door de woningzoekenden ingetrokken of zijn komen te vervallen.

Betrekken van gemeenten, AH WOON en collega-corporaties

Gemeenten

Aan het begin van dit hoofdstuk beschreven we al onze samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied. Ook ontvingen we diverse fracties die een werkbezoek aan ons brachten. Met hen spraken we onder andere over nieuwbouw en verduurzaming van het woningbezit. We merken dat het belangrijk is dat we vertellen wat we doen en waarom; onze gesprekspartners betrekken bij onze werkzaamheden en informatie uitwisselen. Dit zetten we in 2017 voort.

Algemene Huurdersvereniging WOON

Intensief hebben we met AH WOON samengewerkt bij de prestatieafspraken met de gemeenten. Complimenten aan de vereniging die veel tijd besteedde aan advisering in dit proces. Daarnaast zijn de bestuursleden actief betrokken bij onze onderhoudsprojecten en stamtafelbijeenkomsten. We zijn blij met deze betrokkenheid. AH WOON krijgt van ons jaarlijks een financiële bijdrage die hen in staat stelt om zich te ontwikkelen, zich bij te laten staan door deskundigen en noodzakelijke kosten te maken.

Collega-corporaties

We vinden het belangrijk om kennis te delen met collega-corporaties en waar mogelijk samen op te trekken. Dat deden we onder meer samen met Wold en Waard over duurzaamheid en met Woonservice en Domesta over de privacywetgeving. Samen met zeven Drentse corporaties hebben we 'Drenthe Huurt' opgezet. Via www.drenthehuurt.nl wordt het woningaanbod van de corporaties Actium, Woonservice, Woonconcept, Domesta, Stichting Elder Woningbouw, Lefier en Woonborg gepresenteerd. Het systeem maakt het voor mensen eenvoudiger een huurwoning in Drenthe te vinden. In 2017 onderzoeken we de mogelijkheden voor gezamenlijke systemen voor woningtoewijzing en woonruimteverdeling.

Betrekken van welzijn- en zorginstellingen

Wij werken verder samen met gemeenten (teams welzijn, openbare orde en veiligheid), de intergemeentelijke sociale dienst VNN, GGz, GGD, Promens Care, Politie, Algemeen Maatschappelijk Werk en werken mee in een (keten)aanpak.

We hebben eveneens gesproken met:

- Interzorg over een samenwerking in Esrang/Hoprang in Peize.
- Promens Care over het complex aan de Boskamp in Vries en de zogenaamde 'satellietwoningen' in Zuidlaren. Beide huurcontracten werden door Promens Care beëindigd. Deze speciaal voor de doelgroep verbouwde complexen hebben extra aandacht van de consultants wijkbeheer en leefbaarheid.
- zes verschillende welzijnsinstellingen waarmee we naast de dagelijkse samenwerking ook een maandelijks netwerkoeverleg hebben: in de gemeente Noordenveld met Noordermaat en Stichting WiN, in de gemeente Tynaarlo met Trias en SPiNN in de gemeente Haren met Torion en in de gemeente Aa en Hunze met Impuls.
- Stichting Zorggroep Drenthe over de verhuur van het gebouw Noorderkroon en de toekomst van de locatie.

In 2017 willen we op het gebied van zorg en welzijn blijven samenwerken omdat wij ons sociaal maatschappelijk betrokken voelen. We zien dat we door de samenwerking te zoeken gezamenlijk, ieder vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid een goede bijdrage leveren aan het prettig en veilig wonen van onze huurders in hun huis, wijk of buurt.

Betrekken van huurders door in gesprek te gaan

Van stamtafelbijeenkomsten tot Burendag: met huurders in gesprek

We organiseerden voor onze huurders in de vier werkgemeenten informele stamtafelbijeenkomsten gecombineerd met een minimarkt. We merken dat die praktische aanpak onze huurders aanspreekt. Ruim 300 huurders waren bij de stamtafelbijeenkomsten aanwezig. Daarnaast gingen we tijdens Burendag met een foodtruck buurten in de wijk Oosterhaar Haren. Een wijk waarin we de laatste jaren veel grootonderhoud aan woningen hebben gedaan en waar we nog druk bezig zijn met nieuwbouw. Ook in 2017 blijven we dergelijke activiteiten organiseren.

Koffie-uurtjes, en bewonerscommissies in woongebouwen

Normaal gesproken houden we een of twee keer per jaar koffie-uurtjes in de woongebouwen waar met name ouderen wonen. Dat doen we samen met de bewonerscommissie of als die er niet is, op eigen initiatief. Dan luisteren we naar wat er speelt bij deze huurders, we vertellen wat er speelt bij ons en geven uitleg bij vragen die er zijn over bijvoorbeeld de servicecontracten voor de algemene ruimten in het gebouw. Dit jaar lukte het qua bezetting niet om de koffie-uurtjes te organiseren en hebben we ons beperkt tot het verstrekken van informatie per brief. Voor 2017 willen we de koffie-uurtjes weer nieuw leven in blazen en hiervoor voldoende tijd vrijmaken.

Huurders betrekken bij onderhoud

Bij onderhoud aan de woning, groot of klein, hechten wij veel waarde aan het betrekken van huurders; het gaat immers om hun woning en hun leefomgeving. Dat doen we niet alleen door informatieboekjes en nieuwsbrieven te verstrekken. Afhankelijk van de omvang en intensiteit van het onderhoudsproject organiseerden we ook bijeenkomsten en huisbezoeken. Bij grootschalige verbeterprojecten betrokken we huurders bij de voorbereiding van de plannen. We hielden groepsgesprekken waarin we luisterden naar de huurders en we de wensen inventariseerden. Resultaten uit die gesprekken namen we mee in het Programma van Eisen dat als basis diende voor het verbeteronderhoud aan de woning. We stelden een projectcommissie samen waarin met een afvaardiging van huurders en als pilot betrokken we bij een tweetal projecten huurders bij het beoordelen van de aanbiedingen van aannemers. In 2017 werken we aan het vastleggen van taken en verantwoordelijkheden voor de leden van de beoordelingscommissie. Huurders waardeerden deze aanpak: onze norm is dat 70% van de huurders moet instemmen met het plan voor verbeteronderhoud. Bij beide projecten deden alle bewoners mee.

Klachten en geschillen

Klachten

In juni startten we met de registratie van klachten van huurders over (de medewerkers van) Woonborg. We willen een beeld krijgen van de onderwerpen waarover klachten worden ingediend. We willen werken aan het maken van een zorgvuldig systeem, waarbij we klachten kunnen registreren en beter kunnen beheren. Op die manier kunnen we de klachten intensiever volgen tot en met de afhandeling. Dit proces werken we in 2017 verder uit.

Geschillen

We zijn aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie in Drenthe en Groningen. De Commissie nam vijf klachten in behandeling waarvan een nog uit 2015. Twee van de vijf klachten achtte de Commissie gegrond: een ging over de eindafrekening bij mutatie, waarbij bleek dat het mutatieproces niet correct was opgevolgd. De ander ging over overlast. De adviezen van de Commissie hebben we in beide gevallen opgevolgd.

Incasso

Onze incassoprocEDURE hebben we aangepast: bij het ontstaan van een betalingsachterstand nemen we zo snel mogelijk contact op met de huurder zodat de betalingsachterstanden voor de huurder niet nog meer oplopen. Met die huurders proberen we altijd tot een oplossing te komen en ontruiming te voorkomen. In 2016 werd 16 keer een vonnis tot ontruiming verkregen bij de rechtbank. Helaas was in twee gevallen een ontruiming onvermijdelijk. In twee andere gevallen hebben huurders zelf hun huurcontract opgezegd en met de overige huurders hebben we een betalingsregeling getroffen.

4. Onderhoud & nieuwbouw

2020 willen we label B voor ons woningbezit en in 2040 energie neutraal.

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk beschreven we de samenwerking met verschillende belanghebbenden zoals de gemeenten en AH WOON waarmee we afspraken hebben vastgelegd. Daarbij was ons speerpunt betaalbare huurwoningen. Dit hoofdstuk gaat meer over 'de stenen', ons vastgoed. We richten ons daarbij op twee andere speerpunten: voldoende kwalitatief goede woningen voor onze huurders en toekomstige huurders en een duurzaam woningbezit. Hierover hebben we in twee verschillende convenanten afspraken met onder andere de provincie Drenthe en Drentse corporaties; in 2020 willen we ons woningbezit op gemiddeld energieniveau label B hebben (zie Energieconvenant Drenthe van 2015) en in 2040 moet ons woningbezit uiteindelijk energieneutraal zijn zoals we in de Drentse Energiedeal in 2016 hebben vastgelegd. Dat is onze bijdrage aan de vermindering van CO₂ uitstoot.

4.2 Onderhoud van woningen

Bestemming van de woning gekoppeld aan niveau van onderhoud

De onderhoudskwaliteit van de woningen moet goed zijn. Huurders moeten fijn kunnen wonen. Die onderhoudskwaliteit van de woningen hebben we vastgelegd in ons beleid Basiskwaliteit. In het beleid leggen we een koppeling tussen de bestemming voor de woning en het kwaliteitsniveau van het onderhoud:

Bestemming	Kwaliteit
Doorexploiteren	Basiskwaliteit
Verkoop	Verkoopkwaliteit
Exploitatie met verbetering	Drie labelstappen, Nul op de meter, specifiek per project
Slopen	Instandhouding

Ruim 85% van onze woningen heeft, op basis van het strategisch beleid, de bestemming 'doorexploiteren'. Dat betekent dat we deze woningen nog een lange tijd willen blijven verhuren. Ons doel is om deze woningen op minimaal basiskwaliteit te verhuren. Woningen die nu al een hogere kwaliteit hebben dan de basiskwaliteit handhaven we natuurlijk op het huidige kwaliteitsniveau. Woningen die dit niveau nog niet hebben pakken we projectmatig aan of passen we aan op het moment dat door huuropzegging de woning leeg komt te staan.

Ons beleid Basiskwaliteit vullen we aan met beleid over mechanische ventilatiesystemen en extra isolerende maatregelen. Hiermee willen we voorkomen dat alleen isolatie in de woning aangebracht wordt zonder mechanische ventilatie, waardoor vocht en schimmel kan ontstaan. Uitvoering van dat aanvullend beleid start in 2017. Hiervoor hebben we in de begroting van 2017 een totaalbedrag van € 1 miljoen gereserveerd om die kwaliteitsverhoging bij zo'n 100 woningen per jaar door te voeren bij mutatie, reparatieverzoeken en ZAV- en geriefaanvragen. Deze woningen komen hiermee gemiddeld op een energieniveau label C.

4.3 Planmatig onderhoud, Verbeteronderhoud en Contractonderhoud

Voorafgaand aan het planmatig onderhoud en verbeteronderhoud inspecteren we de woningen op asbest. Vinden we asbest dan wordt dat volgens bestaande voorschriften verwijderd. De asbestwetgeving gaat in de toekomst veranderen; in 2017 wordt meer duidelijk over de veranderende wetgeving en passen we daar waar nodig ons beleid aan.

In deze paragraaf geven we verder inzicht in de Planmatige projecten, Verbeterprojecten en het Contractonderhoud, te beginnen met een totaaloverzicht waarna we een korte toelichting geven per onderdeel.

	Begroot	Werkelijk	Aantal begroot	Aantal werkelijk
Planmatig onderhoud	€ 2.699.114	€ 2.432.619	1.475	1.167
waarvan keukens	€ 826.875	€ 862.116	225	222
Verbeteronderhoud	€ 6.935.989	€ 4.323.672		807
waarvan douches	€ 721.875	€ 829.364	125	127
waarvan toiletten	€ 298.594	€ 339.483	125	142
waarvan veiligheidsmaatregelen PKVW	€ 157.500	€ 49.727	200	71
Contractonderhoud	€ 752.360	€ 625.204		

Planmatig onderhoud

Het Planmatig onderhoud bestaat uit

- Onderhoud van het casco (schilderwerk en onderhoud casco)
- Tussenbeurt van het casco (schilderwerk bijwerkbeurt en reinigingswerkzaamheden)
- Onderhoud aan installaties (cv-ketels, liften, tuinen, brandmeldinstallaties, noodverlichtingen etc.)
- Extra uitgevoerd onderhoudswerk in 2016

Het verschil tussen wat we hebben begroot bij het contractonderhoud en wat we hebben uitgevoerd komt doordat sommige werkzaamheden niet nodig bleken te zijn:

- minder CV ketels
- minder mechanische ventilatiesystemen
- minder onderdelen van liftinstallaties
- minder onderdelen van automatische deuropeners

Verbeteronderhoud

Bij verbeteronderhoud richten wij ons op energiebesparende maatregelen en veiligheid voor onze huurders. Zie het schema en de uitleg die we daarna geven.

Verbeter onderhoud uitgevoerd	Begroot	werkelijk
<i>Energetische maatregelen*</i>		
drie labelstappen	19	17
NOM	33	7
<i>Zonnepanelen</i>		
Woongebouwen	4	4
woningen	200	221

<i>Veiligheidsmaatregelen</i>		
PKVW bij mutatie	200	110
<i>Kwaliteit</i>		
drainage aanleggen	48	0
hemelwaterafvoer (hwa) en riolering herstel	0	47
isolatie onder vloer – bij drainage	0	45

**Technisch zijn de woningen opgeleverd; de financiële afwikkeling vindt in 2017 plaats.*

Energetische maatregelen

Drie labelstappen - Verbeteren naar label B: 19 woningen in Tynaarlo

Aan de Populierenstraat en Lindenstraat in Tynaarlo wilden we 19 woningen verbeteren naar energieniveau label B. De huurders betrokken we van te voren bij het plan zodat we hun wensen in het Programma van Eisen konden meenemen. Samen met een afvaardiging van de bewoners in de projectcommissie beoordeelden we de Design & Build aanbiedingen van de aannemers. Het project voerden we in fasen uit zodat de huurders tijdens het onderhoud aan hun woning gebruik konden maken van een wisselwoning. In 2017 vindt de uitvoering en oplevering van de laatste twee woningen plaats.

NOM - Verbeteren met het Nul op de Meter-concept: 33 woningen in Roden

Samen met de projectcommissie werkten we aan een verbeterplan voor de woningen aan de Ceintuurbaan Noord, de Hop, Hoppad en Klimop. We betrokken de huurders van deze 33 woningen al vroeg bij de plannen. Uiteindelijk lag er een verbeterplan volgens het Nul op de Meter-concept: woningen met 'een dikke jas' en nieuwe installaties die evenveel energie opwekken als er gemiddeld per huishouden wordt verbruikt. Qua levensduur kunnen deze woningen vervolgens nog 35 tot 40 jaar mee. Via Design & Build werd het project aanbesteed. Omdat er nog geen vrijstelling was afgegeven vanuit de wetgeving op Flora en Fauna konden we pas aan het eind van het jaar starten. In mei 2017 ronden we het project af.

Zonnepanelen

Zonnepanelen op woningen

Wij kwamen onze afspraak om bij 200 huurwoningen zonnepanelen te plaatsen ruimschoots na. In totaal plaatsten we bij 221 woningen zonnepanelen. Twee bedrijven voerden voor ons de werkzaamheden snel en efficiënt uit waardoor we meer huurders blij konden maken met zonnepanelen. De huurders hoeven de zonnepanelen niet te betalen en de energieopbrengst van de panelen levert de huurder een lagere energierekening op. In 2017 plaatsen we zonnepanelen op nog eens 900 daken.

De keuze van wie wel of geen zonnestroominstallatie krijgt hangt af van de bestemming van de woning; zonnestroominstallaties brengen we alleen aan bij woningen die bestemming doorexploiteren hebben, die op de korte termijn geen technische aanpassingen nodig hebben en bovendien al goed geïsoleerd zijn (label C). Door deze installaties aan te brengen gaan deze woningen naar energieniveau label B.

Een belangrijk aandachtspunt uit het energieconvenant is dat we ons inzetten om huurders bewust te maken van hun energieverbruik in de woning. Na het plaatsen van de zonnestroominstallatie krijgen de huurders uitleg over de installatie en over hoe ze de opbrengsten en het verbruik van de energie kunnen volgen. Onze huurders waren zeer tevreden over de werkwijze van de beide bedrijven. Dat bleek uit de klanttevredenheidsonderzoeken die beide bedrijven verrichtten. Beide bedrijven kregen het cijfer 8,5.

Zonnepanelen op woongebouwen

Vier gebouwen hebben we voorzien van zonnestroominstallaties die energie opwekken voor de elektriciteit in de algemene ruimten. Dus voor galerijverlichting, noodverlichting, liftinstallaties en

brandmeldinstallaties. Dit zijn de woongebouwen De Helte en Vasalis in Roden, Torenlaan in Haren en Zonnehof in Peize. In totaal hebben we nu acht gebouwen die voorzien zijn van zonnestroominstallaties. De laatste drie woongebouwen Wevershof in Roden, Esborg en Esrank in Peize krijgen in 2017 zonnestroominstallaties.

Eind 2017 hebben we 25% van ons woningen voorzien van zonnepanelen. Dat is een mooi resultaat.

Veiligheidsmaatregelen

Onder de veiligheidsmaatregelen valt het hang- en sluitwerk volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen. We hebben hier ruim begroot omdat we er vanuit gaande dat we meer onderdelen van het PKVW moesten vervangen. Dit bleek mee te vallen. We hebben alleen verlichtingspunten de voor- en achtergevel en rookmelders hoeven plaatsen.

Kwaliteit

Drainage en/of herstellen hemelwaterafvoer

Hieronder valt het herstellen of vervangen van drainage of riolering bij de woning. We hadden een begroting gemaakt voor het aanbrengen van drainage bij woningen in Roden, waar veel klachten waren over grondwater onder de woningen. Drainage aanbrengen bleek uit verder onderzoek niet nodig te zijn. De oorzaak van de problemen lag ergens aan; de hemelwaterafvoer en de riolering hebben we gerepareerd.

Isolatie onder vloeren

Na het herstellen afvoeren hebben we ook bij de woningen, vloerisolatie aangebracht, zodat huurders geen last meer hebben van optrekkend vocht in woningen.

Contractonderhoud

Andere bedrijven voeren voor ons het Contractonderhoud uit: het onderhoud aan cv-installaties, mechanische ventilatiesystemen, liften, elektrische toegangsdeuren, tuinonderhoud, brand-, rookmeldinstallaties, noodverlichting, schoonmaakwerk bij complexen, gladheidsbestrijding bij woongebouwen.

Werkproces Binnenonderhoud

Extra benoemen we het werkproces Binnenonderhoud waarbij de huurders een eigen keuze hebben. Vervanging van keukens, toiletten en badkamers mag, maar hoeft namelijk niet. Dat bepaalt de huurder zelf op moment dat wij een bericht sturen. Kiest hij er voor geen vervangingswerkzaamheden te laten uitvoeren dan doen wij dat wanneer de woning vrij komt. Alle informatievoorziening hebben we dit jaar voor eerst volledig digitaal gedaan: van informatiebrief, het zelf plannen van afspraken en de keuze van materialen. Zowel de huurders als wij vonden dit een goede manier van werken. We zetten dit voort in 2017.

De kosten van de uitvoering van het Binnenonderhoud valt deels onder planmatig onderhoud en deels onder verbeterhoud zoals aan het begin van dit hoofdstuk in het overzicht verwerkt is. We hebben het dan over

- de vervanging van keukens die ouder zijn dan 20 jaar
- de vervanging van toiletten die ouder zijn dan 30 jaar
- de vervanging van badkamers die ouder zijn dan 30 jaar

4.4. Niet-planmatig onderhoud

	Begroot	Realisatie	Werkverzoeken
Reparatieonderhoud	€ 855.000	€ 813.592	3.730
	Opbrengsten	Kosten Preventief	Kosten correctief
Fonds Klein Onderhoud	€ 180.201	€ 53.029	€ 96.902
	Voorraad magazijn	Voorraad financieel	Derving voorraadverschil
Magazijn beheer	€ 83.077	€ 86.266	€ 3.189

Reparatieonderhoud

In totaal kregen we 3730 werkverzoeken binnen; 86% van de verzoeken hebben we zelf afgehandeld; overige verzoeken zijn door externe bedrijven uitgevoerd. Onze buitendienst is goed gefaciliteerd, de servicewagens zijn volledig ingericht en het assortiment artikelen is afgestemd op het verbruik. Op deze manier kan de buitendienst reparaties vaak tijdens één bezoek afhandelen. De all-roundvakmannen van de buitendienst handelen werkverzoeken af van het begin tot einde. Alle registraties in het proces verlopen digitaal. Huurders waardeerden onze manier van werken bij reparatieonderhoud met een 7,7 zo bleek uit klanttevredenheidsonderzoek. Dat is een mooi cijfer. Ons streven is een cijfer 8 (gemiddeld) eind 2018. Hiervoor zijn we een verbeterplan aan het maken.

Voor onze buitendienst houden we ons natuurlijk aan de Arbo-technische verplichte uitrusting. Veiligheid voor onze medewerkers vinden we van groot belang.

Fonds klein onderhoud (FKO)

We bezoeken in het kader van FKO per jaar zo'n 875 adressen. In een cyclus van drie jaar bezoeken we huurders die deelnemen aan het Fonds Klein Onderhoud. We bezochten 809 adressen; vooraf verstuurden we een aankondigingsbrief. Bij 'niet thuis' werd een belverzoek achtergelaten. 66 adressen hebben hierop niet gereageerd. In totaal zijn er 1.145 (correctieve) reparatieverzoeken gemeld. We hebben met AH WOON de afspraak om eens in de drie jaar het FKO te evalueren. We hebben afgesproken dat we voor die evaluatie een klanttevredenheidsonderzoek houden. De resultaten nemen we mee in een bespreking in 2017.

Magazijnbeheer

We hebben een klein magazijn met een goed geselecteerd assortiment. We maken gebruik daarbij van een digitaal systeem. Hierdoor kunnen we het beheer van het magazijn efficiënt regelen en houden we goede controle op de voorraad. De derving was dit jaar niet substantieel en werd veroorzaakt door prijschommelingen.

4.5 Nieuwbouwprojecten per gemeente

In deze paragraaf beginnen we met een korte toelichting op duurzaam bouwen. Het is een speerpunt van ons en we laten graag zien hoe we duurzaamheid integreren in onze nieuwbouwplannen. Verder benoemen we hieronder de nieuwbouw waarvan we de eerste ontwikkelbesluiten hebben genomen, de bouw is gestart is en/of opgeleverd. Een uitgebreide toelichting op nieuwbouwprojecten vindt u in bijlage 3. Voortgang van de projecten die in uitvoering zijn, zijn te volgen via onze website.

Duurzaam bouwen

We gebruiken het Nul op de Meter-concept, ofwel NOM-concept, ook bij onze nieuwbouwprojecten. Nul-op-de-Meter betekent dat bij gemiddeld huishoudelijk gebruik de energiemeter aan het einde van

het jaar op 0 staat. We maken gebruik van hoogwaardige isolerende bouwmaterialen voor de woningen, zonnestroominstallaties, warmtepompen en wtw-systemen. Bij NOM-woningen is een gasvoorziening niet meer nodig. In juni 2016 leverden we onze eerste acht nieuwbouw NOM-woningen op aan de Holtenweg in Vries.

Energie Prestatie Vergoeding (EPV)

Bij woningen volgens het NOM-concept vragen we een vergoeding aan de huurder vragen op basis van de Energie Prestatie Vergoeding (EPV). Daarbij willen we dat de huurder ieder gewenst moment het verbruik kan inzien. Het monitoringssysteem van verbruiksgegevens en doorrekening werkt nog niet goed. Wij willen een digitaal dashboard waarop alle verplichte gegevens voor de huurder te zien zijn. Bij een van de NOM-woningen draaien we een pilot dat we in 2017 verder uitwerken.

Sloop en nieuwbouw

Een overzicht van woningen die we gesloopt hebben en nieuwbouw die we opleverden.

Ontwikkeling	Aa en Hunze	Haren	Noordenveld	Tynaarlo
Woningen gesloopt	5	0	10	18
Nieuwbouw opgeleverd	0	62	27	24

Gemeente Aa en Hunze

Levensloopbestendige woningen aan de Kruisakkers Annen

We hebben vijf oude woningen aan de Kruisakkers gesloopt. Op deze locatie bouwen we tien levensloopbestendige woningen terug. Een bestemmingsplanprocedure startte zodra we het plan bij de gemeente indienden. De start en oplevering staat gepland voor 2017 en wordt aan het einde van dat jaar. Vijf woningen bouwen we volgens het NOM-concept en vijf woningen bouwen we energiezuinig.

Gemeente Haren

Huurappartementen in wijkvernieuwing Oosterhaar

De wijk Oosterhaar heeft een nieuw gezicht gekregen: een gebouw met 43 sociale huurappartementen verdeeld over drie bouwlagen en op de begane grond een nieuw winkelcentrum. In december werd dit gebouw technisch opgeleverd en in januari 2017 kregen de nieuwe huurders de sleutels. Huurders van Woonborg uit Haren kregen via het loyaliteitsprogramma voorrang bij de toewijzing. In totaal hebben 27 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De voorwaarde van het loyaliteitsprogramma was dat de huurder een huurwoning van Woonborg achterlaat zodat we die weer kunnen verhuren. Hiermee willen we de doorstroom bevorderen. Ook de 19 huurappartementen in de naastgelegen woontoren zijn klaar en bestemd voor de woongroep Hestia. Een woongroep waarbij met elkaar goed nabuurschap wordt nagestreefd en er respect is voor elkaars levensvisie, behoeften en wensen. In december zijn de sleutels aan de bewoners van de Hestiagroep uitgereikt. De feestelijke oplevering van de wijkvernieuwing Oosterhaar vindt plaats in het voorjaar van 2017.

In 2016 namen we ook een sloopbesluit voor 32 woningen aan de Anjerlaan, Windeweg en Ridderspoorweg in Haren. De daadwerkelijke sloop van deze woningen vindt plaats in 2018 en 2019, waarna we hier in 2019 en 2020 nieuwe woningen kunnen bouwen. Samen met de huurders van de te slopen woningen geven we de plannen vorm.

Gemeente Noordenveld

Huurappartementen Jasmijnlaan, Roden

In de voormalige boerderij Dijk aan de Jasmijnlaan in Roden realiseerden we drie nieuwe compacte tweekamer-huurappartementen voor jongeren op de bovenste verdieping van de boerderij. De nieuwe huurders wonen er met veel plezier.

Levensloopbestendige woningen Koerskamp, Roden

Aan de Koerskamp in Roden bouwden we 24 levensloopbestendige woningen. De oplevering was gepland in 2015; de nutsvoorzieningen konden niet volgens planning worden aangebracht. Uiteindelijk konden we in 2016 de huurders de sleutels geven. De huurders zijn over het algemeen erg tevreden over hun nieuwe woning.

Gezinswoningen en levensloopbestendige woningen Padkamp/Boskamp, Roden

Samen met de huurders van tien woningen aan de Padkamp/Boskamp besloten we geen intensief en duur verbeteronderhoud volgens het NOM-concept te doen, maar de woningen te slopen en er nieuwe te bouwen: twee gezinswoningen en acht levensloopbestendige woningen. Het omgevingsplan is ingediend, de huurders zijn verhuisd en de woningen zijn gesloopt. De nieuwbouw start in 2017 en de oplevering verwachten we eind 2017 of begin 2018.

Gemeente Tynaarlo

Levensloopbestendige woningen, Holtenweg

In juni leverden we acht levensloopbestendige nieuwbouwwoningen op volgens het NOM-concept. Dit was voor het eerst dat we dit concept gebruikten bij nieuwbouw. Dit vraag van de nieuwe huurders een aanpassing in het gebruik van energie in de woningen. Hierover kregen ze uitgebreid uitleg.

Huurappartementen Eschhoes, Zuidlaren

Het woongebouw Eschhoes dat bestaat uit 16 huurappartementen was in juli klaar. Het woongebouw maakt onderdeel uit van het buurtontwikkelingsplan Noord Es. Ook hier gold het loyaliteitsprogramma voor huurders in Zuidlaren. De volgende fasen starten we in 2017. Hiervoor hebben we de eerste 16 woningen aan de Heerdelaan gesloopt. We bouwen in totaal 26 woningen: 16 energiezuinige woningen en tien woningen volgens het NOM-concept. Begin 2018 zijn we klaar met het hele buurtontwikkelingsplan Noord Es.

Appartementen Stationsweg/Koningsweg, Zuidlaren

Voor de Roelfsemalocatie Zuidlaren (Stationsweg/de Koningsstraat) doorliepen we succesvol de bestemmingsplan- en omgevingsplanprocedure voor de bouw van 12 huurappartementen boven twee winkels aan de Stationsweg en acht appartementen aan de Koningsstraat. De sloop van de voormalige autogarage en de bodemsanering werden in 2016 volgens planning uitgevoerd. In 2017 starten we de bouw van de appartementen. We verwachten dat de woningen in april 2108 klaar zijn.

5. Organisatieontwikkeling

Een kleine nuchtere organisatie die klantgericht en kostenbewust wil zijn.

5.1 Algemeen

Wij focussen ons op onze kerntaak en werken aan een organisatie die door klantgerichtheid en kostenbewustzijn gekenmerkt wordt. We zochten in 2016 naar de balans én grenzen van onze organisatie.

Vanwege de komst van de nieuwe directeur kozen we er wel voor om een aantal vrijgevallen functies (nog) niet structureel in te vullen. Tijdelijke invulling bood ons namelijk de ruimte om kwantitatieve en kwalitatieve invulling te heroverwegen. Dit leidde ertoe dat de formatie (en hiermee de salariskosten) lager uitviel dan begroot, maar de inleenuren en -kosten hoger waren dan begroot.

Hieronder een overzicht van formatie, personele wijzigingen en werving & selectie activiteiten:

Formatie

- Formatie 2016: 43,4 fte (inclusief directeur)
- Aantal fte op 31 december 2016: 41,98 fte in dienst, inclusief de directeur. Gemiddeld was dit 40,2 fte in het verslagjaar
- Aantal inleenkrachten op 31 december 2016: 5 (3,1 fte).

Personele wijzigingen

In 2016 waren er personele wisselingen:

- Uit dienst: manager Woondiensten, manager Finance & Control, informatiemanager
- In dienst: directeur-bestuurder, onafhankelijke controller
- Functiewijziging: medewerker contractbeheer, manager Finance & Ondersteuning.

Werving en selectie

Voor de volgende functies hebben we een externe werving gedaan:

- Bewonersconsulent
- Controller
- Manager Woondiensten
- Huurderscommissaris vastgoedontwikkeling en -beheer, huurderscommissaris financiën en lid Raad van Commissarissen.

Een overzicht van onze organisatiestructuur staat op onze website. Onze organisatie kent geen andere verbindingen.

5.2 ICT verder ontwikkelen

Onze ICT uitbesteed

De eisen van deze tijd maakt het beheren van onze ICT-winkel complex: de wens om meer tijd- en plaats onafhankelijk toegang te hebben tot onze systemen (zowel voor huurders, als medewerkers). Daarbij willen we onze data goed beschermen conform de hernieuwde Wet Bescherming Persoonsgegevens. Voor een relatief kleine organisatie wordt het steeds lastiger om dit allemaal in eigen beheer te doen. Daarom hebben we gekozen voor outsourcing. Uit verschillende leveranciers hebben we, na een selectieprocedure, gekozen voor de 'Online Werkoplossing' van de CSNgroep. In de zomer maakten we de overstap naar de kantooromgeving in de Cloud die door de CSNgroep wordt beheerd. In de periode daarna kregen we nog te maken met wat aanloopproblemen, die grotendeels zijn opgelost.

Onze digitale dienstverlening in ontwikkeling

Digitalisering van de dienstverlening is bij ons in ontwikkeling. We hebben bijvoorbeeld het proces Binnenonderhoud gedigitaliseerd; huurders kunnen een afspraak rechtstreeks plannen in de agenda's van projectleiders. Ook met onze aannemers en leveranciers van cv-onderhoud werken we op die manier. Verder hielden we digitale enquêtes onder onze huurders en verzonden we de eerste digitale (nieuws)brieven via ons centrale databasesysteem. Deze processen verliepen goed. Hoog op onze agenda van 2017 staat het verder uitwerken van ons klantportaal, zodat we nog meer en betere digitale dienstverlening kunnen bieden aan onze huidige en onze toekomstige klanten. Ook hier geldt dat we werken met de voorschriften van de hernieuwde Wet Bescherming Persoonsgegevens. Er ligt een mooie uitdaging voor ons.

5.3 Organisatieontwikkeling

We hebben volop aandacht voor cultuurontwikkeling vooral op de onderdelen als zelfregie, eigen kracht en verantwoordelijkheid, werken aan professionele en persoonlijke ontwikkeling. We sturen en coachen onze medewerkers via resultaat-en feedbackgesprekken. Met uitzondering van zieke medewerkers hebben al deze gesprekken plaatsgevonden. Naast sturen op resultaatgebieden sturen we medewerkers ook op competenties. Monitoring en ondersteuning gebeurt vanuit P&O.

We hebben capaciteit en middelen vrijgemaakt voor het up-to-date houden en uitbreiden van vakkennis en het aanleren en onderhouden van specifieke competenties. Gedurende het hele jaar hebben medewerkers in dat kader trainingen en workshops gevolgd.

Directeur-bestuurder en managementteam zijn in de tweede helft van 2016 gestart met een management development programma. Leren verbinden, samen werken en een stimulerend voorbeeld zijn voor de rest van de organisatie staat hier centraal. Dit krijgt zijn vervolg ook nog in 2017.

5.4 Klantgerichtheid en kostenbewust

Klantonderzoek en benchmark

Onze totaalscore voor het huurdersoordeel in de Aedes benchmark was met een 7,4 hetzelfde als in 2015. In 2017 willen we een gemiddelde van een 7,5 halen en in 2018 gaan we voor een 8. Samen gaan we aan de slag met deze uitdaging.

De Aedes benchmark combineerden we in 2016 met een uitgebreider klantonderzoek. Ons doel was om verbeterpunten te verzamelen in onze werkprocessen waar we concreet mee aan de slag kunnen. Het onderzoek dat werd uitgevoerd door USP verliep goed en professioneel. Wel kregen we signalen dat vooral oudere huurders het onprettig vonden om 's avonds te worden gebeld; dat hebben we dan ook direct stopgezet. De uitkomsten van het klantonderzoek en de verbeterpunten pakken we in 2017 op.

Ziekteverzuim

In 2016 was het verzuim gemiddeld 3,02%.

- 0,3 % kort (0-5 dagen)
- 0,62% middel (5-30 dagen)
- 2,10% langdurig (meer dan 30 dagen)

Langdurig verzuim en re-integratietrajecten worden intensief begeleid door management, P&O en de arbodienst. In 2016 waren er drie re-integratietrajecten.

6. Risicomanagement

**Risico's beheersen en verantwoorden:
op een gestructureerde manier.**

6.1 Algemeen

De activiteiten van elke organisatie brengen risico's met zich mee. Risicomanagement gaat over het tijdig signaleren van risico's en het gestructureerd en verantwoord beheersen ervan. De nadelige effecten van risico's kunnen daarmee worden voorkomen of geminimaliseerd. Het beheersen van risico's behoort tot de normale bedrijfsvoering en is daarmee een managementverantwoordelijkheid. De schaalgrootte van Woonborg zorgt ervoor dat de meeste risico's op een intuïtieve en vanzelfsprekende manier worden beheerst.

Werkwijze rond risicomanagement

Om deze impliciete aanpak een meer formeel karakter te geven, gebruiken we sinds 2012 een risicomanagementsysteem volgens de systematiek van het Nederlands Adviesbureau Risicomanagement (NAR). Daarnaast hebben we een risicoparagraaf toegevoegd aan elk bestuursbesluit. De opsteller van het besluit verwoordt hierin de belangrijkste risico's die zijn verbonden aan het al dan niet uitvoeren van het besluit. Hierdoor groeit de bewustwording rond de risico's die aan de besluitvorming verbonden zijn.

Op diverse momenten hielden we in 2016 de grootste risico's uit de risicomatrix tegen het licht en beoordeelden of de beheersmaatregelen nog afdoende en effectief waren. Daarnaast maakten we een totaaloverzicht met actiepunten rond de invoering van de nieuwe Woningwet en bespraken die elke twee maanden in het managementteam. We besteedden aandacht aan de voortgang én risico's.

Risicobereidheid

Woonborg wil uiteraard verantwoord omgaan met het maatschappelijk kapitaal. Dit wordt ook van ons verwacht. Door de gebeurtenissen in de sector en de daaropvolgende opgelegde regelgeving kan gesproken worden van een lage risicobereidheid. Over het geheel genomen is Woonborg niet een organisatie die de risico's opzoekt. Per doelstelling kan de risicobereidheid wel verschillen. Vooral op het gebied van de verduurzaming van het bezit stelt Woonborg ambitieuze doelstellingen.

6.2 Risicobeheersing

Wij hebben een aantal risico's geïdentificeerd waarmee wij worden geconfronteerd. Naast de risico's zijn hieronder ook de beheersmaatregelen benoemd die de risico's moeten beperken.

Strategische risico's

Woonborg wil ervoor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor de doelgroep. De voornaamste strategische risico's zijn verbonden aan de woningmarkt en hoe die zich ontwikkelt. In het gehele werkgebied wordt een daling van de bevolking verwacht. Daarnaast zien wij een verandering in de samenstelling van huishoudens. Het risico is aanwezig dat onze woningportefeuille in de toekomst niet meer aan de vraag voldoet. Wij willen dit risico zo goed mogelijk beperken. Dit doen wij door de woningmarkt te onderzoeken. Op basis van de resultaten van die onderzoeken kunnen wij zien of wij moeten bijsturen.

Een ander marktrisico heeft betrekking op de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens en vraagt daarbij passende huren. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing of werkloosheid. Hierdoor is het mogelijk dat de doelgroep de huren niet meer kan betalen. Om dit risico zo goed mogelijk te beperken, heeft Woonborg samen met AH

WOON afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid. In 2017 willen wij deze afspraken herzien om de maatregelen effectiever te laten zijn. Hierover zijn we al in gesprek met AH WOON.

Gerelateerd aan de betaalbaarheid van de woningen is het risico op het ontstaan van huurachterstanden en het oninbaar worden van vorderingen. Het herijken van het huurbeleid kan het ontstaan van huurachterstanden beperken. In 2016 is specifiek het incassoproces geanalyseerd. Uit deze analyse zijn knelpunten naar voren gekomen. Om te borgen dat een huurachterstand niet te ver oploopt, is een verkort incassoproces ingericht waardoor acties elkaar korter opvolgen en die meer persoonlijk van aard zijn. Deze nieuwe werkwijze heeft als positief effect dat de huurachterstanden afnemen.

Operationele risico's

We zetten sterk in op het verduurzamen van ons woningbezit. In 2020 willen we dat onze woningen minimaal een label B hebben. In 2040 willen we dat alle woningen energie neutraal zijn. Om de verduurzaming te realiseren voeren we veel grote projecten uit. Hierin schuilt het voornaamste operationele risico. Om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren werken wij met relatief nieuwe technieken. Daarnaast heeft Woonborg een smalle organisatie. De kans is daardoor groter dat er onjuiste inschattingen worden gemaakt, waardoor projecten vertraging kunnen oplopen en/of meer kosten dan begroot. Het gevolg kan zijn dat dit voor onze huurders overlast veroorzaakt. Om dit risico te beperken zijn er procesafspraken gemaakt. De directie keurt projecten goed conform het besluitvormingsproces. In dat proces zijn diverse mechanismen verankerd, zoals een risicoanalyse. Voor significante projecten geldt een verplichte toetsing door de controller. De bij het project betrokken medewerkers monitoren bij de uitvoering belangrijke aspecten, zoals communicatie en het nakomen van de gemaakte afspraken. Over de voortgang van de projecten wordt periodiek gerapporteerd. Om te zorgen dat het risico nog meer wordt beperkt, hebben wij in 2016 reeds stappen gezet. Om de projectbeheersing te verbeteren gaan we in 2017 vaker over de projecten rapporteren.

In de Aedes Benchmark zaten we opnieuw in de top 3 van meest efficiënte woningcorporaties in Nederland. Het lukte ons om bedrijfslasten laag te houden. Met een kleine groep mensen verzetten we een boel werk en we bespaarden op kosten waar het kon. In vergelijking met andere woningcorporaties met een vergelijkbaar aantal woningen, is onze formatie beduidend kleiner. Het takenpakket is als gevolg van de veranderende wetgeving (nieuwe Woningwet, Flora & Fauna) uitgebreid. In combinatie met de toename van het aantal vastgoedprojecten en verhuizingen, zien wij een toename van de werkdruk binnen alle afdelingen op alle niveaus. Het risico op een te grote werkdruk wordt daarmee groter. Het gevolg kan zijn dat onze dienstverlening daaronder lijdt en we andere doelstellingen niet halen. Om het risico tot een laag niveau te beperken, zijn we ons aan het bezinnen hoe wij de organisatie zodanig kunnen inrichten dat de werkdruk weer behapbaar wordt. Concrete maatregelen daarbij zijn onder andere:

- Doorontwikkeling sturingsinformatie: de komende tijd wordt er gewerkt aan betere sturingsinformatie. Hierdoor wordt het nog beter mogelijk om prestaties te monitoren.
- Management development: het MT is gestart met een opleidingstraject met als doel om beter te leren samenwerken en samen te werken aan het leiderschap van Woonborg. Op die manier kan het MT het goede voorbeeld geven.
- In 2017 is invulling gegeven aan de managementfunctie van het team Woondiensten.

Woonborg wil graag goede woningen verhuren. Dat de woningen van voldoende technische kwaliteit zijn is een vereiste. Als gevolg van veranderende vraag van huurders, of het verval van woningen bestaat het risico dat de woningen niet meer aan de eisen voldoen. Om dit risico te beperken voeren we zelf tussentijdse inspecties uit. Daarnaast formuleerden we een kader waaraan elke woning moet voldoen en vulden dit in 2016 nog aan met onderwerpen over isolatie en ventilatie. Wij noemen dit kader de Basiskwaliteit.

Financiële risico's

De rentelasten vormen een belangrijke kostenpost in de exploitatie. Een stijging van de marktrente heeft gevolgen voor het resultaat en de kasstromen. Een stijging van de rentelast kan worden veroorzaakt door een grotere omvang van de leningenportefeuille en/of de hoogte van het te betalen rentetarief. Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. De risico's worden vooral beheerst door een goede spreiding van de looptijden van de geldleningen en de rentevast periodes. Dit gebeurt zodanig dat in enig jaar voor maximaal 15% van de portefeuille een renterisico gelopen mag worden. Deze eis is ook vastgelegd in het treasurystatuut. In de treasurycommissie bewaken we de financieringsbehoefte en de invulling daarvan.

In 2016 hebben wij gesproken over het risico dat de salderingsregeling komt te vervallen. We plaatsen op onze complexen zonnepanelen, en in 2016/2017 ook op 1.100 woningen. Er zijn serieuze signalen vanuit de overheid dat vanaf 2020 de salderingsregeling wordt aangepast/versoerd. We lopen hiermee voor de complexen het risico dat het procentuele effect - op het relatief kleine bedrag aan servicekosten - groot is. In de beeldvorming kan dit negatief uitwerken. Bij de woningen is het risico beperkt omdat Woonborg de panelen aanbrengt zonder daarvoor een vergoeding te vragen aan de huurders. Wij beperken het risico op negatieve beeldvorming door de huurders en bewonerscommissies op voorhand bij de aanleg van de installaties te informeren over het risico van aanpassing van de salderingsregeling.

In 2016 hebben wij specifiek stilgestaan bij het risico dat belastingen en heffingen verder stijgen of worden ingevoerd. Dit zijn belastingen en heffingen zoals bijvoorbeeld verhuurderheffing, saneringsheffing maar ook rioolbelasting en waterschapslasten die bij ons in rekening worden gebracht en niet 1-op-1 kunnen worden doorberekend. Er kunnen nieuwe belastingvormen bij komen of de huidige belastingen kunnen worden verhoogd. We hebben dit onderwerp opgenomen in de prestatieafspraken daar waar hiervan sprake is.

Financiële verslaggeving

Wij vinden het volstrekt vanzelfsprekend dat we juiste informatie verstrekken aan onze stakeholders. In de jaarrekening waarderen we het vastgoed in exploitatie met ingang van verslagjaar 2016 op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde is gebaseerd op het beleid zoals een commerciële vastgoedbelegger het vastgoed zal gaan exploiteren. Het totaal van de toekomstige kasstromen volgend uit dat beleid in combinatie met de rendementseis van die belegger bepaalt de hoogte van de marktwaarde. De omvang van de toekomstige kasstromen zijn niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Om het risico op een onjuiste waardering op portefeuille niveau zo laag mogelijk te houden, hebben wij ervoor gekozen om in eerste instantie de waarde te bepalen volgens het door het ministerie opgestelde waarderingshandboek met toepassing van de basisversie. De berekening van die marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

Wet- en regelgeving

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. Deze regelgeving is in de afgelopen jaren relatief vaak gewijzigd. Als voorbeelden kunnen hier de inkomenstoetsing, passend toewijzen, huursombenadering, en de nieuwe Woningwet worden genoemd. Als gevolg daarvan is het risico op het niet tijdig naleven van actuele wet- en regelgeving groter geworden, met mogelijke boetes als gevolg. Het volgen van wijzigingen in wet- en regelgeving is binnen Woonborg een permanent punt van aandacht en vergt steeds meer capaciteit als gevolg van de vele wijzigingen en nieuwe regels. Om dit risico nog verder te beperken tot een laag niveau wil Woonborg in 2017 een compliance statuut opstellen waarin een goede verdeling van de verantwoordelijkheden is opgenomen.

Sinds 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) uitgebreid met de meldplicht datalekken. Deze meldplicht houdt in dat organisaties (zowel bedrijven als overheden) een melding moeten doen bij de Autoriteit Persoonsgegevens wanneer zij een datalek hebben. In sommige gevallen moeten zij het datalek ook melden aan de betrokkenen (de mensen van wie de persoonsgegevens zijn gelekt). Om de Wet goed in te voeren hebben we een projectgroep gevormd. In dit project trekken we gezamenlijk op met collega-corporaties Woonservice en Domesta. Deze projectgroep huurde het bedrijf

Ilionx in om een scan te maken hoe we er als organisatie bijstaan. Het beeld was dat de situatie bij Woonborg vergelijkbaar is bij andere woningcorporaties, maar er zijn wel zaken die opgepakt moeten worden. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- Het opstellen van een beleidsplan privacygegevens (hoe gaan we om met het Burgerservicenummer, sollicitaties, ex-huurders, sociaalbeheer informatie en ID bewijzen) .
 - Het opstellen van een datalekkenplan en bijbehorend protocol (wie doet wat op het moment dat er zich een datalek heeft voorgedaan).
 - Afsluiten van verschillende bewerkersovereenkomsten (met bedrijven die voor ons persoonsgegevens verwerken, maken wij afspraken over hoe met die gegevens moet worden omgegaan).
 - Het selecteren van een WBP proof software pakket om nieuwsbrieven en informatie te versturen.
- Deze punten zijn met voorrang in het najaar van 2016 opgepakt. De overige aandachtspunten die uit het project naar voren komen worden uiteraard ook opgepakt. Wij willen alle aandachtspunten voor de zomer 2017 te hebben afgewikkeld.

Aardbeving

Vlak voor de kerst vond er een stevige aardbeving (2,4 op de schaal van richter) in Zuidlaren plaats. Bron van deze beving lag in het Annerveens gaswinningsveld. Hierdoor kregen we van drie huurders meldingen van schade aan woningen. Wij zijn als gevolg van de beving met een tweesporenbeleid bezig: aan de ene kant gaan wij de schades als gevolg van de beving herstellen en de kosten daarvan verhalen op de NAM. Aan de andere kant oriënteren wij ons op hoe wij onze positie en belangen het beste kunnen behartigen. Dit betekent dat we op bestuurlijk vlak met de wethouders van de betreffende gemeenten gesprekken voeren. Qua communicatie richting onze huurders kiezen we er voor om dit op individueel niveau te houden.

6.3 Ontwikkeling risicomanagement

Het huidige risicomanagementsysteem is in 2012 geïmplementeerd. Voor 2017 stellen wij ons tot doel om het risicomanagementsysteem verder te professionaliseren. Concrete acties en doelstellingen daarbij zijn om vanuit de strategiekaart van Woonborg opnieuw een integrale risicoscan uit te voeren. Dit heeft tot doel meer focus in het risicomanagement aan te brengen. Daarnaast willen wij onze rapportages over de risico's verder professionaliseren. Ook onderzoeken wij of ondersteuning door specifiek voor risicomanagement ontwikkelde software noodzakelijk of wenselijk is.

6.4 Juridische dossiers

Hieronder geven we op hoofdlijnen inzicht in de dossiers bij Woonborg waar juridisering aan de orde is. Het gaat dan of om klanten of leveranciers die via een advocaat Woonborg in meer of mindere mate houden aan afspraken of aansprakelijk stellen. Het kan natuurlijk ook zo zijn dat Woonborg van mening is van een leverancier of andere partij nog een vordering in zekere mate te moeten krijgen. Gedurende 2016 liepen er vier juridische dossiers:

Koopovereenkomst Roelfsema locatie

Tijdens de aankoop van de Roelfsema locatie in Zuidlaren is met de verkoper een transactieprijs afgesproken. Hierover is op enig moment onenigheid over ontstaan. Na juridische inventarisatie en advisering is de claim uitbetaald. Het dossier is afgewikkeld.

Ontwikkelkosten Padkamp

Door een externe partij zijn ontwikkelkosten gemaakt voor de ontwikkeling aan de Padkamp. Hierover is op enig moment onenigheid ontstaan. Wij spraken met de betreffende partij af dat zij deelnemen in de aanbesteding voor nieuwbouw van woningen aan de Padkamp. Deze aanbesteding heeft recent plaatsgevonden. Hiermee is het dossier volledig afgewikkeld en afgesloten.

Verkoop garages Zuidlaren

In 2016 hebben wij 12 garages verkocht aan een vastgoedbelegger. Uiteindelijk bleek degene aan wie is geleverd niet degene te zijn met wie Woonborg de koopovereenkomst had gesloten. Deze situatie is door Woonborg en een onafhankelijke externe jurist onderzocht. De conclusies zijn:

- er is geen sprake van een A, B, C constructie
- er zitten voldoende waarborgen in het proces van waardebepaling van het te verkopen object om te borgen dat niet onder de marktprijs is en wordt verkocht
- de interne organisatie kan beter worden uitgevoerd. Het gaat hier zowel om het werk beter doen zodat er minder fouten worden gemaakt, als ook het professioneel invullen van de opdrachtgeversrol.

Naar aanleiding van deze verkoop herijkt Woonborg het werkproces. We gaan de samenwerking met makelaars en notarissen professionaliseren. Ook de interne checks and balances worden beter vormgegeven. Zo zorgen we waar nodig voor een beperktere volmacht.

7. Financiële continuïteit

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

7.1 Inleiding

We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen voor onze maatschappelijke taak. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze taak en het waarborgen van continuïteit.

Wij voldoen aan de voorschriften van de AW en het WSW en onze interne normen. Dit zijn zowel kasstroomkengetallen als vermogensverhoudingskengetallen.

Hierover schrijven we meer in de paragrafen 7.3 en 7.4.

7.2 Financiële sturing

We hebben de lijn van een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering in 2016 onverkort voortgezet. Onze inzet is gericht op de betaalbaarheid van de huren en het energiezuiniger maken van ons bezit. Onze financiële positie is prima.

In 2016 heeft het merendeel van onze huurders geen huurverhoging opgelegd gekregen en dit zal ook in 2017 wederom het geval zijn.

We blijven financieel solide, waardoor de continuïteit niet in het gedrang komt.

7.3 Oordeel Inspectie Leefomgeving en Transport (IL&T) / Autoriteit Woningcorporaties

Het IL&T beoordeelt de corporatie jaarlijks integraal op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen.

De beoordeling gaf geen aanleiding tot het doen van interventies. Onze continuïteit is dus ook volgens het IL&T gewaarborgd. We verwachten in 2017 een vergelijkbaar oordeel.

7.4 Oordeel WSW

Het WSW heeft ons beoordeeld op de kredietwaardigheid. Deze is onveranderd positief. We kunnen ruimschoots voldoen aan onze verplichtingen voor rente en aflossing. Het WSW heeft het borgingsplafond voor de komende jaren daarom vastgesteld op de door ons gevraagde niveaus. Hiermee kunnen we de herfinancieringen en nieuwe financieringen geborgd aantrekken. Al onze leningen zijn geborgd door het WSW.

In de beoordelingsmethodiek van het WSW zijn 24 business risks en vijf financial risks opgenomen. We voldoen ruimschoots aan al deze criteria.

Voor 2017 verwachten we dat onze kredietwaardigheid opnieuw positief zal worden beoordeeld. In het tweede kwartaal van 2017 zullen we tevens beoordeeld worden op de 24 business risks. We verwachten eveneens een positieve uitkomst.

7.5 Derivaten

Wij bezitten derivaten in de vorm van Payer Swaps tot een bedrag van € 35 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.

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

We voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

7.6 Effecten overheidsbeleid

De invoering van de Herzieningswet per 1 juli 2015 heeft ook in 2016 veel inzet van onze medewerkers gevraagd. Ook in 2017 zal dit nog het geval zijn. We moeten systemen, processen en werkwijzen aanpassen om te voldoen aan de nieuwe regelgeving.

Waarderingsgrondslagen voor het vastgoed, van bedrijfswaarde naar marktwaarde verhuurde staat

We hanteren in de jaarrekening 2016 voor het eerst de marktwaarde in verhuurde staat in plaats van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag voor ons vastgoed. Dit vloeit voort uit voorschriften in de Woningwet. Deze wijziging leidt tot een andere weergave en verantwoording van de balansverhoudingen en de winst- en verliesrekening.

Door de overheid is gekozen voor de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat vanwege de volgende drie hoofdredenen:

1. Vergroot de transparantie en vergelijkbaarheid van de corporatie
2. Stimuleert de professionalisering in vastgoedsturing
3. Beschermt het maatschappelijk vermogen van de corporatie.

Een van de grootst zichtbare boekhoudkundige gevolgen van het waarderen op marktwaarde ten opzichte van bedrijfswaarde is dat het eigen vermogen van Woonborg met bijna een factor 4 is toegenomen (van 82,6 miljoen in 2015 voor stelselwijziging tot 319,3 miljoen in 2016). Woonborg heeft hierdoor echter niet meer liquiditeit ter beschikking gekregen om te investeren, het vermogen zit vast in 'stenen'. De verdien capaciteit in de buitenwereld is immers hetzelfde gebleven als voorheen. De wijze waarop de verdien capaciteit in de binnenwereld wordt vertaald in een waarde, heeft daar niet direct invloed op.

De marktwaarde geeft het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat Woonborg als doelstelling heeft haar doelgroep te blijven voorzien in passende huisvesting, vervreemden wij slechts een zeer beperkt deel van onze onroerende zaken en houden wij de huren betaalbaar. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

In paragraaf 8.10.1 lichten we de bedrijfswaarde van ons vastgoed toe. Deze sluit aan op ons eigen beleid omtrent huren, onderhoud en beheer en geeft daardoor meer inzicht in de werkelijke verdien capaciteit van ons vastgoed op basis van het huidige beleid.

Winst- en verliesrekening

Tevens is de presentatie van onze winst- en verliesrekening veranderd. Onder aan de streep verandert er niets maar de weergave is nu gebaseerd op de functionele indeling in plaats van de categorale indeling. Dit betekent dat de winst- en verliesrekening nu op basis van activiteiten is ingericht. Dit vloeit eveneens voort uit de voorschriften van de nieuwe Woningwet.

Verlicht regime

In 2016 hebben we de voorlopige aanvraag verlicht regime ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Dit betekent dat wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten hoeven door te voeren maar kunnen volstaan met een gesplitste weergave van de kosten en baten voor deze twee takken. Wij hebben op dit moment nog geen reactie

van de AW ontvangen op onze voorlopige aanvraag. De definitieve aanvraag zou initieel moeten worden ingediend voor 1 juli 2017, het is op dit moment onzeker of deze planning gehaald gaat worden.

7.7 Resultaat 2016

We vergelijken het resultaat over 2016 achtereenvolgens met de begroting over 2016 en het resultaat over 2015. De vergelijking met de begroting vindt plaats op basis van de **categoriale indeling** (zie bijlage 1).

7.7.1 Jaarresultaat versus begroting

We hebben over 2016 een positief resultaat begroot van € 0,2 miljoen. Het werkelijke resultaat is afgerond € 1,2 miljoen negatief. Het verschil van € 1,4 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000).

Begroot overschot	0,2
Opbrengsten	
De huuropbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. De opbrengsten servicecontracten vallen iets hoger uit.	0,1
We hebben 1 woning meer verkocht dan de verwachte 30. Door de waardering tegen marktwaarde is het nettoverkoopresultaat lager dan begroot.	-/- 1,7
Overige bedrijfsopbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan begroting. De geactiveerde productie eigen bedrijf valt iets lager uit.	-/- 0,1
Afschrijvingen	
De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We schrijven niet meer af over de bedrijfswaarde van ons bezit omdat we vanaf 2016 op marktwaarde waarderen.	5,2
Kosten	
De overige waardeveranderingen zijn hoger dan begroot. Op nieuwbouwprojecten is bijna 2 miljoen meer afgeschreven.	
De onrendabele investeringen in het verbeteronderhoud zijn afzonderlijk opgenomen in de begroting. In de realisatiecijfers zijn ze opgenomen als onderdeel van de totale herwaardering van de woningvoorraad.	-/- 1,6
De pensioenlasten vallen iets hoger uit dan begroot.	-/- 0,1
De onderhoudskosten zijn lager dan begroot, met name door lagere uitgaven voor planmatig onderhoud (600K). De mutatiekosten vielen iets hoger uit dan begroot (300K).	0,3
De lasten servicecontracten zijn lager dan begroot. In 2015 is er een aanpassing in presentatie geweest van de overige servicekosten. Daar was bij de opstelling van de begroting nog geen rekening mee gehouden.	0,5
De overige bedrijfslasten waaronder de verhuurdersheffing zijn iets hoger dan begroot.	-/- 0,1
De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille betreft de waardering op marktwaarde. In de begroting is alleen rekening gehouden met het commerciële vastgoed.	0,2
De rentelasten zijn lager dan begroot. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt doordat de werkelijk rente lager is dan begroot.	0,4
Vennootschapsbelasting	
We hebben de fiscale grondslagen herzien. Daarnaast is de impact van de stelselwijziging niet meegenomen in de begroting.	-/- 4,5
Verschil	-/- 1,4
Werkelijk tekort	-/- 1,2

7.7.2 Jaarresultaat versus vorig jaar na stelselwijziging

We hebben over 2016 een negatief resultaat behaald van € 1,2 miljoen. Het resultaat over 2015 was € 1,4 miljoen positief. De vergelijkingen vinden plaats op basis van de **functionele indeling**. Het verschil van € 2,6 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000):

Werkelijk overschot 2015	1,4
Opbrengsten	
De huuropbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan 2015.	0
Iets hogere opbrengsten servicecontracten door een stijging van de tarieven door belasting rioolheffing en inkomsten uit het FKO.	0,1
Hogere winst op de verkoop van bestaande woningen. De verwachte 30 woningen in 2016 zijn verkocht.	1,2
Lagere overige bedrijfsopbrengsten dan in 2015.	-/- 0,3
Kosten	
Lagere afschrijvingen t.o.v. 2015 over de activa ten dienste van.	0,1
De hogere overige waardeverandering in 2016 bestaat voornamelijk uit het onrendabele wat voor verbeteronderhoud is geboekt (3,4 miljoen).	-/- 0,9
Iets hogere onderhoudskosten. Met name de kosten voor planmatig onderhoud en mutatieonderhoud namen toe.	-/- 0,2
Hogere bedrijfslasten door toename van de overige personeelskosten (ingehuurd personeel) en meer uitgaven algemeen beheer.	-/- 0,3
Een hogere niet- gerealiseerde waardeverandering op het Niet Daeb vastgoed.	0,2
Hogere rentebaten door toerekening rente aan de nieuwbouwprojecten.	0,3
Lagere rentelasten. Door de lage rentestand hebben we minder rentelasten dan in 2015.	0,4
Vennootschapsbelasting	
De fiscale grondslagen zijn herzien.	-/- 3,2
Verschil	-/- 2,6
Werkelijk tekort 2016	-/- 1,2

7.8 Jaarrekening 2016

We hebben de volledige jaarrekening 2016 opgenomen in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan RJ645.

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.	2016	2015
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	<i>8.10.1</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie		421.663	411.451
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3.181	4.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<i>8.10.2</i>	1.575	3.194
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<i>8.10.3</i>	2.178	2.339
		<u>428.597</u>	<u>421.208</u>
Financiële vaste activa	<i>8.10.4</i>		
Latente belastingvorderingen	<i>8.10.4.1</i>	2.532	7.059
Overige vorderingen	<i>8.10.4.2</i>	0	1
		<u>2.532</u>	<u>7.060</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	<i>8.10.5</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.350	1.785
Overige voorraden		83	76
		<u>1.433</u>	<u>1.861</u>
Vorderingen	<i>8.10.6</i>		
Huurdebiteuren	<i>8.10.6.1</i>	226	214
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>8.10.6.2</i>	244	118
		<u>470</u>	<u>332</u>
Liquide middelen	<i>8.10.7</i>	4.298	7.464
Totaal activa		<u>437.330</u>	<u>437.925</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen	8.10.8		
Herwaarderingsreserve		178.465	181.361
Overige reserves		142.091	137.840
Resultaat boekjaar		-/- 1.224	1.355
		<u>319.332</u>	<u>320.556</u>
Voorzieningen	8.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.10.9.1	4.126	5.163
Overige voorzieningen	8.10.9.2	130	132
		<u>4.256</u>	<u>5.295</u>
Langlopende schulden	8.10.10		
Schulden/ leningen overheid	8.10.10.1	7	7
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.10.10.2	96.322	98.059
		<u>96.329</u>	<u>98.066</u>
Kortlopende schulden	8.10.11		
Schulden aan kredietinstellingen		10.737	9.707
Schulden aan leveranciers		3.046	945
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.200	985
Schulden terzake van pensioenen		34	40
Overige vorderingen en overlopende passiva	8.10.11.1	2.396	2.331
		<u>17.413</u>	<u>14.008</u>
Totaal passiva		<u>437.330</u>	<u>437.925</u>

8.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.11.1	28.111	28.087
Opbrengsten servicecontracten	8.11.2	982	902
Lasten servicecontracten	8.11.3	-/- 1.298	-/- 1.289
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.11.4	-/- 4.341	-/- 4.079
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.11.5	-/- 7.021	-/- 6.618
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.11.6	-/- 1.867	-/- 1.737
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.566	15.266
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	8.11.7	0	13
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.11.8	4.032	4.577
Toegerekende organisatiekosten	8.11.9	-/- 192	-/- 226
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.11.10	-/- 2.760	-/- 4.493
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.080	-/- 142
Waardeveranderingen vastgoed			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.11.11	-/- 9.183	-/- 8.275
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.11.12	293	87
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-/- 8.890	-/- 8.188
Leefbaarheid	8.11.13	-/- 10	-/- 7
Financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.11.14	721	340
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.11.15	-/- 4.164	-/- 4.451
Saldo financiële baten en lasten		-/- 3.443	-/- 4.111
Resultaat voor belastingen		3.303	2.831
Belastingen	8.11.16	-/- 4.527	-/- 1.476
Resultaat na belastingen		-/- 1.224	1.355

8.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000)

Ref.

2016

2015

Kasstroom uit operationele activiteiten

Huren	28.114	27.827	
Vergoedingen	1.000	1.071	
Overige bedrijfsontvangsten	177	631	
Rente ontvangsten	-/- 3	36	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		29.288	29.565

Personeelsuitgaven	-/- 2.742	-/- 2.841	
Onderhoudsuitgaven	-/- 4.414	-/- 3.751	
Overige bedrijfsuitgaven	-/- 4.340	-/- 4.219	
Rente uitgaven	-/- 4.534	-/- 4.655	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-/- 24	-/- 14	
Verhuurderheffing	-/- 2.679	-/- 2.646	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-/- 8	-/- 10	
		-/- 18.741	-/- 18.137

Kasstroom uit operationele activiteiten

10.547 **11.428**

Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten

Verkoopontvangen bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.903	4.577	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	75	
Verkoopontvangsten grond	0	28	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	3.903	4.680	

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-/- 13.623	-/- 4.401	
Woningverbeteringen huur, woon- en niet woongelegenheden	-/- 2.755	-/- 1.439	
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-/- 236	-/- 144	
Aankoop grond	-/- 118	-/- 298	
Investerings overig	-/- 71	-/- 85	
Externe kosten bij verkoop	-/- 106	-/- 131	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-/- 16.909	-/- 6.498	

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-/- 13.006 **-/- 1.818**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	15.000	
Aflossing door WSW geborgde leningen	-/- 5.708	-/- 22.680	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 708	-/- 7.680	

Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar

-/- 3.167 **1.930**

Liquide middelen per 1 januari	8.10.7	7.464	5.534
Liquide middelen per 31 december	8.10.7	4.297	7.464
Mutatie in boekjaar	8.10.7	-/- 3.167	1.930

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 en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

8.4.2 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 is de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Tot en met 2015 werd het DAEB en niet-DAEB sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde conform het beleid van Woonborg. Vanaf 2016 betreft dit voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 10 jaar. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waar aansluiting werd gezocht bij de verwachte verkopen met een periode van 5 jaar.
- Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd;
- Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. Zie hiervoor tevens paragraaf 8.4.4.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een totaalbedrag van € 238 miljoen. De overige reserves zijn gestegen van 10,4 miljoen (per 31-12-2015 voor stelselwijziging) naar 109,2 miljoen na stelselwijziging.

Het resultaat over 2016 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € -1,2 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de oude grondslag € -13,7 miljoen. Indien op de nieuwe grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 1,4 miljoen hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

Balans per 1-1-2015 (* 1.000 euro)

Activa:

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	201.373	419.486	218.113
Commercieel vastgoed (Niet DAEB)	4.982	4.982	0
Vorraden huurwoning t.b.v. verkoop	575	1.541	966
<i>Stelselwijziging in exploitatie</i>	206.930	426.009	219.079
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	235	235	0
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.529	2.529	0
Actieve belasting latentie	6.723	6.723	0

219.079

Balans per 31-12-2014	1-1-2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
201.373	419.486	218.113
4.982	4.982	0
575	1.541	966
206.930	426.009	219.079
235	235	0
2.529	2.529	0
6.723	6.723	0

Passiva:

Eigen vermogen: Overig reserve	17.602	157.382	139.780
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	86.694	168.298	81.604
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	104.296	325.680	221.384
Voorziening: Onrendabele investeringen	706	706	0
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	493	-/- 1.812	-/- 2.305

219.079

Balans per 31-12-2014	1-1-2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
17.602	157.382	139.780
86.694	168.298	81.604
104.296	325.680	221.384
706	706	0
493	-/- 1.812	-/- 2.305

Balans per 31-12-2015 (* 1.000 euro)

Activa:

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	180.432	411.451	231.019
Commercieel vastgoed (Niet DAEB)	4.371	4.224	-/- 147
Vorraden huurwoning t.b.v. verkoop	575	1.785	1.210
<i>Stelselwijziging in exploitatie</i>	185.378	417.460	232.082
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.622	3.194	572
Actieve belasting latentie	7.059	7.059	0

232.654

Balans per 31-12-2015	31-12-2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
180.432	411.451	231.019
4.371	4.224	-/- 147
575	1.785	1.210
185.378	417.460	232.082
2.622	3.194	572
7.059	7.059	0

Passiva:

Eigen vermogen: Overig reserve	10.425	139.195	128.770
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	72.144	181.361	109.217
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	82.569	320.556	237.987
Voorziening: Onrendabele investeringen	7.924	5.163	-/- 2.761
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	760	-/- 1.812	-/- 2.572

232.654

Balans per 31-12-2015	31-12-2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
10.425	139.195	128.770
72.144	181.361	109.217
82.569	320.556	237.987
7.924	5.163	-/- 2.761
760	-/- 1.812	-/- 2.572

**Winst- en verliesrekening per 31-12-2015
(* 1.000 euro)**

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa
Niet gerealiseerde waardeveranderingen
Overige waardeveranderingen
Vennootschapsbelasting

Effect stelselwijziging op het resultaat 2015

W&V per 31-12-2015	2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
2.364	-/- 142	2.506
-/- 8.285	0	-/- 8.285
-/- 87	-/- 87	0
-/- 17.337	-/- 8.275	-/- 9.062
-/- 1.743	-/- 1.476	-/- 267
-/- 25.088	-/- 9.980	-/- 15.108
-/- 13.753	1.355	-/- 15.108

Hiermee sluit Woonborg aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. Aangezien met ingang van verslagjaar 2016 het gehele bezit op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek is gewaardeerd, welke als stelselwijziging is verwerkt, heeft deze presentatie wijziging enkel effect op de samenstelling van het vastgoed in exploitatie. Deze wijziging heeft geen impact op het vermogen en/of het resultaat naar DAEB en niet-DAEB.

Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

8.4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 8.10.1 (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

8.4.4 Presentatiewijzigingen

Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Woonborg aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

8.4.5 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 hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

8.4.6 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.

Medewerkers van Woonborg bekleden bestuursfuncties bij de volgende Verenigingen van Eigenaren waarvoor veelal ook administratieve of technische werkzaamheden worden verricht:

- Zetstee in Annen
- Mellenssteeg in Haren
- Zonnehof in Peize
- Wevershof in Roden
- Noorderkroon in Roden
- Eikenhof in Vries
- Berkenbos in Zuidlaren

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

8.5.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2016 te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in de Woningwet. In deze wet wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Daarnaast is in 2016 een nieuwe RJ645 uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer voor de sector specifieke presentatie, en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Ook wordt hierin verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 8.4.2 en 8.4.4. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 8.4.3.

8.5.3 Materiële vaste activa

8.5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de 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. 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. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 8.6.3.8. 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 gedesinvesteed. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze 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.

8.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woonborg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016').

Woonborg past voor het DAEB bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het niet-DAEB bezit, uitgezonderd het bedrijfsonroerend goed, wordt eveneens de basisversie toegepast. Uitsluitend voor het bedrijfsonroerend goed (BOG) wordt de full versie toegepast.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een getrouw beeld van de vastgoedwaardering.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonborg maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	3,00%	2,40%	2,20%	2,10%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	2,80%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW	€ 861 - € 984	(2015: € 835 - € 994)
MGW	€ 787 - € 969	(2015: € 787 - € 946)
Zorgenheid (extr.muraal)	€ 884 - € 1.018	(2015: € 932 - € 1.091)

Mutatieonderhoud per vhe:

EGW	€ 823	(2015: € 810)
MGW	€ 618	(2015: € 608)
Zorgenheid (extr.muraal)	€ 618	(2015: € 608)

Beheerkosten per vhe:

EGW	€ 420	(2015: € 408)
MGW	€ 413	(2015: € 397)
Zorgenheid (extr.muraal)	€ 381	(2015: € 339)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12-0,15%	(2015: 0,12-0,15%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2015: 0,13%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,543%	(2015: 5,36%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2015: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,0-40,0%	(2015: 2,0-50,0%)
Mutatiekans bij uitponen	2,0-42,0%	(2015: 2,0-50,0%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(niet in handboek)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(niet in handboek)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,7%	(2015: 1,7%)
Disconteringsvoet	7,14-8,22%	(2015: 7,39-8,37%)

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	(2015: € 5)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	(2015: € 10)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2015: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2015: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13-0,23%	(2015: 0,12-0,24%)

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2015: 0,13%)
Disconteringsvoet	9,3-10,1%	(2015: 8,0-8,8%)
Parameters intramuraal zorgvastgoed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8	(2015: €8)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	(2015: € 10)
Beheerkosten (% markthuur)	2,5%	(2015: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl. WOZ (% van de WOZ)	0,37%	(2015: 0,37%)
Disconteringsvoet	9,20%	(2015: 7,92%)

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsonroerend goed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden

Markthuur:

Bij de getaxeerde objecten is een markthuur ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De markthuur ligt tussen de € 90-145 per m2 VVO.

Mutatiekans:

Helaas is het binnen de software nog niet mogelijk met een mutatiekans te werken voor het BOG, er moet gekozen worden tussen herziening of mutatie na einddatum van het contract. Dit is zo goed mogelijk ingeschat per specifiek object met de kennis van nu.

Schematische vrijheid:

De aanvangsleegstand is bij leegstaande objecten binnen het complex Zr. Kleveringastraat zo goed mogelijk ingeschat.

Bijzondere omstandigheden:

Complex De Akkers Roden

Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk. De getaxeerde ruimte is niet kadastraal gesplitst ten opzichte van de naastliggende panden en ook niet opgedeeld in appartementsrechten. Het getaxeerde is goed af te splitsen van de naastgelegen panden. Bij het uitvoeren van deze taxatie is als bijzonder uitgangspunt genomen dat de getaxeerde ruimte wel separaat kan worden gewaardeerd ondanks het feit dat het pand niet gesplitst is. Een marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten is derhalve ook niet te taxeren. Daardoor is de getaxeerde marktwaarde een puur theoretische waarde.

Complex Rietdekker Roden en Zr. Kleveringastraat Peize

Het getaxeerde is gelegen in (en betreft een onderdeel van) een woon(zorg)complex. De getaxeerde ruimtes zijn niet kadastraal gesplitst en ook niet opgedeeld in appartementsrechten. Het getaxeerde is eventueel af te splitsen van het wooncomplex. Bij het uitvoeren van deze taxatie is als bijzonder uitgangspunt genomen dat de getaxeerde ruimtes separaat kunnen worden gewaardeerd ondanks het feit dat ze momenteel niet gesplitst zijn. Een marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten is derhalve ook niet te taxeren. Daardoor is de getaxeerde marktwaarde een puur theoretische waarde.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties:

In het boekjaar 2016 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerend goed (BOG) door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van zichttaxatie. De twee daarop volgende jaren wordt volstaan met een taxatie-update over deze portefeuille.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) 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 eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

8.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

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 of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente 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.

8.5.3.4 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.

8.5.4 Financiële vaste activa

8.5.4.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,77% (2,83% na vbp effect).

8.5.5 Voorraden

8.5.5.1 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 8.6.3.8 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.

8.5.5.2 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.

8.5.5.3 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

8.5.6 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.

8.5.7 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.

8.5.8 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en aangepast voor de cumulatieve afschrijvingen en ORT voorzieningen.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

8.5.9 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.

8.5.9.1 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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

8.5.9.2 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

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. Op 31-12-2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 111%. Eind 2016 bedraagt deze 110% (tegenover een verplichting van een dekkingsgraad van ten minste 104,1%). 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.

8.5.9.3 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 voorziening:

- 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 het contant maken is 3,77% (2015: 4%) genomen.

8.5.10 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.

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

8.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Woonborg een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

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.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonborg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonborg. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

8.6.2 Bedrijfsopbrengsten

8.6.2.1 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.

8.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2016 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

8.6.2.3 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.

8.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

8.6.2.5 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 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonborg hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

	2016	2015
Verhuur en beheeractiviteiten	36,79%	34,27%
Beheerkosten onderhoud	61,51%	63,83%
Beheerkosten verkopen	1,69%	1,90%

8.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

De materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

8.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

8.6.3.4 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.

8.6.3.5 Pensioenlasten

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

8.6.3.6 Leefbaarheid

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

8.6.3.7 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.

8.6.3.8 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 gebruiksklaar 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.

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

8.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

8.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

8.6.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonborg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. 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 openingsbalans 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 treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid van toepassing geweest. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. 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 treasury statuut 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.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille is te allen tijde inzichtelijk te maken. Voor lopende derivatentransacties wordt drie maal per jaar een treasury- en derivatenrapportage opgesteld, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:

- De marktwaarde per tegenpartij;
- De kredietbeoordeling van de tegenpartij waarmee derivatentransacties lopen;
- Het liquiditeitsscenario bij 1% en 2% rentedaling.

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.

Voor vorderingen en 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 treasury statuut 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 betaaldaten, 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 betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten 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 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 50.000 toe.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. 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)	2016
Banktegoeden	4.297
Kredietlimiet	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	8.326
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	5.000
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2016-2017)	26.305

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

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woonborg gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Woonborg 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 100 basispunten van de marktrente dient Woonborg € 0,5 miljoen additioneel aan onderpand te storten. Bij een daling van 200 basispunten van de marktrente dient Woonborg € 1,2 miljoen aan additioneel onderpand te storten.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significant effect op 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. Doordat Woonborg minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonborg doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Woonborg hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan

financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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 waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Interne organisatie

Woonborg kent een onafhankelijke treasurycommissie. Deze bestaat uit de bestuurder, de manager financiën & ondersteuning en de medewerker financiële administratie. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau. De onafhankelijk controller toetst de treasury activiteiten.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut is in 2015 aangepast vanwege de beleidsregels beleggen. In het kader van voorschriften in de Woningwet is het treasurystatuut in 2016 wederom aangepast en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen. Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, alvorens ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Woonborg borgt de onafhankelijkheid van de leden van de treasurycommissie door het van kracht zijnde integriteitsbeleid. Dit houdt onder meer in dat medewerkers voor nevenfuncties/ nevenwerkzaamheden vooraf toestemming dienen te verkrijgen. De onafhankelijkheid van het treasury-adviesbureau wordt jaarlijks getoetst door een externe partij.

Woonborg heeft de interne professionaliteit betreffende derivaten gewaarborgd door leden van de treasurycommissie een opleiding te laten volgen aangaande treasury en met specifieke aandacht voor derivaten. Binnen de Raad van Commissarissen is de professionaliteit gewaarborgd doordat leden van de Raad van Commissarissen een Masterclass over dit onderwerp hebben gevolgd.

8.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken 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, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 8.5.4. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Huurverhoging	Prijsinflatie	+ 0,5%	+ 3,1%
Verhuurderheffing	Conform handboek	Stijging cf nw wetgeving	- 0,3%
Disconteringsvoet	Conform handboek	+ 0,5%	- 4,2%

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woonborg heeft hiervoor de parameters vanuit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gevolgd.

8.8.1.2 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 indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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 deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 en 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- ❖ Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- ❖ De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- ❖ Het vormen van een herbestedingsreserve;
- ❖ De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde met 30%.

Woonborg volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

8.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. 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 onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgingsprijzen	252.969	252.154	4.944	6.193
Herwaarderingen	181.668	86.694	-/- 512	-/- 608
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 22.123	-/- 137.475	-/- 61	-/- 603
Boekwaarden	412.514	201.373	4.371	4.982
Effecten stelselwijziging 1-1-2015	0	219.274	0	0
Naar voorraad woningen	-/- 1.063	-/- 966	-/- 147	0
Boekwaarden per 1 januari	411.451	419.681	4.224	4.982
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.905	0	0	0
Desinvesterings	-/- 4.516	-/- 5.827	-/- 155	-/- 174
Herwaardering	0	-/- 5.567	0	10
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	35	0	258	87
Overboekings naar voorraad grond/woningen	-/- 775	0	0	0
Mutatie voorraad woningen	94	0	0	0
Gecumuleerde afschr desinvesterings	0	0	0	23
Overboekings (in ontw. / in expl)	11.255	2.557	67	567
Herclassificatie	0	11	0	0
Sfeerovergang DAEB / Niet DAEB	1.214	1.659	-/- 1.213	-/- 1.124
Totaal mutaties	10.212	-/- 7.167	1.043	-/- 611
<i>Stand per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	277.026	252.969	3.311	4.944
Herwaarderingen	178.465	181.668	-/- 130	-/- 512
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 33.053	-/- 22.123	0	-/- 61
Naar voorraad woningen	-/- 775	-/- 1.063	0	-/- 147
Boekwaarden	421.663	411.451	3.181	4.224

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.769 woningen, 42 kamers, 18 gemeenschappelijke ruimten, 15 panden maatschappelijk vastgoed, 11 panden bedrijfsonroerend goed en 100 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 614 miljoen (2015: € 587 miljoen).

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 184,4 miljoen (2015: € 180,5 miljoen).

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	Norm 2016 *	Norm 2015 *
Index jaarlijkse huurverhoging in %	0,20-0,60-1,07-1,53-2,00	0,00-0,00-0,00-0,00-2,00
Opslag jaarlijkse huurverhoging in %	0,00-0,00-0,50-0,50-0,50	0,00-0,00-0,00-0,00-0,00
Jaarlijkse huurderving woningen	0,90%	0,90%
Jaarlijkse huurderving niet-woningen	5%	5%
Mutatiegraad	7,0-7,5%	7,0-7,5%
Streefhuurpercentage	59%	59%
Beheerlasten	€ 1.243	€ 1.259
Index beheerlasten in %	1,60-1,90-2,20-2,50-2,50	1,60-1,73-1,96-2,12-2,50
Dagelijks onderhoud	€ 502	€ 492
Planmatig onderhoud	€ 803	€ 808
Index onderhoudslasten in %	1,60-1,90-2,20-2,50-2,50	1,60-1,73-1,96-2,12-2,50
Restwaarde grond	€ 5.000	€ 5.000
Rekenrente WSW-geborgde woningen	5,00%	5,00%
Rekenrente niet-WSW-geborgde woningen	5,00%	5,00%
Minimale restant levensduur	15	15
Verhuurderheffing	0,543-0,591-0,591-0,592-0,592	0,491-0,536-0,536-0,536-0,536
Heffingsbijdrage AW	Ja	Nee
Te betalen vennootschapsbelasting	Nee	Nee

* Een getallenreeks betekent dat er voor de jaren 2016 tot en met 2021 een ander uitgangspunt per jaar geldt.

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 jaar 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.

Verzekering en zekerheden

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 nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonborg heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.10.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Grondposities/Voorraden	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	9.435	3.494	6.133	10.730
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 6.241	-/- 3.259	-/- 4.348	-/- 8.256
Boekwaarden	3.194	235	1.785	2.474
Naar voorraad woningen t.b.v. verkoop	0	0	0	966
Boekwaarden per 1 januari	3.194	235	1.785	3.440
<i>Mutaties</i>				
Investerings	19.910	6.075	14	19
Afwaardering grondwaarde	-/- 1.102	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	-/- 95
Waardeverminderingen	-/- 595	-/- 2.270	-/- 14	-/- 198
Onttrekking voorziening onrend. Invest.	-/- 8.509	-/- 1.375	0	0
Overboeking naar voorraad grond/woningen	0	1.625	-/- 435	-/- 1.381
Overboeking (in ontw – in expl)	-/- 11.323	-/- 1.096	0	0
Sfeerovergang DAEB / Niet DAEB	0	0	0	0
Totaal mutaties	-/-1.619	2.959	-/- 435	-/-1.655
<i>Stand per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	9.046	9.435	5.698	6.133
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 7.471	-/- 6.241	-/- 4.348	-/- 4.348
Boekwaarden	1.575	3.194	1.350	1.785

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 642.000 (2015: € 310.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,8% (2015: 4,0%).

De voorraad grondposities bestaat uit percelen grond waarvoor geen concrete bouwvoornemens bestaan. De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard.

Per balansdatum waren voor € 8,3 miljoen verplichtingen aangegaan met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa. In gebruik name zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

8.10.3 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2016	2015
<i>Stand per 1 januari 2016</i>		
Verkrijgingsprijzen	5.047	5.015
Cumulatieve waarde- verminderingen en afschrijvingen	-/- 2.708	-/- 2.486
Boekwaarden	2.339	2.529
<i>Mutaties 2016</i>		
Investeringsen	71	89
Desinvesteringsen	-/- 56	-/- 57
Afschrijvingen	-/- 212	-/- 269
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringsen	36	47
Totaal mutaties	-/- 161	-/- 190
<i>Stand per 31 december 2016</i>		
Verkrijgingsprijzen	5.061	5.047
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 2.883	-/- 2.708
Boekwaarden	2.178	2.339

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 40 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

Verzekering en zekerheden

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

8.10.4 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2016	7.059	1	7.060
Mutatie	-/- 4.527	-/- 1	-/- 4.528
Stand per 31 december 2016	2.532	0	2.532
Inbegrepen in de stand per 31 december 2016 zijn:			
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0
Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	38	0	38

8.10.4.1 Latente belastingvordering(en)

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

	2016	2015	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa	Niet verwerkt
Verrekenbare tijdelijke verschillen	1.873	2.153	0
Compensabele verliezen	659	4.906	2.419
Vastgoed in exploitatie	0	0	0
Stand per 31 december	2.532	7.059	2.419

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,83% (2015: 2,97%) en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar (2015: 9 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 3,1 miljoen (2015: € 8,0 miljoen). De post heeft met name betrekking op compensabele verliezen, langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de berekende latentie nihil.

8.10.5 Voorraden

	2016	2015
Grondposities ten behoeve van verkoop	575	575
Vastgoed bestemd voor de verkoop	775	1.210
Overige voorraden	83	76
Stand per 31 december	1.433	1.861

De overige voorraden betreffen de voorraden materialen ten behoeve van het onderhoud.

8.10.6 Vorderingen

	2016	2015
Huurdebiteuren	226	214
Overige vorderingen en overlopende activa	244	118
Stand per 31 december	470	332

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.

8.10.6.1 Huurdebiteuren

	2016	2015
Huurdebiteuren	754	701
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 528	-/- 487
Stand per 31 december	226	214

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

8.10.6.2 Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten en rente voor het volgende boekjaar.

8.10.7 Liquide middelen

	2016	2015
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	2.169	2.468
Rabobank spaarrekening	2.114	4.942
Overige Nederlandse banken	11	53
Kas	4	1
Stand per 31 december	4.298	7.464

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar. De liquide middelen staan tot een bedrag van € 1,2 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%.

8.10.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	139.195	17.602
Gevolgen stelselwijziging	0	127.167
Stand per 1 januari	162.038	144.769
Uit resultaatbestemming	-/- 1.224	1.355
Overige mutaties	2.896	-/- 6.929
Stand per 31 december	140.867	139.195

De overige mutaties betreffen de rechtstreeks in het eigen vermogen gemuteerde waardeveranderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie.

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	181.361	86.694
Gevolgen stelselwijziging	0	101.596
Stand per 1 januari	181.361	188.290
Overige mutaties	-/- 2.896	-/- 6.929
Stand per 31 december	178.465	181.361

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

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	181.361	86.694
Gevolgen stelselwijziging	0	101.596
Stand per 1 januari	181.361	188.290
Realisatie door verkoop	-/- 1.445	-/- 1.767
Realisatie door sloop	-/- 2.424	-/- 1.699
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	973	0
Overige mutaties	0	-/- 3.463
Mutaties boekjaar	-/- 2.896	-/- 6.929
Stand per 31 december	178.465	181.361

Ultimo 2016 bedraagt de herwaarderingsreserve voor DEAB vastgoed in exploitatie € 177,3 mln., voor niet DAEB vastgoed in exploitatie € 0,7 mln. en voor DAEB vastgoed in voorraad € 0,5 mln.

8.10.8.1 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 toegevoegd.

8.10.8.2 Gebeurtenissen naar balansdatum

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

8.10.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Voorzieningen onrendabele investerings en herstructurerings	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari 2016	7.924	132	8.056
Stelselwijziging	-/- 2.761	0	-/- 2.761
Dotaties	7.472	3	7.475
Onttrekkingen	-/- 8.509	-/- 5	-/- 8.514
Stand per 31 december 2016	4.126	130	4.256

Van de voorzieningen is een bedrag van € 130.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.10.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Project	2016	2015
3075 Walstroweg Haren	760	732
3088 Oosterhaar Haren	0	6.235
6043 Raadhuisstraat Roden	748	0
6049 Jasmijnlaan Roden	0	65
7049 Holtenweg Vries	0	566
9046 Roelfsema Zuidlaren	288	0
9051A Eschhoes Zuidlaren	0	326
9051B Erica Heerdelaan Zuidlaren	97	0
9051C Erica Heerdelaan Zuidlaren	361	0
4120 Project Nul Op de Meter woningen (NOM) Roden	1.871	0
Stand per 31 december	4.126	7.924

8.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel.

8.10.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2016	Aflossings- verplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	7	1	6	4
Schulden/leningen kredietinstellingen	107.059	10.736	96.323	78.653
	107.066	10.737	96.329	78.657

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 136.599.000. Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maands curve.
- Basisrentelening: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen. De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Renteconversie: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen.
- Roll-over leningen: wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

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 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1	1	1	1
Schulden/leningen kredietinstellingen	16.503	5.608	5.634	661
	16.504	5.609	5.635	662

8.10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2016 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Schuldrestant ultimo vorig verslagjaar	8	107.765	107.773
Kortlopende verplichting onder overlopende passiva	-/- 1	-/- 9.706	-/- 9.707
Stand per 1 januari	7	98.059	98.066
Correctie kortlopende verplichting per 1 januari	1	9.706	9.707
Bij: nieuwe leningen	0	5.000	5.000
Af: aflossingen	-/- 1	-/- 5.706	-/- 5.707
Schuldrestant ultimo verslagjaar	7	107.059	107.066
Aflossingsverplichting volgend verslagjaar	-/- 1	-/- 10.736	-/- 10.737
Stand per 31 december	6	96.323	96.329

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:

	2016	2015
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	7	8
Gemiddelde rente	3,69%	3,70%
Gemiddelde looptijd	6 jaar	7 jaar

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2016	2015
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	67.058	66.609
Gemiddelde rente	3,70%	3,90%
Gemiddelde looptijd	17 jaar	18 jaar
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	40.000	41.000
Gemiddelde rente	-0,03%	0,22%
Gemiddelde looptijd	6 jaar	9 jaar

Voor de variabel rentende leningen is voor € 35 miljoen (2015: € 40 miljoen) 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
BNG	3,99%	3M Euribor	1-02-2007	1-02-2020	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	1-05-2008	1-05-2018	5.000.000		
BNG	5,08%	3M Euribor	1-04-2010	1-04-2030	5.000.000		
ABN AMRO	5,09%	3M Euribor	1-09-2010	1-09-2025	5.000.000	Ja	ISDA en NRL
BNG	3,99%	6M Euribor	2-05-2011	2-05-2051	5.000.000		

ABN AMRO hanteert een drempel voor de negatieve marktwaarde van € 3.000.000. De werkelijke marktwaarde is € 2.751.000 negatief (2015: € 2.882.000 negatief).

Rabobank hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 613.000 negatief (2015: € 1.160.000 negatief. In 2016 is een swapcontract afgelopen). BNG hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 7.919.000 negatief (2015: € 7.206.000 negatief).

De negatieve marktwaarde bij 2% fictieve rentedaling (€ 4,2 miljoen) ligt boven de drempelwaarde voor marktwaardeverrekening (€ 3,0 miljoen). ABN AMRO heeft dan het recht ons aanvullende zekerheden te vragen. Op grond van de regelgeving rond derivaten houden we hiervoor € 1,2 miljoen in de vorm van liquiditeit beschikbaar. Zie eveneens paragraaf 8.10.7 liquide middelen.

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig effectief. De resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie worden overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld

aan elkaar waardoor het netto-effect van de renteswap in de winst- en verliesrekening nihil is.

Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 3,95% (2015: 4,07%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 3,77% (2015: 3,96%).

Er zijn geen hypotheekleningen verstrekt op het onroerend goed. Er zijn geen positieve en negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Het WSW is gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Van alle leningen overheid en kredietinstellingen ter grootte van € 107.066.000 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%	01-11-2011	01-11-2019	01-11-2061
NWB	€ 7.500.000	3,66%	0,43%	15-02-2012	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 12,3 jaar (2015: 11,0 jaar).

8.10.11 Kortlopende schulden

	2016	2015
Aflossingsverplichtingen	10.737	9.707
Schulden aan leveranciers	3.046	945
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.200	985
Schulden terzake van pensioenen	34	40
Overlopende passiva	2.396	2.331
Stand per 31 december	17.413	14.008

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 (2015: € 36.000) getallen checken 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.

8.10.11.1 Overlopende passiva

	2016	2015
Nog niet vervallen rente leningen en derivaten	1.710	1.887
Overige overlopende passiva	686	444
Stand per 31 december	2.396	2.331

8.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.10.12.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 8,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2017.

8.10.12.2 Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met twee partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan verwarmingsinstallaties. De contracten hebben een looptijd van drie jaar en zijn ingegaan op 1 januari 2015. De contractwaarde bedraagt € 310.000 exclusief BTW per jaar.

8.10.12.3 Energielevering

Woonborg heeft twee raamcontracten gesloten voor de levering van energie. Het eerste contract is ten behoeve van levering voor algemene ruimtes in diverse complexen, het eigen kantoor en leegstaande woningen. Er is een nieuw driejarig contract per 1 juli 2016 afgesloten waarin we 45% besparen op de tarieven. We verwachten in 2017 en 2018 € 67.000 euro per jaar uit te geven. Het andere contract is ten behoeve van algemene ruimtes van grote complexen en heeft een looptijd tot 1 januari 2018. Voor 2017 verwachten we € 70.000 uit te geven. Ongeveer 60% van deze energiekosten worden doorberekend aan de huurders via de servicekosten.

8.10.12.4 Heffing saneringsfonds

Woonborg zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,4 miljoen moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.10.12.5 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 2016 bedraagt dit obligo € 3,9 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.

8.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

8.11.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
Zelfstandige woningen DAEB	27.424	27.351
Zelfstandige woningen niet-DAEB	163	249
Onzelfstandige woningen DAEB	91	101
Overige niet woongelegenheden DAEB	252	257
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	181	129
Totaal huuropbrengsten	28.111	28.087

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

	Verschil	
Nieuwbouw/aankoop	353	
Verkoop	-/- 198	
Sloop	-/- 219	
Huurverhoging per 1 juli	143	
Harmonisatie bij mutatie	145	
Geriefsverbetering en woningverbetering	5	
Correcties voorgaande jaren	-/- 245	
Overige oorzaken	-/- 7	
Afname huurderving	47	
Totale huurstijging	24	
Huurderving:		
	2016	2015
Totale bruto huursom	28.573	28.596
Huurderving	-/- 462	-/- 509
Totale netto huursom	28.111	28.087
Huurdervingspercentage	1,62%	1,78%

8.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Doorberekende vergoedingen	1.036	972
Vergoedingsderving	-/- 54	-/- 70
Totaal opbrengsten servicecontracten	982	902

De doorberekende vergoedingen stijgen met ongeveer € 18.000 als gevolg van een stijging van de tarieven servicekosten.

Nog eens bijna € 40.000 komt voort uit 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 opbrengsten.

Verder stijgen de opbrengsten uit het FKO met € 6.000. Dit is het gevolg van het feit dat steeds meer huurders aan dit fonds deelnemen.

8.11.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Rioolbelasting	837	839
Fonds klein onderhoud (FKO)	150	130
Kosten energie en water	80	76
Kosten schoonmaken	80	81
Diverse overige kosten	151	163
Totaal lasten servicecontracten	1.298	1.289

8.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	24	14
Verhuurderheffing	2.679	2.646
Toegerekende organisatiekosten en overige lasten beheeractiviteiten	1.638	1.419
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.341	4.079

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 8.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

8.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	3.058	2.525
Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	1.993	2.219
Totaal onderhoud	5.051	4.744
Doorbelastingen	-/- 793	-/- 733
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	2.763	2.607
Totaal onderhoudsuitgaven	7.021	6.618

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
Cyclisch onderhoud		
Planmatig onderhoud	2.433	1.953
Contract onderhoud	625	572
	3.058	2.525
Niet-cyclisch onderhoud		
Mutatie-onderhoud	1.183	822
Klachtenonderhoud	814	817
Overig onderhoud	-/- 4	580
Totaal	1.993	2.219

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 8.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

8.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Vergoedingen	-/- 54	-/- 50
Overige opbrengsten	-/- 123	-/- 386
Gemeentelijke heffingen	1.097	1.103
Overige directe operationele exploitatiekosten bezit	947	1.070
Totaal overige directe operationele exploitatiekosten bezit	1.867	1.737

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

8.11.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	13

Het resultaat over 2015 heeft betrekking op de verkoop van grond in Zuidlaren (project Tienelswolde).

8.11.8 Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015
Voormalig huurwoningen (DAEB)	3.807	4.389
Overige verkopen (niet DAEB)	225	188
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.032	4.577

Woonborg heeft totaal 31 bestaande woningen verkocht (2015: 35). De gemiddelde opbrengst per woning bedroeg € 128.800 (2015: € 130.800). De post overige verkopen betreft de verkoop van 1 niet DAEB woning en 12 garages.

8.11.9 Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
Lonen en salarissen verkoopafdeling	116	148
Overige indirecte kosten	76	78
Totaal toegerekende organisatiekosten	192	226

8.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.529	4.299
Overige verkopen (niet-DAEB)	231	194
Totaal boekwaarde vastgoedportefeuille	2.760	4.493

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.11.11 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreft de waardeverandering (afname van de waarde) van het vastgoed.

	2016	2015
Afwaardering voorraad grondposities	14	198
Onrendabele top Marktwaaarde Voorziening investeringen en herstructurering	7.472	5.807
Afboekingen naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	1.102	0
Overige waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	595	2.270
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	9.183	8.275

8.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de waardeverandering (toename van de waarde) van het vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat.

	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	35	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet DAEB	258	87
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille totaal	293	87

De niet gerealiseerde waardeveranderingen geven de autonome mutatie van de waardeverandering (marktwaaarde) van het vastgoed weer. Sectorbreed is er een stijging van de marktwaaarde van 5-6% zichtbaar. Dit is bij Woonborg niet het geval omdat de aanpassingen in de waarderingsparameters conform het handboek (lagere disconteringsvoet, hogere leegwaarde ontwikkeling) nagenoeg volledig worden gecompenseerd door mutatie in de objectparameters (lagere WOZ waarde (peildatum 01-01-2015) en lagere mutatiekans) van het bezit.

8.11.13 Leefbaarheid

	2016	2015
Leefbaarheid en buurtbeheer	10	7

Financiële baten en lasten

8.11.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente overige vorderingen	13	30
Rente toerekening projecten nieuwbouw	642	310
Overige rentebaten voorgaand jaar	66	0
Totaal rentelasten en rentebaten	721	340

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 3,96% (2015: 4,0%). Doordat de bouwactiviteiten in 2016 op een hoger niveau lag dan in 2015 is er meer rente toegerekend.

8.11.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Betaalde rente leningen gemeenten en kredietinstellingen	2.459	2.761
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	15	11
Kosten borgstelling leningen	23	23
Resultaat swap constructies	1.667	1.656
Totaal rentelasten en rentebaten	4.164	4.451

8.11.16 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Woonborg volgt de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de VSO 2. Er is overeenstemming met de Belastingdienst over de fiscale strategie. Deze overeenstemming heeft met name betrekking op de fiscale toepassing van de herbestedingsreserve en het afwaarderen van het vastgoed bij een dalende WOZ-waarde. Belangrijke verschillen tussen het commercieel resultaat en het fiscale resultaat ontstaan uit de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, rubricering van onderhoudslasten, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

	2016	2015
Acute belastingen	0	0
Latente belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	4.527	1.476
Totaal belastingen	4.527	1.476

Het fiscaal resultaat over 2016 conform de concept aangifte inclusief de afwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 7,4 miljoen. Hieraan ligt de WOZ waarde van 2016 met waardepeildatum 01-01-2015 ten grondslag. In de concept aangifte wordt de mutatie in de WOZ waarde nihil verondersteld.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. De hogere effectieve belastingdruk is 117%. 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. Bijna het gehele bedrag is ontstaan door herijking van onze fiscale strategie in 2016. De uitgangspunten waren door de actualiteit achterhaald. We hebben de drempel om tot afwaardering van het bezit over te gaan, bijgesteld van (de vrijwillige) 25% naar (de verplichte) 30%. Dit betekent dat Woonborg eerder een positief resultaat behaalt waarover vennootschapsbelasting betaald dient te worden. Hier staat tegenover dat het fiscale resultaat in latere jaren een lagere zal zijn. Per saldo wordt er echter niet meer of minder resultaat behaald, alleen de verdeling over de jaren verandert. De op te nemen latente belastingvordering verandert hierdoor ook.

Toelichting organisatiekosten

8.11.17 Lonen en salarissen

	2016	2015
Lonen en salarissen	2.057	2.003
Sociale lasten	330	326
Pensioenlasten	305	357
Overige personeelskosten	615	339
Totaal personeelskosten	3.307	3.025

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 40,2 werknemers in dienst (2015: 42,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam, net als in 2015 het geval was.

8.11.18 Overige beheerkosten

	2016	2015
Huisvestingskosten	140	104
Kosten Raad van Commissarissen	75	46
Algemene kosten	843	763
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	212	269
Doorbelasting projecturen nieuwbouw	-/- 100	-/- 102
Totaal overige beheerkosten	1.170	1.080
Totaal lonen en salarissen en beheerkosten	4.477	4.105

8.11.19 Accountantshonoraria

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

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	51	44
Andere controlewerkzaamheden	25	13
Fiscale advisering	40	24
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	116	81

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonborg zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle) werkzaamheden zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

8.12 Overige informatie

8.12.1 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.

8.12.1.1 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;
- 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	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dhr. J.E. Kielman	Bestuurder	33.139	123.362	0	0	0	0	0	0
Mevr. E.A. Borstlap	Bestuurder	83.078	0	15.405	0	0	0	0	0
Totaal		116.217	123.362	15.405	0	0	0	0	0

De heer Kielman had tot 31 maart 2016 een managementcontract. In het contract is een uurtarief overeengekomen voor zijn werkzaamheden. Zijn vergoeding is gepresenteerd inclusief BTW. Mevrouw Borstlap is per 14 maart 2016 in dienst getreden en per 1 april 2017 als bestuurder aangesteld. Het betreft een dienstverband voor 100%.

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	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dhr. H.J. Bolding	Voorzitter	16.771	13.976	0	0	0	803
Dhr. H.J. van der Hoek	Lid	11.180	9.317	0	0	0	536
Mevr. H. Donkervoort	Lid	1.255	9.317	0	0	0	0
Mevr. A. Stekelenburg	Lid	11.180	9.317	0	0	0	0
Dhr. A.J. Nicolai	Lid	5.590	0	0	0	0	0
Totaal		45.976	41.927	0	0	0	1.339

Bij al deze mutaties zijn de beloningen aangepast aan de bezoldigingsmaxima volgens de WNT. De gepresenteerde bedragen zijn inclusief BTW.

8.12.1.2 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.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woonborg is € 131.000 (2015: € 130.600). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2016 is vastgesteld op € 120.000. Dit bedraagt voor de voorzitter 11,55% en voor de overige leden 7,7% van het bezoldigingsmaximum.

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

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in €	E.A. Borstlap		J.E. Kielman	
	2016	2015	2016	2015
Functie	Bestuurder	-	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	14/3 - 31/12	-	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	-	0,85	1,00
Gewezen topfunctionaris?	Nee	-	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	-	Ja	Ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	-	n.v.t.	n.v.t.
Beloning	82.058	0	27.388	101.952
Belastbare onkostenvergoedingen	1.020	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	15.405	0	0	0
Totaal bezoldiging	98.483	0	27.388	101.952
Toepasselijk WNT-maximum	105.159	0	27.761	130.600

Toezichthoudende topfunctionarissen

	H.J. Bolding		H.J. van der Hoek		H. Donkervoort	
<i>bedragen in €</i>						
Functie	2016 Voorzitter	2015 Voorzitter	2016 Lid	2015 Lid	2016 Lid	2015 Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 18/2	1/1 - 31/12
Beloning	13.860	11.549	9.240	7.700	1.037	7.700
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	13.860	11.549	9.240	7.700	1.037	7.700
Toepasselijk WNT-maximum	19.650	19.590	13.100	13.060	1.759	13.060

	A. Stekelenburg		A.J. Nicolai	
<i>bedragen in €</i>				
Functie	2016 Lid	2015 Lid	2016 Lid	2015 Geen
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	9.240	7.700	4.620	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	9.240	7.700	4.620	-
Toepasselijk WNT-maximum	13.100	13.060	6.604	-

Vries, 14 juni 2017
Woonborg

Directeur-bestuurder,

Raad van Commissarissen,

E.A. Borstlap

H.J. Bolding

A. Stekelenburg

A.J. Nicolai

R. Hoving

J. Comino

9. Overige gegevens

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

9.1 Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 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 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen. 2016 NOG INVOEGEN

<Controleverklaring opnemen>

Bijlagen

Bijlage 1**Winst- en verliesrekening categoriaal
(na stelselwijziging)****(bedragen x € 1.000)****2016****2015****Bedrijfsopbrengsten**

Huuropbrengsten	28.111	28.087
Opbrengsten servicecontracten	982	902
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.155	-52
Geactiveerde productie eigen bedrijf	100	102
Overige bedrijfsopbrengsten	177	436
Totaal bedrijfsopbrengsten	30.526	29.476

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	212	269
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	9.183	8.275
Lonen en salarissen	2.057	2.003
Sociale lasten	330	326
Pensioenlasten	305	357
Onderhoudslasten	4.258	4.010
Leefbaarheid	10	7
Lasten servicecontracten	1.297	1.289
Overige bedrijfslasten	6.421	6.084
Verhuurdersheffing		
Sectorspecifieke heffingen		
Totaal bedrijfslasten	24.072	22.621

Bedrijfsresultaat**6.454 6.855****Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille****293 87****Financiële baten en lasten**

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	721	340
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 4.164	-/- 4.451

Totaal financiële baten en lasten**-/- 3.443 -/-4.110****Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen****3.303 2.831**

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-/- 4.527	-/- 1.476
Resultaat deelnemingen	0	0

Resultaat na belastingen**-/- 1.224 1.355**

Kengetallen over de afgelopen 2 jaar per ultimo boekjaar

	2016	2015
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.811	4.761
- Gemeenschappelijke ruimtes	18	17
- Garages	39	51
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. Kantoorpanen)	26	27
Totaal	4.955	4.917
(x € 1.000)		
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning	124	125
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	1	0
- Verkocht	31	35
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	33	34
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	113	18
- Parkeerplaatsen / Garages	-12	0
- Gemeenschappelijke ruimtes	1	2
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	0	1
Mutaties bedrijfspanen	-1	-3
Verkochte garages	-12	
Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
Voorraad koopwoningen	0	0
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	492	489
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	158	159
-Goedkope woningen	759	764
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.372	3.255
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	415	413
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	258	312
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	7	17
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,55%	0,85%
-Hurderving in % van de bruto huur	1,64%	1,78%
Kwaliteit		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,78	0,83
-Aantal verbeterde woningen	451	188
-Investing per verbeterde woning	9.540	26.103
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	-474	432
-Kosten planmatig onderhoud per woning	506	410
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	894	1.031
-Totaal kosten onderhoud per woning	926	1.873

vervolg kengetallen over de afgelopen twee jaren per ultimo boekjaar

	2016	2015
Financiële continuïteit		
-Solvabiliteit	72,92%	73,20%
-Liquiditeit (current ratio)	0,36	0,69
-Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	-0,38%	0,42%
-Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	4,32%	4,54%
-Rentabiliteit totale vermogen (RTV)	2,03%	1,87%
-Interne financiering per woning	69.591	69.356
Balans en winst- en verliesrekening per woning		
-Eigen vermogen	67.072	67.330
-Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	867	1.084
-Overige voorzieningen	27	28
-Totaal opbrengsten	6.111	6.089
-Kapitaalslasten	45	57
-Overige bedrijfslasten	3.083	2.957
-Renteresultaat	723	863
-Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	1.417	-1.659
-Saldo buitengewone baten/buitengewone lasten / Vpb	-951	-310
-Jaarresultaat	-137	285

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 3

Vraag en aanbod woningen

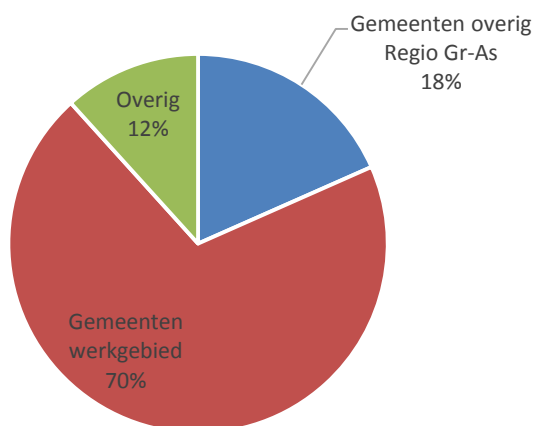
Omschrijving	2016
Aantal woningzoekenden	7.084
Huuropzeggingen	416
Nieuwe huurovereenkomsten	398
Passende toewijzingen binnen inkomensgrens	97,7%
Mutatiegraad in %	7,1%
Acceptatiegraad	59,0%
Leegstand in afwachting van nieuwe verhuur per 31 december	
Verblijfsgerechtigden gehuisvest	126
Uitgevoerde ontruiming	

Woningtoewijzing 2016

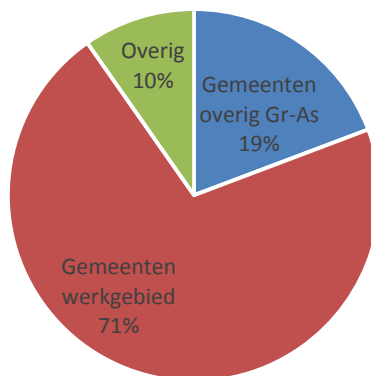
			Huurklasse				
Woonsituatie	Leeftijd	Inkomen	Goedkoop ≤ € 409,92	Betaalbaar € 409,92 – ≤ € 586,68	Duur € 586,68 – ≤ € 710,68	Markthuur > € 710,68	Totaal aantal
Alleenstaand	< 65	≤ € 22.100	45	102			147
		> € 22.100	6	29		1	36
	≥ 65	≤ € 22.100	5	47		1	53
		> € 22.100	1	16		5	22
							258
Onbekend		Niet in te delen					
2-persoons huishouden	< 65	≤ € 30.000	2	37			39
		> € 30.000	0	3			3
	≥ 65	≤ € 30.050	1	29		2	32
		> € 30.050	1	11		2	14
Vanaf 3-persoons huishouden	< 65	≤ € 30.000	3		48		51
		> € 30.000	0		1		1
	≥ 65	≤ € 30.050					0
		> € 30.050					0
Totalen							140
Totaal verhuurd			64	274	49	11	398

Woningzoekenden in 2016

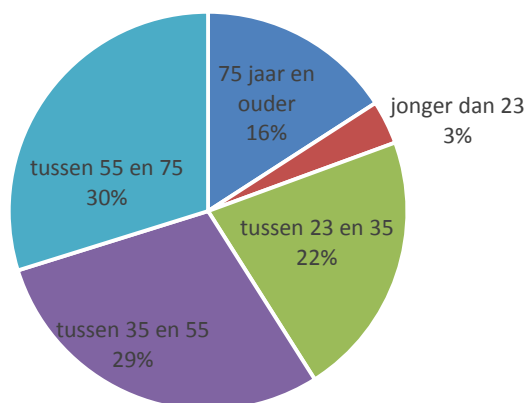
Huidige woongemeente ingeschreven woningzoekenden



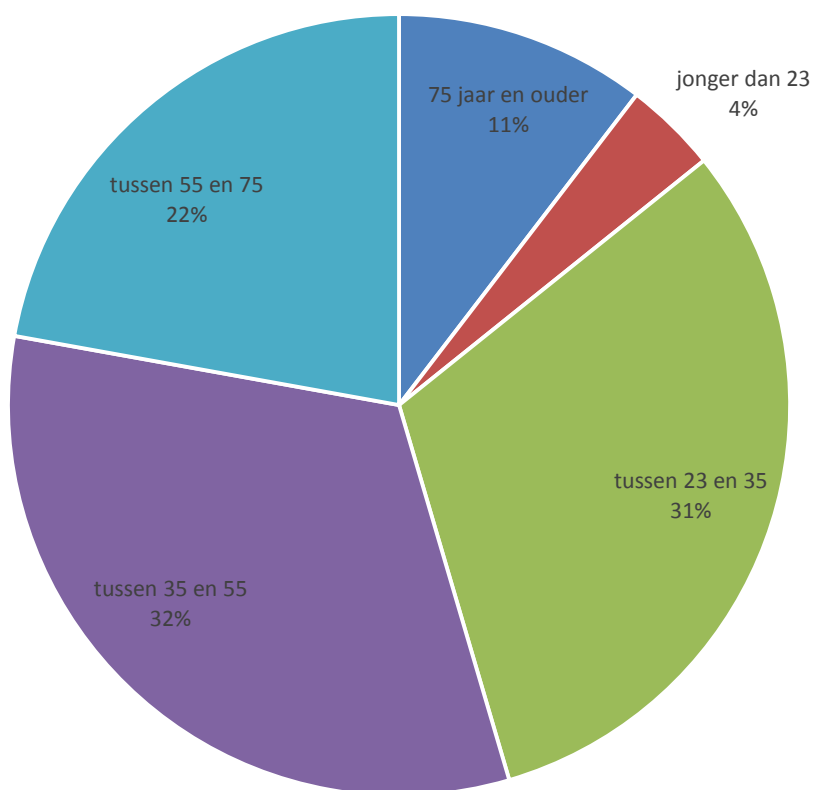
Huidige woongemeente reagerende woningzoekenden



Leeftijdsopbouw ingeschreven woningzoekenden



Leeftijd reagerende woningzoekenden 2016



In deze bijlage staat de voortgang van onze belangrijkste nieuwbouwprojecten op een rij. Per gemeente staat een overzicht van de status per project en enkele kerngegevens. De aantallen te realiseren woningen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2017–2026.

Gemeente Aa en Hunze**Kruisakkers 18-24 Annen**

Fase:	Ontwikkeling
Huur:	10 grondgebonden levensloopbestendige woningen
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

De technische staat van de woningen aan de Kruisakkers is dermate dat vervanging ervan vereist is. De locatie biedt de mogelijkheid om 10 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen te realiseren.

De bestemmingsplanprocedure, omgevingsvergunning en aanbesteding zijn in 2016 afgerond. De oplevering staat gepland voor medio november, zodat de bewoners in december hun intrek kunnen nemen.

In 2016

- Bestemmingsplanprocedure
- Sloop van de bestaande woningen
- Aanbesteding.

In 2017

- Uitvoering
- Oplevering november 2017
- Ingebruikname december 2017.

Gemeente Haren**Oosterhaar**

Fase	Uitvoering
Huur:	62 huurappartementen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

Dit grootschalige project geeft de wijk Oosterhaar een nieuwe uitstraling. We vernieuwen een deel van het woningbezit en het winkelcentrum en 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.

In 2016

- Uitvoering van de bouw van winkels en appartementen
- Oplevering van 18 appartementen en een algemene ruimte voor de Hestia groep in november 2016
- In gebruikname 18 appartementen in december 2016
- Technische oplevering van 43 appartementen (boven het winkelcentrum) in december 2016.

In 2017

- In gebruikname van de 43 appartementen door bewoners in januari 2017
- Afronding van infra en sloop van bestaande winkelpanden.

Stationsgebied / Walstroweg Haren

Fase:	Ontwikkeling
Huur:	23 huurappartementen
Doelgroep:	11 appartementen voor jongeren en 12 appartementen voor 55+

Omschrijving

Woonborg heeft in 2011 het besluit genomen om mee te werken aan de realisatie van dit project. De realisatie van een fiets- en voetgangerstunnel tussen stationsplein en Walstroweg brengt een volledige revitalisatie van het gehele gebied met zich mee. Dit betekent voor Woonborg verkoop en sloop van de Walstraflat die bestond uit 34 sociale huurappartementen en de aankoop van bouwrijpe grond om 23 (nieuwe) huureenheden te kunnen (her)bouwen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn om twee complexen te realiseren. Een complex met 11 appartementen en een complex met 12 appartementen aan beide zijden van de nieuwe tunnel.

Vanwege de complexiteit van het project en het groot aantal bestrooken partijen, komt de voortgang van de bestemmingsplan procedure in gevaar.

In 2016

- Geen activiteiten opgenomen.

In 2017 - 2018 e.v.

- Bestemmingsplanprocedure doorlopen
- Start bouw 2019, oplevering 2020.

Uitbreiding achter P. Wierengaweg Haren

Fase	Initiatief
Huur:	11 levensloopbestendige grondgebonden woningen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

Onze aankoop van de grond achter de woningen aan de oneven kant van de P. Wierengaweg in Haren was gericht op de realisatie van woningen voor een bijzondere woonvorm voor senioren. Door bezuinigingen is de ontwikkeling gestaakt en ook zijn de woningbouw mogelijkheden in de gemeente Haren uiterst beperkt binnen de huidige woningbouwafspraken. Toch hebben we de draad van de ontwikkeling opgepakt. Haren is namelijk een van onze grote kernen met een volledig voorzieningenpakket en de ligging van de locatie aan de P. Wierengaweg is geschikt. We zetten in op het ontwikkelen van grondgebonden woningen die geschikt zijn voor senioren.

In 2016

- In 2016 hebben wij een verzoek ingediend voor het verkrijgen van extra contigeneiten voor de realisatie van dit plan.

In 2017

- Onderzoek naar een alternatief plan. Werken naar plan definitie.

Gemeente Noordenveld

'Vasalis' Roden

Fase:	Uitvoering fase 1 (13 appartementen) en fase 2 (3 appartementen)
Huur:	16 appartementen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

De afgelopen jaren is intensief gezocht naar een duurzame invulling van de begane grond van complex Vasalis te Roden. Het huisvesten van eerstelijns zorgpartijen is in 2012 – 2013 gestrand. Omdat er vanuit de markt geen vraag meer is om zorggerelateerde instellingen te huisvesten is medio 2014 besloten de begane grond te transformeren tot 16 sociale huurappartementen. We voeren dit project in twee fasen uit.

In 2016

- Geen activiteiten.

In 2017

- Project evaluatie fase 1.
- Overleg voeren met huisarts en fysiotherapie die nog gebruik van de ruimte maakt die gelijk is aan drie appartementen. Afhankelijk van herhuisvesting van de huisarts en fysiotherapie, worden deze drie appartementen in 2018 gerealiseerd.

Koerskamp Roden

Fase:	Uitvoering
Huur:	24 levensloopbestendige grondgebonden woningen
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

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 wilden we duidelijkheid krijgen over de invulling van dit gebied. In 2011 sloopten we 26 woningen aan de Koerskamp.

In 2016

- Oplevering maart 2016, ingebruikname april 2016.

In 2017

- Evaluatie project.

Scheepstraschool Roden

Fase:	Verkoop deel grondpositie
Huur:	N.V.T. (realisatie van het Gastehuis/ geen ontwikkeling Woonborg)
Doelgroep:	Kleinschalige dementiezorg

Omschrijving

Op het buitenterrein was vergunning voor de bouw van 25 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. Door veranderingen in de zorg en financiële beperkingen is dit project gestaakt.

In 2016

- Afronding koopovereenkomst en opstarten bestemmingsplanprocedure.

In 2017

- Afronden bestemmingsplan procedure / daadwerkelijk overdracht van de grond.

Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden

Fase:	nog niet van toepassing
Huur:	
Koop:	
Doelgroep:	55+

Omschrijving

Het plan voor deze locatie met woningen en winkels liep vast nadat de afnemer van de winkelruimte de contractuele afspraken niet na kon komen. Dit leidde tot een juridisch conflict. Woonborg is in het gelijk gesteld, zonder financiële compensatie.

In 2016

- In overleg met gemeente; geen productie opgenomen.

In 2017

- Inzet moet leiden tot een oplossing voor deze locatie.

Raadhuisstraat 10-12 Roden

Fase:	Bouwvoorbereiding en uitvoering
Huur:	14 appartementen in 2018
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

De kavel ligt tegenover de ingang van het gemeentehuis. De locatie is door een bestemmingswijziging sinds 2008 in ons bezit. De gemeente heeft Woonborg gevraagd een invulling voor deze plek te bedenken. Dit heeft geleid tot een plan om viertien eenpersoonsappartementen kleiner dan 50 m² te bouwen voor sociale verhuur, voor alle leeftijden. (De markt voor seniorenwoningen is op dit moment aan het verzadigen; in die sector is in Roden meer dan voldoende aanbod.) Na overeenstemming met de bouwer (Design & Build) opdracht starten we de procedure voor een bestemmingsplanwijziging gelijktijdig met de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij willen dit plan realiseren met een aan een bouw-/architectencombinatie.

In 2016

- Design & Build overeenkomst met bouwer
- Starten van bestemmingsplan procedure.

In 2017

- Afronden bestemmingsplan procedure (eind 2017).

Secretaris Buiteveldlaan Roden

Fase:	Haalbaarheid
Huur:	30 sociale huurwoningen
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

In de afgelopen jaren zijn zeventien woningen aan de Secretaris Buiteveldlaan en vier woningen aan de Boskamp vanwege de technische staat door Woonborg gesloopt. De gemeente Noordenveld heeft de naastgelegen bibliotheek en basisschool gesloopt. De locatie is gereed voor herbestemming. Gemeente Noordenveld en Woonborg werken samen aan een stedenbouwkundige invulling voor zowel koop als huur. Deze locatie ligt dichtbij het centrum, locatie kan ingevuld worden met 30 grondgebonden levensloopbestendige woningen voor de verhuur.

In 2016

- Overleg gevoerd met gemeente, stedenbouwkundige opzet
- Doorrekenen van de financiële mogelijkheden
- Uitwerken stedenbouwkundige opzet
- Opstarten diverse onderzoeken voor de onderbouwing van het bestemmingsplanprocedure.

In 2017

- Bestemmingsplan procedure opstarten, start bouw medio 2018.
- Uitwerken stedenbouwkundige opzet en bouwvoorbereiding.

Padkamp / Boskamp Roden

Fase:	Ontwikkeling
Huur:	10 sociale huurwoningen
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

De woningen aan de Padkamp en Boskamp zijn vanwege hun matige technische staat en beperkte functionaliteit toe aan grondige opknapbeurt of aan vervanging. Bij twee woningen is een Nul op de meter-renovatie uitgevoerd. Na evaluatie van deze pilot is gebleken dat een NOM-renovatie voor de overige tien woningen onvoldoende efficiënt is en financieel onhaalbaar is. In overleg met de bewoners van deze woningen is besloten de woningen te slopen en te vervangen voor zes levensloopbestendige woningen en vier grondgebonden gezinswoningen.

In 2016

- Uitplaatsen bewoners
- Slopen bestaande woningen.

In 2017

- Aanbesteding
- Start bouw – oplevering begin 2018.

Jasmijnlaan Roden

Fase:	Uitvoering
Huur:	3 sociale huurappartementen op de zolder van complex Jasmijnlaan
Doelgroep:	Jongeren jonger dan 23 jaar

Omschrijving

De zolder van de voormalige boerderij Dijk aan de Jasmijnlaan was jaren verhuurd aan de Teken- en Schildergroep Roden. Na verhuizing van deze groep zijn er op de zolder drie appartementen gerealiseerd voor jongeren. Het project is gereed.

In 2016:

- Oplevering in april.

Gemeente Tynaarlo

Ericalaan/Heerdelaan Zuidlaren

Fase:	Uitvoering
Huur:	16 sociale huurappartementen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

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

In 2016

- Oplevering van de appartementen in juli 2016.

Noord Es Zuidlaren

Fase:	Ontwikkeling
Huur:	10 levensloopbestendige woningen en 6 gezinswoningen (fase 2) 10 levensloopbestendige woningen (fase3)
Doelgroep:	Alle leeftijden

Omschrijving

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

In 2016

- Uitplaatsen van de bewoners fase 2
- Sloop van de bestaande woningen fase 2
- Aanbesteding van de tweede en derde fase.

In 2017

- Start bouw fase 2
- Oplevering fase 2
- Verhuizen bewoners
- Sloop woningen fase 3
- Startbouw fase 3 januari 2018.

Holtenweg Vries

Fase:	Uitvoering
Huur:	8 sociale huurwoningen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

De bestaande woningen waren eigendom van een stichting voor ouderenhuisvesting. We hebben de woningen aangekocht ten behoeve van herontwikkeling. We hebben acht NOM nieuwbouw woningen terug gebouwd.

In 2016

- Oplevering juni 2016.

In 2017

- EPV monitoring inrichten en inrekening brengen van EPV.

Tynaarlosestraat Vries

Fase:	Initiatief
Huur:	14 huurwoningen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

De ontwikkeling op de voormalige fabriekslocatie voor de bouw van koop- en huurappartementen is gestaakt. De locatie is inmiddels gesaneerd. Met de gemeente Tynaarlo is Woonborg in gesprek over een plan voor de realisatie van veertien grondgebonden levensloopbestendige woningen.

In 2016

- Geen activiteiten.

In 2017

- Haalbaarheid toetsen
- Bestemmingsplanprocedure starten.

Roelfsema-locatie Zuidlaren

Fase:	Haalbaarheid / initiatief
Huur:	20 sociale huurappartementen
Doelgroep:	55+

Omschrijving

Woonborg en De Groot Planontwikkeling zijn sinds 2007 eigenaar van deze voormalige autogarage in het centrum van Zuidlaren. Door verschillende redenen, gewijzigde plannen van de gemeente, de ingestorte markt voor koopappartementen, de financiële beperking van De Groot en de recessie op de winkelmart is dit plan niet van de grond gekomen. Door de uitkoop van De Groot Planontwikkeling is Woonborg sinds 1 juli 2015 enig eigenaar. In deze nieuwe situatie is het verkooprisico van koopappartementen weggenomen. Hierdoor ontstond een doorbraak in de ontwikkeling van het project. Eind 2015 waren er afrondende gesprekken met HEMA voor afname van 600 m2 winkelruimte met achtervang voor 300 m2 winkelruimte. Boven de winkels aan de Stationsweg kunnen twaalf appartementen worden gerealiseerd, aan de Koningsstraat acht appartementen.

De koper van de winkel stelt als voorwaarde dat de winkelruimte per 31 december 2017 opgeleverd wordt, dit in verband met de afloop van het huurcontract van het huidige pand. De voorwaarde geeft veel druk op het gehele proces. Woonborg geeft dit project voorrang in de planning; er worden afspraken gemaakt met een risicodragende bouwer. De gemeente werkt aan het vlot doorlopen van de vergunning (bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning)

In 2016

- Contract afronding met koper winkel en risicodragende aannemer
- Bestemmingsplanprocedure
- Sloop voormalige garage
- Uitvoering bodemsanering
- Verkrijgen van omgevingsvergunning

In 2017

- Start bouw met oplevering 2018.

Bijlage 5

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.

AW: Autoriteit Woningcorporaties. De Autoriteit houdt toezicht op alle woningcorporaties. De autoriteit valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de Autoriteit onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De individuele oordelen maakt de Autoriteit jaarlijks openbaar. Tevens rapporteert de Autoriteit jaarlijks over de sector als geheel. De Autoriteit kan zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties door het opleggen van een bestuurlijke boete, het geven van een aanwijzing aan een woningcorporatie, aanstelling van een actieve of passieve toezichthouder en/of het opleggen van een dwangsom. De minister kan niet interveniëren in het toezicht door de autoriteit met als doel de uitkomsten van het toezicht te wijzingen. De Autoriteit heeft als opdracht om op basis van risico's en ook ter plaatse bij de woningcorporaties toezicht te houden.

Basiskwaliteit: Woonborg kent in haar onderhoudsbeleid vier strategische kwaliteitsniveaus. Dit zijn:

Bestemming	Kwaliteit
Doorexploiteren	Basiskwaliteit
Verkoop	Verkoopkwaliteit
Exploitatie met verbetering	Drie labelstappen, Nul op de meter, specifiek per project
Slopen	Instandhouding

Bedrijfswaarde: de bedrijfswaarde is de contante waarde van het saldo van de (toekomstige) inkomsten (huren) en uitgaven (beheer, onderhoud).

BTIV: [Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting](#) (BTIV). Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het [Besluit Beheer Sociale Huursector](#) (BBSH). Bij het besluit publiceerde het ministerie de [eerste Ministeriële Regeling](#) (MR). De MR is weer een verdere uitwerking van de BTIV. Deze is in werking getreden per 1 juli 2015. Andere elementen van het BTIV die verder

uitgewerkt worden per Ministeriële Regeling zullen per 1 januari 2016 en 1 januari 2017 van kracht worden.

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.
DSCR:	Debt Service Coverage Ratio. Dit getal geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentebaten en – lasten en de fictieve aflossing op basis van de resterende gemiddelde looptijd van het woningbezit.
Energie Index:	de Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig een woning is. De Energie-Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning.
Energielabelstappen:	methodiek om de wijziging van de energiestaat 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.
Gebouwgebonden energienota:	het deel van de energienota dat wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, en niet door het gedrag van de huurder.
Grote kernen:	kernen met een pakket aan basisvoorzieningen en goede openbaar-vervoerbindingen. In het werkgebied van Woonborg zijn dat Annen, Haren, Peize, Roden, Vries en Zuidlaren.
Herontwikkeling:	sloop met vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.
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.

Herziene Woningwet:	een grote herziening van de Woningwet werd van kracht op 1 juli 2015. Gelijktijdig trad de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking en de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.
ICR:	Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsgraad. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en de het saldo van de rentebaten en –lasten.
Huurharmonisatie:	het optrekken van de huur naar de streefhuur bij mutatie.
Kasstromen:	geldstromen.
LtV:	Loan to Value. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de omvang van de leningportefeuille en de waarde van het woningbezit.
Markthuur:	de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt is in 2016 € 710,68. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
Marktwaaarde in verhuurde staat:	de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen. De marktwaaarde is de hoogste van de waarde in het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak gedurende een bij ministeriele regeling bepaald tijdvak blijft verhuren, dan wel de waarde in het geval dat de toegelaten instelling die zaak na het in dat tijdvak eindigen van een overeenkomst van huur en verhuur zal vervreemden.
Maximaal redelijke huur:	de maximale huur die gevraagd kan worden op basis van het woningwaarderingssstelsel.
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 woongelegenheden. Interne contracten en wijziging tenaamstellingen worden niet tot de mutaties gerekend.
Nul op de Meter-woningen:	energieneutrale woningen.
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 marktwaaarde.

Passend toewijzen:	regeling die per 1 januari 2016 is ingegaan voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Door het passend toewijzen moeten woningcorporaties bij het toewijzen van woningen rekening houden met de huishoudgrootte en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder.
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:	we werken samen met gemeenten en AH WOON om samen op gelijkwaardige basis afspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave per gebied. Deze afspraken leggen we vast in prestatieafspraken.
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.
Salderingsregeling:	dit is van toepassing bij zonnepanelen. Salderen is verrekenen van het netto saldo van verbruik van energie minus de opwek. Op het moment dat je stroom opwekt maar niet direct verbruikt, dan lever je stroom aan het net. Deze terug levering van energie wordt weggestreept tegen de elektriciteit die je op een ander moment weer afneemt van het net. Salderen is in feite dus een administratieve handeling. Aan het einde van het jaar betaal je jouw energieleverancier voor het netto saldo van verbruik minus opwek.
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.
Verhuurderheffing:	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 WOZ waarde van de betreffende woningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan 10 van deze woningen.

Woningwaarderingsstelsel:	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.