woonborg

Jaarverslag

2014

Datum van publicatie	3 juni 2015
Bestuursbesluit	MT 15.030-150414
Behandelnummer RvC	RvC15.010-150603
Classificatie [1]	Openbaar
Contactpersoon	Baukje van Warners, adviseur PR & Communicatie (0592) 30 36 15 Thom Wolters, manager Finance & Control (0592) 30 36 80
Distributielijst	Stakeholders Internet RvC OR MT Intranet

Stichting Woonborg
Tynaarlosestraat 1
9481 AA Vries
0592 30 36 00
www.woonborg.nl / info@woonborg.nl

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

Inhoudsopgave

1. Algemene ontwikkelingen 6
2. Governance 10
3. Vastgoedsturing 16
4. Organisatieontwikkeling 22
5. Risicomanagement 24
6. Maatschappijgedreven handelen 27
7. Financiële continuïteit 32
8. Jaarrekening 38
9. Overige gegevens 81

Bijlage 1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren 86
Bijlage 2 Vraag en aanbod woningen 88
Bijlage 3 Toelichting op projecten 2014 90
Bijlage 4 Begrippenlijst 98

Bestuursverslag

1. Algemene ontwikkelingen

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

1.1 Terugblik op 2014 en vooruitblik naar 2015

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

'Woonborg vooruit'

We hebben onder het thema 'Woonborg vooruit' onze strategische positie opnieuw vastgesteld. Demografische analyses laten zien dat het aantal huishoudens in ons werkgebied voorlopig nog toeneemt. Een aanzienlijk deel van deze huishoudens zal op ons zijn aangewezen voor huisvesting, gelet op de hoogte van hun inkomen. Daarom is de ondergrens van het aantal woningen bepaald op 4.700.

Ons bezit bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn niet allemaal geschikt voor senioren. We zien echter, dat ouderen toch graag zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving willen blijven wonen. Onze nieuwbouwinspanningen waren gericht op seniorenwoningen en –appartementen. We zullen in de toekomst minder nieuwe woningen bouwen. In plaats daarvan richten we ons op het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.

Het verduurzamen van ons bezit is gericht op een beheersbare energienota voor onze huurders. De energienota vormt een belangrijk deel van de woonlasten. Het is aantrekkelijk voor de huurders om die te verlagen. We zien hierin een mogelijkheid om de woonlasten te beheersen.

Betaalbaarheid voor huurders centraal

Uit het woonlastenonderzoek dat we in 2014 hebben uitgevoerd komt naar voren dat 30% van onze huurders een inkomen heeft dat te laag is om in al hun noodzakelijke behoeften te voorzien. Het aantal huurders dat daadwerkelijk een betalingsachterstand bij ons heeft ligt gelukkig veel lager, maar het is wel een belangrijk signaal. Daarom kiest Woonborg voor betaalbaarheid en duurzaamheid. We kiezen voor een goede woning met een lage energierekening, voor de laagst mogelijke huur. Dit sluit aan bij de vraag van onze huurders.

Om de betaalbaarheid te bevorderen, hebben we sterk ingezet op kostenbeheersing. Elke euro die we uitgeven, wordt door onze huurders opgebracht. Woonlastenbeperking begint dus bij lagere kosten.

Robuuste organisatie

Door natuurlijk verloop is onze personeelsformatie verder gekrompen. We handhaven met steeds minder mensen een goede dienstverlening. Dat is mogelijk door de positieve inzet van de overgebleven medewerkers. We zijn een financieel robuuste organisatie die in haar handelen de betaalbaarheid voor de huurder centraal heeft staan.

Kostenbewustzijn is, meer dan in het verleden, een belangrijke stuurfactor. We stimuleren een kostenbewuste houding, gericht op een sobere bedrijfsvoering. We zien in de praktijk dat we de bedrijfskosten daardoor beter beheersbaar houden.

De uitgaven voor onderhoud en woningverbetering hebben in het afgelopen jaar onder het vergrootglas gelegen. We kiezen bij het planmatig onderhoud voor een andere aanpak. Die leidt, met behoud van de woningkwaliteit, tot lagere kosten. Bij het dagelijks onderhoud hebben we ingezet op een cultuurverandering. Die zorgt voor meer efficiency en lagere kosten.

Hierdoor kunnen we een groter deel van de verhuurdersheffing voor onze eigen rekening nemen dan we vooraf hadden verwacht. Dat betekent dat we een kleiner deel via de huurverhogingen aan de huurders hoeven door te berekenen. In 2015 krijgt 85% van onze huurders geen huurverhoging. Dit zijn de huurders met de lagere inkomens. Alleen de 15% huurders met een huishoudinkomen boven € 34.229 krijgen een huurverhoging. Bovendien verhogen we de huurprijs bij nieuwe verhuringen minder dan in voorgaande jaren.

We geloven in een corporatie die werkt op een schaal die past bij het werkgebied. Onze corporatie past qua omvang goed bij de regio. We zijn lokaal verankerd en hebben goed contact met bestuurders en ambtenaren van de gemeenten waar we actief zijn. Hetzelfde geldt voor ons contact met AH WOON. In de Herzieningswet wordt de verbinding tussen corporatie en werkgebied duidelijk gelegd. We juichen deze ontwikkelingen toe.

Alle maatregelen samen zorgen voor het realiseren van onze visie. De komende jaren staan we garant voor goede en betaalbare huisvesting in ons werkgebied.

1.2 De situatie aan het einde van 2014

De bezuinigingen van de afgelopen jaren, het stilleggen van een fors aantal nieuwbouwprojecten en de huurverhogingen boven inflatie hebben van Woonborg een robuuste corporatie gemaakt. Deze financiële overmaat was ook nodig om de onzekerheden in het overheidsbeleid op te vangen. De Herzieningswet, die per 1 juli 2015 zal worden ingevoerd, neemt een groot deel van die onzekerheid weg. Daarmee is een kleinere financiële buffer noodzakelijk.

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

	Minimumwaarde	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteitsratio	> 20%	46,2	47,4	50,0	51,4	53,7	56,9
Loan to Value (LTV)	< 75%	54,4	52,6	49,7	48,3	45,7	42,5
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	3,09	2,89	2,50	2,56	2,55	2,70
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	2,04	2,26	1,79	1,86	1,86	1,92
Dekkingsratio	< 50%	18,2	18,2	17,3	16,9	16,0	15,0

Zoals hierboven al gememoreerd, geven we de overmaat in onze financiële buffer terug aan onze huurders. De komende jaren zullen we de huren gemiddeld met niet meer dan de inflatie verhogen. We verlagen geleidelijk de huurprijs bij nieuwe verhuringen. Dit beleid hanteren we zolang de omstandigheden niet ingrijpend veranderen. Als het overheidsbeleid, bijvoorbeeld ten aanzien van de verhuurdersheffing, wordt herzien, kunnen we gedwongen worden om de huren opnieuw te verhogen.

1.3 Verklaring van het Bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2014 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarbij zijn we alleen werkzaam geweest aan de woongelegenheden en onroerende aangelegenheden in eigendom binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Onze werkwijze is gebaseerd op een doelmatige en sobere bedrijfsvoering. Hierin spelen de (meerjaren-)begroting, de trimesterrapportages, de jaarrekening en overige rapportages een grote rol. Door middel van interne controle worden de interne procedures en regels getoetst en worden de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik gecontroleerd en beoordeeld. In samenhang hiermee geeft het volkshuisvestingsverslag samen met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie in 2014 van Woonborg.

1.4 Volkshuisvestingsverslag en bestuursverslag

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

Jacob Kielman
Directeur

Governance

2. Governance

We conformeren ons aan de Aedescode voor corporate governance.

2.1 Inleiding

Zoals voor de gehele volkshuisvestingssector gold, was ook voor Woonborg 2014 het jaar van de heroriëntatie op de kerntaak. Zorgdragen dat de bestaande woningvoorraad duurzaam beschikbaar is tegen de laagst mogelijke huurlasten voor hen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dat is waar het voor Woonborg om gaat. Dat heeft het afgelopen jaar geleid tot een omslag in het denken en handelen van planontwikkeling naar voorraadbeheer met grote betrokkenheid van de huurders. Over de gevolgen van die herijking voor de toekomst van Woonborg, de inzet van geld en menskracht en de betrokkenheid van huurders en belangenorganisaties heeft de raad van commissarissen afgelopen jaar intensief gesproken met de Woonborg-organisatie. Hiermee is voor de komende tijd ook duidelijkheid geschapen over de toekomst van Woonborg. Wij blijven staan voor de opgave om in de gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld, Tynaarlo en Haren te voorzien in betaalbare huurwoningen.

2.2 Samenstelling Bestuur

Half november 2013 is een overeenkomst van opdracht gesloten met Jacob Kielman tot uiterlijk 19 november 2014. Als interim bestuurder is Jacob Kielman naast het aansturen van de organisatie verantwoordelijk voor de strategische heroriëntatie van Woonborg en de uitvoering van dit toekomstplan. De raad heeft op 20 november 2014 een nieuwe overeenkomst van opdracht afgesloten met Jacob Kielman waarin efficiency, robuustheid en kostenbewustzijn van medewerkers en organisatie als speerpunten zijn benoemd. De bestuurder zorgt ook voor een ordentelijk benoemingsproces van de directeursfunctie uiterlijk per 1 april 2016. De overeenkomst is voor bepaalde tijd en eindigt op 31 maart 2016.

Jacob Kielman 63 jaar	Vanaf 19-11-2013	*Hoofdfunctie:* Directeurbestuurder *Beroep:* • Eigenaar eenmanszaak Jacob Kielman *Nevenfuncties:* • Voorzitter RvC van de Woningstichting SWZ • Voorzitter beleggingscommissie Stichting Oude Groninger Kerken • Lid RvT Groninger Museum • Lid RvT Museum de Buitenplaats • Voorzitter RvC Linxtelecom b.v. • Dga Ervodem b.v. • Voorzitter RvC N.V. RENDO Holding

2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 14 februari 2014 zijn - volgens het rooster van aftreden – Henk Jan Bolding en Bert van der Hoek herbenoemd. Bij de herbenoeming wordt de nieuwe WNT gevolgd. De beloning van beide raadsleden is conform deze code aangepast.

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

beide corporaties is het ook niet logisch dat dit op korte termijn zal optreden. Uiteraard blijven wij ook alert in deze.

De raad heeft in haar oktobervergadering unaniem besloten de vacature die per 14 februari 2015 ontstaat niet te vervullen. De rvc evalueert na een jaar of de raad met vier of vijf leden kan voldoen aan alle vereisten die aan goed rvc-toezicht worden gesteld. Daarbij gelden twee overwegingen: de kerncompetentie van de vertrekkende commissaris overlapte de kerncompetentie van een van de zittende commissarissen. Daarnaast achtte de rvc van belang een signaal van kostenbewustzijn af te geven richting de organisatie bij de vervulling van vacatures.
Verder is de rol van voorzitter en vice-voorzitter medio maart gewisseld.

Rooster van aftreden:

Datum aftreden	Naam	Benoemd per	Herkiesbaar
14-02-2015 (2e termijn)	Ineke Noordhoff	14-02-2008	Nee
14-02-2016 (2e termijn)	Ineke Donkervoort	14-02-2008	Nee
14-02-2016 (2e termijn)	Annette Stekelenburg	14-02-2012	Ja
14-02-2017 (2e termijn)	Bert van der Hoek	14-02-2010	Nee
14-02-2018 (2e termijn)	Henk Jan Bolding	14-02-2010	Nee

Woonborg volgt voor alle (her)benoemingen van commissarissen een open procedure waarbij de werkorganisatie en huurdersvertegenwoordiging zowel bij het opstellen van het profiel als bij de selectie van de kandidaat meedoen. Omdat daarmee feitelijk alle commissarissen mede op voordracht van de huurders worden benoemd kiezen we ervoor de huurderscommissaris niet meer apart te vermelden.
Per 31 december 2014 was de raad van commissarissen van Stichting Woonborg als volgt samengesteld:

Naam	Datum aftreden	Functies/beroep
Drs. Ineke Noordhoff MA 59 jaar Voorzitter RvC en vanaf medio maart vice-voorzitter Lid Remuneratiecommissie (vanaf medio maart voorzitter)	14-02-2015 (2e termijn)	*Hoofdfunctie/beroep:* *Projectmanager Kenniscentrum Landschap bij de Rijksuniversiteit Groningen* Zelfstandig landschapshistorica Journalist *Nevenfuncties:* ▪ Lid RvC Rabobank Noord-Drenthe ▪ Lid RvC IVN Noord ▪ Voorzitter stichting De Turfvelden
Mr. Henk Jan Bolding mpa 59 jaar Vice-voorzitter RvC en vanaf medio maart voorzitter Voorzitter Remuneratiecommissie (vanaf medio maart lid)	14-02-2018 (2e termijn)	*Hoofdfunctie/beroep* Provinciesecretaris/algemeen directeur provincie Groningen *Nevenfunctie:* • Lid Adviesraad Avicenna Academie voor leiderschap • Lid bestuur Wetenschappelijk Instituut CDA
Drs. Ineke Donkervoort MCM, MSM 61 jaar Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	14-02-2016 (2e termijn)	*Hoofdfunctie/beroep:* Voorzitter College van Bestuur Drenthe College *Nevenfuncties:* • Lid RvT Jeugdhulp Friesland • Lid RvC Lefier • Lid RvT Stichting Route Development Fund Groningen Airport Eelde • Directeur ID Management & Advies • Lid Council Drenthe Beweegt • Lid Programmaraad SNN • Lid Comité van Toezicht Programma OP EFRO Noord, SNN

Naam	Datum aftreden	Functies/beroep
Drs. Bert van der Hoek 56 jaar Lid RvC Lid Auditcommissie	14-02-2017 (2e termijn)	*Hoofdfunctie/beroep:* Voorzitter Raad van Bestuur Lentis en FPC Dr. S. van Mesdag *Nevenfuncties:* • Lid RvT Stichting Ambulancezorg Groningen • Lid RvC Centramed • Lid bestuur NVZD • Lid bestuur Stichting TopGGZ
Annette Stekelenburg 49 jaar Lid RvC	14-02-2016 (1e termijn)	*Hoofdfunctie/beroep:* Zelfstandig adviseur *Nevenfuncties:* ▪ Voorzitter RvC Wetland Wonen ▪ Voorzitter RvT PCBO Meppel ▪ Vice-voorzitter RvT de Stouwe ▪ Lid RvT stichting KinderopvangPlus

2.3.1 Algemeen

In het verslagjaar is heeft de raad vijf keer regulier vergaderd. In een extra vergadering stond de toekomstverkenning - 'Woonborg vooruit' - centraal.

In de vergaderingen nam de raad o.a. besluiten over:

- Woonborg vooruit
- Jaarverslag en Jaarrekening 2013 (inclusief verbonden instellingen)
- Treasury jaarplan 2014 en treasurystatuut
- Wisseling rol voorzitter en vice-voorzitter
- Aankoop 58 woningen in Oosterhaar te Haren
- Verkoop grondposities Regiovisie Roden-Leek
- Het niet invullen van de vacature binnen de raad per 14 februari 2015, waardoor de raad per genoemde datum bestaat uit vier leden
- Reglement werkwijze RvC Stichting Woonborg

Ook keurde de raad de begroting 2015 en de meerjarenbegroting 2015-2020 goed en sloot een nieuwe overeenkomst van opdracht af met de bestuurder.

De raad sprak verder onder meer over de toekomstverkenning van Woonborg (Woonborg vooruit – de huurder centraal), de rapportage interim bevindingen controle 2013, de trimesterrapportages, investeren en onrendabele top, het woonlastenonderzoek, het huurprijsbeleid en de voorbereiding van de visitatie 2015.

In 2014 bezocht een delegatie van de raad een Overlegvergadering tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Ook heeft de raad van commissarissen gesproken met de ondernemingsraad. Bij dit gesprek was de directeurbestuurder niet aanwezig.
Met AH WOON zijn er diverse contactmomenten geweest zoals de kennismaking met het nieuwe bestuur van AH WOON en de aanbieding en presentatie van de petitie en het rapport van de actievergaderingen over betaalbaarheid huren bij Woonborg. Tijdens een rondrit heeft de raad samen met het bestuur van AH WOON, de bestuurder en managers een aantal locaties van Woonborg bekeken.

2.3.2 Bestuur

De raad van commissarissen onderschrijft de bepalingen van de Governance Code Woningcorporaties en toezichthouders. Dit impliceert dat de onafhankelijkheid gewaarborgd is. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij de leden van de raad van commissarissen en/of bestuur betrokken waren.
Tevens vervult geen van de leden van de raad van commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur.
Daarbij blijft de raad alert op raakvlakken tussen het provinciale huisvestingsbeleid en de positie van Henk Jan Bolding en de plannen van Woonborg en Lefier in relatie tot het lidmaatschap van beide raden van commissarissen van Ineke Donkervoort.
Er is binnen de organisatie geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'.

Woonborg wil integer handelen, ook de raad van commissarissen is daarvan doordrongen. Er zijn geen meldingen van inbreuk op het terrein van integer handelen geweest. Verder hebben het bestuur of raadsleden dan wel directe familie geen financiële relaties met een contractpartij.

2.4 Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn twee commissies actief.

2.4.1 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is ingesteld om inhoud te geven aan de werkgeversfunctie van de raad van commissarissen ten aanzien van de directeurbestuurder en de personele continuïteit van de raad.
De commissie bestond uit:

a. Henk Jan Bolding
b. Ineke Noordhoff

De remuneratiecommissie is in 2014 meerdere malen bij elkaar geweest o.a. in verband met het verlengen van de overeenkomst van opdracht met de directeurbestuurder en een functioneringsgesprek. Daarover is met het managementteam, de ondernemingsraad en de raad van commissarissen overlegd.

2.4.2 Auditcommissie

Het reglement auditcommissie Woonborg is gebaseerd op de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties (artikel III-5). Het doel van de auditcommissie is de raad van commissarissen te ondersteunen op het terrein van zijn toezicht op de financiën daar waar het gaat om risicobeheersing en controle, financiële informatievoorziening, wet- en regelgeving en de aanbevelingen van de accountant. De raad van commissarissen ontvangt een verslag van de vergaderingen van de auditcommissie.

De samenstelling van de commissie is in 2014 als volgt:

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

De auditcommissie is drie maal bijeen geweest waarvan twee keer in aanwezigheid van de externe accountant.
De auditcommissie heeft gesproken over:

- Rapportage interim-bevindingen controle 2013
- Treasurystatuut
- Jaarrekening 2013 en jaarverslag
- Nacalculatie en evaluatie
- Trimesterrapportage
- Verplichtingenadministratie
- Meerjarenbegroting 2015-2020
- Begroting 2015
- Evaluatie van de accountant

2.5 Zelfevaluatie

In september 2014 heeft een zelfevaluatie van de raad van commissarissen plaatsgevonden.
Nu Woonborg in rustiger bestuurlijk vaarwater is gekomen heeft de raad geconstateerd dat zij terug moet naar haar kerntaak: toezicht houden, klankbord voor bestuurder, werkgever. Verder heeft de raad kritisch gekeken naar de onderwerpen die de nodige aandacht van de raad vragen. Er is geconstateerd dat de dynamiek in de raad nog verder kan worden versterkt door nog meer gebruik te maken van alle verschillende achtergronden en kennis en door verschillende stijlen te benutten.

2.6 Honorering bestuur en commissarissen

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

2.7 Visitatie

In de AedesCode is vastgelegd dat leden zich eens in de vier jaar laten visiteren. Op 1 augustus 2010 is Woonborg gevisiteerd, in 2014 zou dit weer moeten plaatsvinden.
Woonborg heeft een verzoek ingediend bij Aedes om de visitatie uit te stellen tot 2015. Aedes heeft besloten het dispensatieverzoek te honoreren en aangegeven, dat de visitatie uiterlijk op 31 december 2015 moet zijn afgerond. In het vroege voorjaar van 2015 wordt gestart met het uitvoeren van de visitatie.

Namens de Raad van Commissarissen,

Mr. H.J. Bolding mpa

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedsturing

De vastgoedsturing is geïntegreerd in onze organisatie en de verschillende disciplines.

3.1 Toelichting op onze voornemens

3.1.1 Algemeen

De koers van de organisatie veranderde; we hebben niet gewacht op het verwerken ervan in een nieuwe begroting, ook lopende plannen hebben we aangepast met de focus op 'betaalbaarheid' voor onze huurders. Onze doelstelling is dat we minimaal 70% van onze woningvoorraad onder een huur van € 610 houden. Gezien de vraag in ons werkgebied naar sociale huurwoningen is het aantal van 4.700 woningen de ondergrens.

We beoordeelden nogmaals kritisch onze plannen voor vervangende nieuwbouw. In het kader van duurzaamheid en het betaalbaar houden van de energielasten van onze huurders bereidden we innovatieve technische aanpassingen in verduurzamingsprojecten bij woningverbeteringen voor.

De transformatieopgave naar minder eengezinswoningen en meer voor senioren geschikte woningen hebben we grotendeels afgerond. Alleen in Haren en Zuidlaren bouwen we nog in totaal 74 appartementen. Per 31 december 2014 is een derde van de bestaande voorraad qua woningindeling geschikt voor senioren. Dit betekent niet dat de locatie altijd optimaal is; de nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt en huisarts, is dan nog cruciaal.

3.1.2 Prijsbeleid

De ontwikkeling van de betaalbaarheid van de woonlasten voor onze huurders is onze topprioriteit. Daarom hebben wij samen met vijf andere Drentse corporaties en de huurdersbelangenverenigingen een woonlastenonderzoek onder huurders laten uitvoeren. In juli zijn bijna 3.800 van onze huurders aangeschreven; in heel Drenthe ging het om 35.000 huishoudens. De uitkomsten van Woonborg kwamen overeen met het gemiddelde Drentse beeld. 30% van onze huurders houdt aan het eind van de maand minder over dan nodig is om de minimale lasten te dragen. Eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar én gezinnen met kinderen hebben daarbij de grootste moeite om rond te komen. Voor huurders die de laatste drie jaar een huurcontract hebben afgesloten is dit in het bijzonder van toepassing door lage inkomens enerzijds en hogere aanvangshuren anderzijds.

De uitkomsten van het rapport hebben we gedeeld met de gemeenten en gepubliceerd op onze website voor onze stakeholders. Voor veel stakeholders zijn de resultaten nieuw en zo zetten we betaalbaarheid op de agenda. In de bestuurlijke overleggen hebben wij met de vier gemeentebesturen de resultaten van het onderzoek besproken. Betaalbaarheid is hierdoor een regulier onderwerp van overleg met gemeenten geworden.

We hebben in 2014 nieuwe uitgangspunten geformuleerd voor ons huurprijsbeleid en deze doorgerekend. Hierdoor weten we hoe we maximaal kunnen inzetten op het verbeteren van de betaalbaarheid voor onze huurders.

3.1.2.1 Jaarlijkse huurverhoging

De noodzaak om in de jaarlijkse huurverhoging te rekenen met de inkomensafhankelijke verhogingen kwam omdat we rekening moesten houden met de opgelegde overheidsheffingen en -wijzigingen die van invloed zijn op onze financiële huishouden.

De jaarlijkse huurverhoging is in 2014 afhankelijk van het huishoudinkomen geweest:

tot en met € 34.085:	4%
tussen € 34.085 en € 43.602:	4,5%
hoger dan € 43.602:	6,5%

Deze huurverhoging betekende dat 8,5% van onze huurders een verhoging kreeg van 4,5% en 8% een verhoging van 6,5%. We hebben voorafgaand aan de huurverhoging veel tijd besteed aan het informeren van onze huurders. Naast de aanzeggingsbrief en een nieuwsbrief hebben we tijd en ruimte gepland voor het beantwoorden van vragen. Het persoonlijk beantwoorden van vragen door onze medewerkers en het 'horen' van schrijnende persoonlijke situaties nam tijd in beslag. We hebben oplossingen aangedragen en in enkele gevallen bijstellingen gedaan. Mede hierdoor is er geen beroep op de huurcommissie nodig geweest.

De (inkomensafhankelijke) huurverhoging leidde bij onze Algemene Huurdersbelangenvereniging Woon (AH WOON) tot protestacties. Zij organiseerde bijeenkomsten in de grote kernen en overhandigden Woonborg een petitie. Samen met leden van de raad van commissarissen zijn we het gesprek hierover aangegaan. De uitkomsten van de bijeenkomsten van AH WOON hebben we meegenomen als aandachtspunten bij de totstandkoming van een nieuw huurprijsbeleid.

3.1.2.2 Streefhuur

Het streefhuurpercentage bleef 71% van de maximaal redelijke huur. Dit is het standaardpercentage wat wij hanteren bij nieuwe verhuringen. In enkele gevallen maken we uitzonderingen bijvoorbeeld:

- wanneer woningen primair geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar; dan maximeren we de huur op de huurprijsgrens voor deze leeftijdsgroep; dit geldt voor 33 woningen.
- wanneer woningen op basis van de woningwaarderingspunten en dus de maximaal redelijke huur bij 71% boven de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen uit komen; dan maximeren we de huur op die maximale huurprijsgrens; dit geldt voor in totaal 41 woningen (28 huurwoningen bij de huurverhoging en 13 huurwoningen bij nieuwe verhuur).

3.1.2.3 Ontwikkelingen

Een nieuw huurprijsbeleid

In het najaar stelden we intern de contouren van een nieuw huurprijsbeleid vast. Naast de (inflatievolgende) jaarlijkse huurverhoging is de streefhuur bij nieuwe verhuringen een belangrijk onderdeel. In het voorjaar van 2015 stellen we dit beleid na overeenstemming met AH WOON definitief vast. In dit huurprijsbeleid rekenen we met een dalend streefhuurpercentage. Dit leidt tot lagere aanvangshuren. Hierdoor houden we ook op de lange termijn minimaal 70% woningen onder de € 610 en worden de verschillen tussen lang zittende en nieuwe huurders verder verkleind. In onze meerjarenbegroting 2015-2020 hebben we rekening gehouden met inflatievolgende huurverhogingen.

3.1.3 Kwaliteit van woningen

We onderhouden alle woningen conform het meerjarenonderhoudsplan. Daarnaast investeren we in het verbeteren van de woningen. De mate van verbeteringen is afhankelijk van de (toekomstige) bestemming van de woning.

Bij het onderhoud houden we een goede balans tussen de kwaliteit van het noodzakelijke onderhoud en de kosten. Bij planmatig onderhoud en verbeteren voerden we wijzigingen door, waardoor de kosten van onderhoud en verbetering werden verlaagd.

We onderscheiden verschillende vormen van onderhoud:
- planmatig onderhoud
- investeringen: kwaliteit, energiebesparing, veiligheid
- contractonderhoud
- serviceonderhoud
- niet-planmatig onderhoud

3.1.3.1 Planmatig onderhoud

Ruim binnen het budget voerden we het planmatig onderhoud uit. Voor een totaalbedrag van € 3.685.000 (budget: € 4.497.000) hebben we onderhoud gepleegd.

Dat we ruim € 0,8 miljoen minder hebben uitgegeven heeft de volgende oorzaken:
- We hebben kritisch gekeken naar de manier van inspecteren, het onderhandelen met aannemers hebben we aangescherpt en we verbeterden de bewaking op de uitvoering en de planning. 5% voor onvoorziene kosten die we in de projectbegrotingen opnemen hebben we hierdoor nagenoeg niet hoeven te gebruiken.
- In diverse projecten hebben we alternatieven toegepast in materialen of werkwijze, waardoor de kosten lager uitvielen.

Onderhoud technische installaties
- Bij 400 woningen verrichtten we onderhoud aan de mechanische ventilatie installatie en bij 91 woningen hebben we de cv-ketel vervangen.

3.1.3.2 Investeringen: kwaliteit, energiebesparing en veiligheid

We sturen op een gewenste kwaliteit van de woningvoorraad. Onder andere door het verbeteren van woningen. Dit zijn investeringen, die een levensduurverlenging, wooncomfort en energiebesparing moeten opleveren. Het andere deel van de aanpassing van de woningvoorraad bereiken we via nieuwbouw.

De investeringen die we deden hebben we onderverdeeld in de thema's kwaliteit, energiebesparing en veiligheid. Hierna lichten we de verschillende thema's toe. We investeerden in 249 woningen.

Leegstaande bedrijfspanden
In totaal hadden we € 650.000 begroot voor een andere invulling van twee bedrijfspanden; € 150.000 voor de invulling van de begane grond in de Wevershof in Roden en € 500.000 voor de begane grond van De Esrank in Peize. Op de begane grond in het woongebouw De Wevershof in Roden is nu de Bibliotheek gehuisvest. Om te voldoen aan de eisen van de functionaliteit hiervoor waren grote aanpassingen noodzakelijk. Daarnaast hebben we aan de gemeente een compensatie gedaan in de inrichtingskosten van € 75.000. In totaal hebben we daarom € 380.664 geïnvesteerd in plaats van de begrote € 150.000.

De begane grond in De Esrank in Peize is nog niet aangepast. Aan het eind van 2014 hebben we de onderhandelingen over het realisatiecontract met de eerstelijnsdienst-partijen afgerond. De vergunningen voor de verbouwing worden begin 2015 aangevraagd. Daarna starten we met de werkzaamheden.

Kwaliteit
In de begroting gingen we uit van 255 te verbeteren woningen. De niveaus die we hanteerden hebben we gedefinieerd als 'in stand houden', basiskwaliteit, basiskwaliteit +, comfortverbetering en nieuwbouw. Het overgrote deel van deze woningen zou zodanig verbeterd worden, dat ze één of zelfs twee niveaustappen zouden maken.
We hadden 242 niveaustappen begroot voor een budget van € 5.297.183. Uiteindelijk hebben we 249 woningen verbeterd, waarbij we 202 niveaustappen hebben gerealiseerd voor € 3.672.743.
De kosten per niveaustap waren 17% lager dan begroot.
(zie de toelichting in bijlage 3)

Energiebesparing

In de begroting gingen we uit van 255 te verbeteren woningen. Het overgrote deel van deze woningen zou zodanig verbeterd worden, dat ze één of meer energielabelstappen zouden maken. We begrootten 242 energielabelstappen voor een budget van € 907.463. Uiteindelijk hebben we 249 woningen verbeterd, waarbij we 209 energielabelstappen hebben gerealiseerd voor € 758.812. De uitgaven per labelstap waren 4% lager dan begroot.

(zie de toelichting in bijlage 3)

Zonnepanelen

Het plaatsen van zonnepanelen op drie woongebouwen hebben we moeten uitstellen omdat de leverancier de afspraken niet nakwam. Wij hebben de opdracht ingetrokken en vervolgens aan een nieuwe partij deze opdracht gegund. De zonnepanelen worden in februari 2015 geplaatst.

De proef voor het plaatsen van de zonnepanelen op gezinswoningen hebben we niet gestart. Dit is in voorbereiding. We betrekken AH WOON bij de wijze waarop we de panelen willen aanbieden en verrekenen. Onze gezamenlijke doelstelling is dat deze aanpassing aan de woning de huurder een vermindering van woonlasten oplevert. We willen dit zorgvuldig uitwerken en nemen hiervoor de tijd. Daarom zijn er nog geen zonnepanelen op gezinswoningen geplaatst.

Veiligheid

We investeren in het veiliger maken van onze woningen. Dit doen we door het aanbrengen van bijvoorbeeld veilig hang- en sluitwerk, buitenverlichtingen en rookmelders. Leidraad hierin zijn de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW.) Bij 196 woningen zijn veiligheidsmaatregelen aangebracht. Het aantal woningen is significant hoger dan was begroot (85). Bij woningen binnen een verbeterproject hebben we extra aanpassingen gedaan. Dit laatste hadden we niet begroot. Begroot hadden we € 127.500. We hebben uiteindelijk € 269.961 besteed.

3.1.3.3 Contractonderhoud

We hebben volgens begroting contractonderhoud uitgevoerd. Dit betreft bijvoorbeeld onderhoud aan CV-installaties, ventilatiesystemen en schuifdeuren. Ook het onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen of het legen van dakgoten valt onder het contractonderhoud.

3.1.3.4 Serviceonderhoud

We hadden gepland om 680 adressen van huurders te bezoeken. Uiteindelijk hebben we huurders van 719 woningen aangeschreven en voerden we bij 654 serviceonderhoud uit. Ondanks herhaalde pogingen om afspraken te maken hebben we 65 adressen niet kunnen bezoeken. De huurders ontvangen een schriftelijke aankondiging van de bezoeken in de straat of buurt door onze medewerker. Is een huurder niet aanwezig dan gaat onze medewerker nog tweemaal langs. Zijn al deze pogingen tevergeefs, dan ontvangt de huurder een schriftelijk verzoek ons te bellen voor het maken van een afspraak.
Voor het Fonds Klein Onderhoud (FKO) dat valt onder het serviceonderhoud, hebben we 1959 werkbonnen afgehandeld.

3.1.3.5 Niet-planmatig onderhoud

Niet-planmatig onderhoud is het onderhoud dat we in individuele woning uitvoeren. Het gaat hier om klachten- en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud

Bij het uitvoeren van het klachtenonderhoud zijn we ruim binnen het budget van € 1.080.000 gebleven; we hebben € 875.000 uitgeven. Dat is € 200.000 minder dan begroot. Er werden 4.309 nieuwe werkbonnen aangemaakt. Doordat er sprake is van overloop van het voorgaande jaar zijn 4.474 werkbonnen afgehandeld (2014: 6.000). Onze, in de voorgaande jaren met ruim 30% verkleinde, eigen dienst heeft hiervan 67% afgehandeld tegen 35% van de kosten.

Efficiënter werken binnen rayons door de buitendienst is een van de redenen dat we ruim binnen het budget zijn gebleven. Daarnaast plannen we de onderhoudsmedewerkers beter in en handelt de medewerker de klacht in zijn geheel af. Ook een volledig uitgeruste bedrijfsauto draagt bij aan efficiency. De buitendienstmedewerkers vertrekken daarbij niet meer vanaf kantoor maar vanaf hun huisadres. Dit scheelt veel (reis)tijd. Tot slot onderscheiden we scherper wat wel en niet onder het klachtenonderhoud valt.

Mutatieonderhoud

We overschrijden het budget van € 725.000 met ruim € 200.000. In totaal hebben we € 930.000 uitgegeven aan mutatiewoningen. De overschrijding kwam doordat:

- in het verleden afspraken over opname en overname met de huurders niet volledig zijn vastgelegd. De vertrekkende huurders kunnen we daarom niet daar op aanspreken;
- bij planmatig onderhoud werkzaamheden zijn uitgesteld wanneer een huurder hierom verzocht of om andere redenen. Bij mutatie hebben we deze werkzaamheden alsnog uitgevoerd. Bijvoorbeeld een douche- en keukenrenovatie;
- voor enkele complexen de bestemming is gewijzigd van ‘sloop’ naar ’doorexploiteren'. Aangezien we bij de definitie ‘sloop’ een andere kwaliteitsnorm hanteren dan ‘doorexploiteren', moesten we door deze strategiewijziging bij sommige woningen een inhaalslag maken, wat extra kosten met zich meebracht;
- voor woningen die we in exploitatie houden een basis energielabel D hanteren; in bepaalde situaties leverde dat hoge mutatiekosten op;
- we asbest verwijderen voordat we met het onderhoud aan een woning starten;
- we hoge kosten moesten maken bij woningen die ontruimd werden; vaak moesten hier veel herstelwerkzaamheden plaatsvinden.

3.1.3.6. Ontwikkelingen in het jaar

Asbestbeleid

Wij inspecteren de woningen op asbest wanneer we er onderhoud of verbeteringen gaan uitvoeren. Het asbest dat we vinden wordt dan volgens de bestaande voorschriften verwijderd.

3.1.4 Beleid per locatie en per woningtype

3.1.4.1 Nieuwbouw en specifieke ontwikkelingen

Enkele specifiek ontwikkelingen benoemen we hieronder. In bijlage 3 geven we een overzicht van alle ontwikkelingen.

Aa en Hunze

- We hebben plannen gemaakt voor vervangende bouw van huurwoningen aan de Kruisakkers in Annen. Daarnaast hebben we het Grevelinkhuis, een boerderij met 18 appartementen, niet verkocht, maar verhuurd aan een zorginstelling. Hierdoor krijgen 18 jonge mensen met een lichte verstandelijke beperking een fijne woning met begeleiding op maat.

Haren

- In 2015 starten we met de bouw van 58 huurappartementen in de wijk Oosterhaar in Haren. In 2014 hebben we contracten met een bouw- en ontwikkelcombinatie opgesteld en getekend. Anticiperend op het gewijzigde overheidsbeleid hebben wij het hele project Oosterhaar overgedragen aan deze bouw- en ontwikkelcombinatie. Het project bestaat uit een winkelcentrum met daarboven gelegen appartementen en twee woontorens. Wij nemen de 58 huurappartementen in de sociale verhuur af die door de ontwikkelaar worden gebouwd. Hiermee beperken we aansprakelijkheids- en financiële risico's.

Noordenveld

- Het plan voor de locatie De Noorderkroon in Roden is aangepast als gevolg van de wetgeving AWBZ/WMO waarbij de vraag van intramurale zorg minder wordt en nadruk wordt gelegd op extramurale zorg. Hierdoor is ook een bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling niet gestart. Met Zorggroep Drenthe hebben we een huurovereenkomst voor tien jaar afgesloten voor de verhuur van 40 appartementen. De overige 30 huurappartementen hebben we zelf in exploitatie genomen.
- Na een heroverweging over de stedenbouwkundige invulling van de locatie Koerskamp hebben we besloten hier 24 grondgebonden rijwoningen te bouwen. We vragen verschillende aannemers om onder Design & Build constructie ons een aanbieding te doen. De aanbesteding vindt begin 2015 plaats.

Tynaarlo

- De aanbesteding voor de bouw van 16 huurappartementen aan de Heerdelaan in Zuidlaren hebben we afgerond. We starten in de eerste helft van 2015.

3.1.4.2 Verkoop van bestaande woningen

In totaal hebben we 49 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Dat zijn 19 woningen meer dan begroot. Mocht in 2015 deze tendens doorzetten dan herijken we het verkoopbeleid. Daarnaast verkochten we nog twee nieuwbouwappartementen. De gemiddelde verkoopprijs was € 122.000. Er is grote vraag naar woningen in dit prijssegment. In het onderstaande overzicht staan de herkomst en de leeftijdsopbouw van de kopers.

Gemeente	Oud huurder	Herkomst gemeente	Herkomst werkgebied Woonborg	Herkomst elders	Aantal
Aa en Hunze		4			4
Haren		1		1	2
Noordenveld	7	11		10	28
Tynaarlo	3	4	1	7	15
	10	20	1	18	49

Leeftijd	Aantal
< 30	15
≥ 30-<55	25
≥ 55	9
Totaal	49

3.1.4.3 Sloop van woningen

In Roden is op de locatie aan de Schoolstraat een kleuterschoolgebouw en een woning gesloopt. Op de locatie van de Noorderkroon te Roden is het zusterhuis gesloopt.
Voor het slopen van 25 woningen in Oosterhaar in Haren is een vergunning aangevraagd. Het slopen voeren we uit in de eerste helft van 2015.

4. Organisatieontwikkeling

Onze organisatie focust zich op betaalbaar wonen voor huurders.

4.1 Toelichting op onze voornemens

4.1.1 Algemeen

Onder het motto 'Woonborg vooruit' onderzochten we verschillende toekomstrichtingen, waaronder intensiveren van externe samenwerking en een eventuele fusie. Het onderzoek heeft uitgewezen dat wij de volkshuisvestelijke opgave zelfstandig aan kunnen, dat huurders vooral belang hebben bij een zelfstandige organisatie die lokaal verankerd is en waar betaalbaarheid voorop staat.

4.1.2 Dienstverlening

4.1.2.1 Vestiging Roden

2014 is het eerste volledige jaar geweest dat wij met onze vestiging Roden onderdeel uitmaakten van het inwonersplein. Op dit inwonersplein bevinden zich diverse maatschappelijke organisaties op het gebied van werk, welzijn en zorg. Samenwerking en afstemming zijn een belangrijk aspect voor onze keuze geweest om onze vestiging Roden te verhuizen naar dit inwonersplein. Onze huurders en woningzoekenden kunnen hier elke werkdag terecht met hun vragen en opmerkingen. Over het algemeen staan de medewerkers van Welzijn in Noordenveld onze huurders en woningzoekenden te woord. Een dagdeel in de week bemensen we zelf een balie. Daarnaast is uiteraard altijd op afspraak een medewerker van Woonborg in Roden beschikbaar. De goede samenwerking tussen de organisaties op het inwonersplein draagt bij aan snel en efficiënt helpen van de klanten die er komen. De samenwerking tussen de organisaties heeft ook zijn beslag gekregen doordat de managers van de verschillende organisaties een paar maal per jaar bij elkaar komen om kennis te delen.

4.1.2.2 Digitale dienstverlening

Steeds meer vindt communicatie over en weer met onze huurders en woningzoekenden plaats via het digitale netwerk. Wij passen hierop onze systemen aan. Daarnaast kunnen we hierdoor ook administratieve handelingen digitaal afhandelen, wat efficiency oplevert. Het portaal voor woningzoekenden functioneert naar tevredenheid; woningzoekenden bezoeken het portaal om persoonsgegevens bij te werken of te reageren op het woningaanbod. Een portaal voor onze huurders hebben we in voorbereiding; hiervoor hebben we de gegevens van onze huurders aangevuld en bijgewerkt. We kregen in beeld hoeveel van onze huurders over een e-mail adres beschikken. Uit onze oude gegevens bleek dat 43% van onze huurders een e-mail adres heeft. Na het herijken van de gegevens bleek dit uiteindelijk 53% te zijn. Deze gegevens hebben we nodig om te zorgen dat we met de juiste middelen en via de juiste kanalen met onze huurders communiceren.

4.1.3 Organisatie

We creëren een goede balans tussen voldoende medewerkers (in kwaliteit en aantal) enerzijds en de innovatieve kracht en flexibiliteit anderzijds. Hiertoe voerden we in onze processen verdere verbeteringen door. We namen bijvoorbeeld weer zelf de regie bij onderhouds- en verbeterprojecten .

Door te werken in rayons (per rayon een verhuurmakelaar, woonconsulent en een paar all round onderhoudsmedewerkers in de buitendienst) kregen we een betere focus en werkten we efficiënter. Het tussen verschillende disciplines uitwisselen van informatie werd gemakkelijker.
Binnen de frontoffice (balie en telefonie) van Woondiensten kan elke medewerker de ander vervangen.

Bewust hebben we gekozen om bij toerbeurt ook de receptie te bezetten zodat iedereen dezelfde klantvragen kan beantwoorden.

Daarnaast organiseerden we voor alle medewerkers coaching-on-the-job, om hen effectiever te leren omgaan met onze geautomatiseerde systemen. Tijdens deze coaching onderzochten we samen met medewerkers hoe zij met behulp van kantoorautomatisering hun werkzaamheden sneller en makkelijker kunnen doen. Er was uitleg over de verschillende systemen en er werden tips gegeven voor papierloos werken. Een aantal medewerkers volgde bijvoorbeeld cursussen 'papierloos werken' en typevaardigheid.

We hebben de visitatie die gepland staat voor 2015 voorbereid. De laatste visitatie vond plaats in 2010.

4.1.3.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2014 is 4,28 % met een meldingsfrequentie van 1,05. Een lichte stijging ten opzichte van 2013 (2,77% en een meldingsfrequentie van 0,81). Langdurige ziekteverzuim is van invloed geweest op de stijging.

4.1.3.2 Kwaliteit en competenties

Door al deze ontwikkelingen waren we in staat de formatiereductie op te vangen. Op 1 januari 2014 was de formatie 49,2 fte. De formatie aan het eind van het jaar is 43,2 fte (inclusief bestuurder). Dat is 1 fte op 111,7 woningen. Twee medewerkers beëindigden hun dienstverband met wederzijds goedvinden. Overige uitstroom vond plaats door pensionering. Een aantal medewerkers kregen een andere interne functie. In het kader van herplaatsingen volgden medewerkers diverse trainingen en opleidingen. Bovendien besteden we extra aandacht aan sturing op functioneren. Hierdoor vonden meerdere individuele ontwikkel- en verbetertrajecten plaats. Verder vonden in het kader van professionele ontwikkeling diverse coaching trajecten plaats: trainingen voor efficiënt en klantgericht werken aan balie en telefoon, trainingen 'de waarheid op tafel' gericht op gesprekstechnieken, opleiding tot projectleider en vakopleidingen met modules water, riolering, ventilatie en gas.

Onze onderhoudsmedewerkers volgden diverse opleidingen in het kader van veilig werken met machines, gereedschappen, onder de vloer en op hoogte. De afdeling Projecten volgde een workshop brandveiligheid en er vond een workshop plaats die aandacht besteedde aan het bijstaan van collega's tijdens agressie-incidenten. Verder volgden medewerkers individueel diverse cursussen gericht op versterking van kennis en vaardigheden. Zo blijven we investeren in medewerkers, zodat ze het werk aan kunnen en kwaliteit blijven leveren.

5. Risicomanagement

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

5.1 Toelichting op onze voornemens

5.1.1 Algemeen

Risico's zijn onlosmakelijk verbonden met onze bedrijfsvoering. Dat vraagt om een duidelijk risicobewustzijn. We versterken dit bewustzijn door elk bestuursbesluit te voorzien van een risicoparagraaf. Risicobeheersing is immers het meest zinvol op de plek waar overzicht is over het functioneren van de organisatie en waar de belangrijke besluiten worden genomen. Dat zorgt er voor dat bestuur en management een belangrijke rol hebben in het risicobewustzijn.

5.1.2 Risicomanagementsysteem

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

Ons risicoprofiel wordt in belangrijke mate bepaald door een beperkt aantal risico's. We stellen deze risico's expliciet aan de orde in besprekingen tussen bestuur en management. Dat doen we naast de meer algemene risicoparagraaf die in elk bestuursbesluit is opgenomen. We bespraken 12 risico's. Deze risico's, en de beheersmaatregelen, lichten we toe in paragraaf 5.1.3.2.

5.1.3 Risicoprofiel

5.1.3.1 Externe risico's met beheersingsmaatregelen

De inkomenssituatie van onze huurders is onveranderd negatief geweest. Uit een woonlastenonderzoek dat we hebben laten uitvoeren, bleek dat ongeveer 30% van de huurders een inkomen heeft dat onvoldoende is om alle lasten te betalen. Het is opvallend om te zien dat de betalingsachterstanden van onze zittende huurders in de praktijk juist niet hoger worden. De betalingsmoraal in onze regio is over het algemeen goed. Ons sociaal zakelijk incassobeleid werpt daarnaast ook zijn vruchten af.

De overheid heeft de koopwoningmarkt gestimuleerd met diverse maatregelen. Bij ons leidde dat tot een groot aantal verkopen van bestaande woningen. In plaats van de begrote 30 woningen verkochten we 49 bestaande huurwoningen. Omdat de realisatie van onze nieuwbouwvoornemens lager is dan begroot, neemt onze woningvoorraad geleidelijk af. Dit is een ontwikkeling die we tegengaan door de nieuwbouwvoornemens beter te plannen en eventueel door de verkopen te temporiseren.

Het wettelijk kader beïnvloedt onze keuzes. De ontwikkelingen in de wetgeving zijn voor ons van belang. De Novelle bij de Herzieningswet is aan het eind van 2014 unaniem aangenomen door de Tweede Kamer. Voor de jaarwisseling heeft de Minister de Herzieningswet met de Novelle aan de Eerste Kamer toegezonden. De door de Minister beoogde invoeringsdatum voor de wet is nu 1 juli 2015, waarna het totale pakket aan maatregelen per 1 januari 2017 van kracht wordt. Waar mogelijk anticiperen we op de wet, bijvoorbeeld in ons besluit om alle commerciële huurwoningen toe te voegen aan de verkooplijst.

De externe risico's beheersen we door oog te houden voor de actualiteit. Waar noodzakelijk bezien we de gevolgen van de ontwikkelingen voor onze organisatie. We hebben de stand van zaken per eind 2014 verwerkt in de meerjarenbegroting.

We verwachten dat we met deze uitkomsten duurzaam financierbaar zullen blijven. Het borgingsplafond voor geborgde financiering is voldoende voor onze financieringsbehoefte. We verwachten geen ongeborgde financieringsbehoefte.

5.1.3.2 Interne risico's met beheersingsmaatregelen

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

1. Het risico dat ons woningbezit sterk versnippert

Bij complexen die zijn aangewezen voor verkoop, zal een deel van de woningen al verkocht zijn, terwijl een ander deel nog ons eigendom is. Dit kan problemen opleveren bij bijvoorbeeld het uitvoeren van onderhoud.
We beperken dit risico door specifieke complexen aan te wijzen voor verkoop.

2. Het risico dat grote voorinvesteringen in projectontwikkeling afgeboekt moeten worden

Projectontwikkeling kent vaak een lange doorlooptijd, waarbij externe factoren er toe kunnen leiden dat plannen worden aangepast, uitgesteld of afgeblazen.
We beperken dit risico door periodiek alle plannen door te spreken en de bestemming per woning te herijken. Daarnaast kopen we pas grond aan als het bijbehorende plan al geheel is uitgewerkt. Tot slot zien we af van complexe projecten met meerdere partijen.

3. Het risico dat de geplande ingrepen in de woningvoorraad niet passen bij de (toekomstige) marktvraag.

Het is denkbaar dat we investeren in woningen waar in de toekomst geen vraag naar is.
We beheersen dit risico door de stakeholders te betrekken bij onze beleidsvorming. Daarnaast herijken we elk jaar de bestemming van alle woningen.

4. Het risico dat belastingen en heffingen stijgen of worden ingevoerd welke niet verhaald kunnen worden op de huurders.

Enkele jaren geleden werden we onverwacht geconfronteerd met een doorbelasting van de rioolheffing door enkele gemeenten. Die konden we niet terugleggen bij de zittende huurders.
We matigen dit risico, doordat we destijds de algemene huurvoorwaarden hebben aangepast. De heffing kan nu wel aan de huurders worden doorbelast die vanaf de datum van wijziging van de huurvoorwaarden bij ons zijn gaan huren. Daarnaast wenden we waar mogelijk onze invloed aan om doorbelastingen te vermijden of in elk geval te temporiseren.

5. Het risico dat onze ambities door de stakeholders als ongeloofwaardig worden beschouwd.

Onze stakeholders, zoals gemeenten, huurders, toezichthouders en de Raad van Commissarissen zijn belangrijk voor het formuleren en realiseren van onze ambities.
We spelen hier op in door hen goed te betrekken bij de strategie. Ook houden we hen actief op de hoogte van relevante ontwikkelingen en beoordelen we samen hoe we hier op in willen spelen.

6. Het risico dat de rente aanzienlijk stijgt.

De rentelasten vormen een belangrijke kostenpost in de exploitatie. Een stijging van de rente heeft gevolgen voor het resultaat en de kasstromen.
We beheersen dit risico door een actief treasurybeleid. In enig jaar mag voor maximaal 15% van de portefeuille een renteherziening plaatsvinden. In de treasurycommissie bewaken we de financieringsbehoefte en de invulling daarvan.

7. Het risico dat het type woningbezit niet aansluit bij de marktvraag.

De nadruk in onze woningportefeuille ligt traditioneel op grondgebonden eengezinswoningen. De laatste 15 jaren zijn er vooral appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het is mogelijk dat het woningtype niet aansluit bij de marktvraag.
We kunnen dit risico beperken door geen eisen te stellen aan gezinssamenstelling bij woningtoewijzing. Op die manier kan elke woningzoekende kiezen voor het woningtype dat het beste bij hem past. Daarnaast registreren we het aantal reacties per woning om tijdig te kunnen reageren.

8. Het risico dat onnodige beheerkosten gemaakt worden.

Kostenbewustzijn draagt bij aan de betaalbaarheid van de huren. Alle uitgaven worden uiteindelijk vanuit de huren gedekt.
We bewaken dit risico door een heldere planning & control-cyclus, met rapportages die zijn toegespitst op de behoefte van de ontvanger. Daarnaast is kostenbewustzijn vooral houding en gedrag. Daarom besteden we daar in de coaching van medewerkers aandacht aan.

9. Het risico dat onnodige onderhoudskosten gemaakt worden.

Hier geldt dezelfde overweging als bij de beheerkosten. Alle onderhoudskosten worden uiteindelijk vanuit de huren gedekt.
We ervaren dat het werken met een vastgestelde onderhoudsnorm het bewustzijn vergroot. Daarnaast beheersen we dit risico door de onderhoudskwaliteit te koppelen aan de strategie van de woning en door woninginspecties uit te voeren met eigen medewerkers. Ook zorgen aanbestedingen voor een goede prijsvorming.

10. Het risico dat de waarde van het vastgoedbezit verloren gaat.

Het is mogelijk dat een deel van onze huurobjecten waardeloos wordt, omdat er vanuit de huurmarkt en/ of de koopmarkt geen vraag meer naar is. Alleen in het oostelijk deel van ons werkgebied is er sprake van krimp. Daarom blijven we de vraag nauwkeuring volgen.

11. Het risico dat (contractueel) afgesproken huurinkomsten niet ontvangen worden.

Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen. Het accepteren van een incassorisico is inherent aan ons werk als woningcorporatie.
We beperken het risico door duidelijke betalingsvoorwaarden. Waar mogelijk laten we huurders betalen door middel van een doorlopende machtiging. Betalingsproblemen komen dan snel aan het licht. In ons huurincassotraject voeren we een sociaal zakelijk maar actief beleid.

12. Het risico dat de doelstellingen niet gefinancierd kunnen worden.

Ons bezit is voor een deel gefinancierd met externe leningen. Het is van belang deze te kunnen herfinancieren en zo nodig uit te breiden voor nieuwe investeringen.
In de beheersing van dit risico richten we ons op de normen van het WSW. Door blijvend te voldoen aan deze normen is in elk geval de financiering van het DAEB-bezit gewaarborgd. Onze kleine portefeuille niet-DAEB bezit brengen we geleidelijk in omvang terug, zodat ook hier het financieringsrisico gering is. We bewaken de financieringsbehoefte in de treasurycommissie.

6. Maatschappijgedreven handelen

Betrokkenheid naar onze stakeholders vraagt van ons inzet, gedrevenheid en professionaliteit.

6.1 Toelichting op onze voornemens

6.1.1 Algemeen

'Woonborg vooruit' was ons vertrekpunt. Onze focus is gericht op betaalbaarheid voor onze huurders, aangevuld met duurzame investeringen in onderhoud en verbetering. Met onze stakeholders hebben we gesproken over die betaalbaarheid. We hebben nauw samengewerkt met onze huurdersbelangenvereniging; onze gemeenten kennis laten nemen van de resultaten van het woonlastenonderzoek.
We zoeken overleg en samenwerking met onze stakeholders op lokaal niveau om ons gezamenlijk sterk te maken voor onze huurders in hun leefomgeving.

6.1.2 Wonen en zorg

Het verhuisgedrag van ouderen is veranderd. Dat zien we door de aantallen reacties op vrijkomende woningen voor ouderen. Het gaat dan voornamelijk om de populariteit van appartementen in onze grote kernen, maar ook om grondgebonden woningen. Ongeveer de helft van de nieuwe bewoners in onze woongebouwen is 75 jaar of ouder. Jongere ouderen, de medioren, kiezen er voor om zo lang mogelijk in hun huidige (eengezins-) woning te blijven wonen. Hier speelt de gehechtheid aan de woning en aan de buurt een rol. Maar ook zien we dat de huurharmonisatie belemmerend werkt bij doorstroming; ze betalen in een andere woning vaak een (veel) hogere huur. Dit harmonisatiebeleid passen we aan, zoals eerder te lezen is in hoofdstuk 3. Bij de nieuwbouwcomplexen in Haren en Zuidlaren introduceren wij daarnaast in 2015 als proef een loyaliteitsprogramma; huurders die een huurwoning achterlaten krijgen voorrang bij toewijzing van een nieuwe woning in een van deze twee woongebouwen. Daarnaast krijgen ze een aangepaste huurprijs.

6.1.2.2 Inzet op mensen

Zowel vanuit welzijn en leefbaarheid als vanuit zorg nemen we deel aan stuurgroepen OGGZ. In de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo is gestart met sociale wijkteams waarin wij participeren. In Noordenveld is het platform Ja!Cultuur gestaakt. In deze tijden van verandering voor diverse instellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg merkten we dat veel organisaties vooral intern gericht zijn. In goed overleg hebben we afscheid van elkaar genomen. De bestaande relaties in de samenwerking blijven uiteraard bestaan. De gemeente heeft samen met de partners de proef met de Noordenveldwerkers geëvalueerd en gaat over tot uitbreiding hiervan. De Noordenveldwerkers bezoeken de klanten thuis en houden een keukentafelgesprek om de (hulp)vragen van de klant goed te kunnen beoordelen. In de andere gemeenten gebeurt dit door de sociale wijkteams waaraan wij deelnemen.
Tot slot werken we in Noordenveld samen op het inwonersplein zoals we in hoofdstuk 4 hebben toegelicht.

6.1.3 Welzijn en leefbaarheid

6.1.3.1 Prestatieafspraken met gemeenten

De Herzieningswet bepaalt dat woningcorporaties onder voorwaarden mogen bijdragen aan de leefbaarheid. De precieze uitwerking van die beperkte leefbaarheidstaken is nog niet duidelijk. We verwachten dat deze inkadering geen gevolgen heeft voor Woonborg; wij houden ons ook zonder overheidsmaatregelen alleen bezig met leefbaarheidszaken die ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van ons woningbezit. De nieuwe wet heeft wel invloed op de extra ondersteuning die wij in het kader van leefbaarheid aanbieden.

Lokaal stemmen we deze taken met gemeenten en AH WOON af. Wij vinden het belangrijk om een bijdrage aan leefbaarheid te leveren door zaken zelf op te pakken maar ook intensief samen te werken met huurders, gemeenten, welzijns- en zorginstellingen en politie.

Statushouders

Twee keer per jaar bepaalt de Rijksoverheid het aantal door gemeenten te huisvesten personen. De opgave voor huisvesting van statushouders in de vier gemeenten was 103 personen. Woonborg heeft 65 personen gehuisvest. Andere partijen hebben samen 36 personen huisvesting aangeboden. Aan het eind van het jaar waren er dus nog twee personen voor wie huisvesting gezocht moest worden. Hiermee hebben wij voldaan aan de prestatieafspraak.

Sociale urgentie

We hebben 31 aanvragen voor sociale urgentie ontvangen. Na behandeling van de aanvragen volgens de bij ons geldende voorwaarden hebben we zeven aanvragen niet gehonoreerd. Van de gehonoreerde aanvragen hebben we 15 woningen kunnen aanbieden, vier zijn nog niet verhuisd en vijf aanvragen zijn na een half jaar weer ingetrokken omdat deze woningzoekenden niet reageerden op het vrijgekomen woningaanbod.

6.1.3.2 Inzet op mensen

Onze medewerkers hebben proactief inzet gepleegd op (sociaal) wijkbeheer door bemiddeling bij overlast, het opruimen van zwerfvuil en deelname aan netwerken in de geestelijke gezondheidszorg. Met de gemeente en politie houden we schouwen in wijken en buurten. Daarnaast zijn er bij reguliere verhuur regelmatig woningzoekenden die speciale aandacht en begeleiding nodig hebben. We werken hierin nauw samen met andere partijen.

Proef huisbezoek bij huurachterstand

Samen met de gemeente Tynaarlo hebben we een proef rond huisbezoeken aan huurders met huurachterstand van twee maanden gedaan. Daarbij werkten we samen met de Intergemeentelijke Sociale Dienst (ISD) en OGGZ. Tijdens de huisbezoeken vroegen we de huurders, die een uitkering ontvingen via de ISD, toestemming om de huur van de uitkering in te houden en de huur door de ISD rechtstreeks aan Woonborg over te laten maken. Dit voor een periode van zes maanden.
De huisbezoeken werden uitgevoerd door een deelnemer van het OGGZ en een medewerker van Woonborg. Na ruim een half jaar is de proef beëindigd omdat de resultaten (verbetering van betaling van de huur) nihil waren. Betaling van de huur door de ISD was bij geen van de bezochte bewoners een optie. Enkele bewoners werden naar aanleiding van het huisbezoek doorverwezen naar een hulpverleningsinstelling.

6.1.3.3 Inzet op verhuureenheden

Een deel van de aanvragen hebben we gehonoreerd. Daarnaast waren er ook aanvragen die niet alleen huurders van Woonborg ten goede kwamen. Deze aanvragen hebben we niet kunnen honoreren.

6.1.4 Participatie

Wij willen onze taken op het terrein van de huisvesting van die personen die op ons zijn aangewezen, uitvoeren samen met anderen. De gemeenten, de welzijns- en zorginstellingen en niet in de laatste plaats onze huurdersvereniging, AH WOON en de bewoners- en projectcommissies zijn hierin belangrijke partners. Daarbij is onze inzet vooral gericht op de huisvesting.

6.1.4.1 Corporatieniveau

Gemeenten in ons werkgebied

Onze woningvoorraad is verspreid over vier gemeenten. Het kleinste aandeel woningen hebben we in Aa en Hunze: 9%. De grote kernen in die gemeente vallen voornamelijk in het werkgebied van De Volmacht. Het grootste deel van onze voorraad ligt in de gemeente Noordenveld; 48%. We zijn een lokaal verankerde woningcorporatie en hebben korte lijnen met lokale stakeholders zoals de gemeenten in ons werkgebied. We hebben na de gemeenteraadsverkiezingen en het samenstellen van de colleges in maart, het initiatief genomen om kennis te maken met (nieuwe) raadsleden en de nieuwe colleges in deze gemeenten. De gesprekken hadden tot doel Woonborg en de lokale volkshuisvesting aan hen te presenteren. Dit leidde in de gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Haren tot boeiende bijeenkomsten.

In de vier gemeenten hebben we evenveel bestuurlijk overleg. In totaal vonden er 20 overleggen plaats. In de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo gebeurt dit samen met onze collega-corporaties De Volmacht en Stichting Eelder Woningbouw. In de afgelopen jaren lag de nadruk in deze overleggen op nieuwbouw. Die nadruk is verlegd naar de betaalbaarheid en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Onder andere de resultaten van het woonlastenonderzoek lagen hier aan ten grondslag.

De beschikbaarheid van huurwoningen; het aantal woningen in een dorp, het aantal mutaties en het aantal reacties op vrijkomende woningen, waren ook vragen die tijdens de overleggen aan de orde kwamen. Ook het huisvesten van statushouders was onderwerp in de overleggen. We zorgden er voor dat we deze gegevens deelden met de gemeenten. Dit draagt bij aan gedegen en meer gezamenlijke woonvisies en uiteindelijk voor een nieuwe vorm van prestatieafspraken met de gemeenten. Daarom hebben we ook de begroting 2015 en de meerjarenbegroting 2015-2020 met de gemeenten in conceptfase besproken zodat de afspraken die we maken ook geborgd zijn.

Welzijns- en zorginstellingen

Met diverse zorginstellingen werken we samen om passende woonruimte beschikbaar te hebben en dienstverlening op maat te maken. Rond individuele huurders en woningzoekenden werken wij samen met welzijns- en zorginstellingen. In de sociale (wijk)teams van de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo bespreken we onderwerpen zoals de WMO.

Huurdersbelangenvereniging

De leden van Algemene Huurdersbelangenvereniging Woon (AH WOON) kozen een nieuw bestuur tijdens de ledenvergadering van 18 februari. Begin juni hebben wij afscheid genomen van het oude bestuur en van de leden van de werkgroep die aan de nieuwe organisatie gewerkt hebben. Wij organiseerden een rondrit door een deel van ons woningbezit. Ook een aantal leden van de Raad van Commissarissen was hierbij aanwezig. De oud-bestuursleden zijn jarenlang actief geweest in het belang van onze huurders. Zo hebben zij onder meer meegedacht over veranderingen in onze aanpak bij projecten, informatie die wij aan onze huurders geven en over veranderingen in ons toewijzingsbeleid.

Het nieuwe bestuur heeft voortvarend gewerkt door in het voorjaar een aantal actiebijeenkomsten te organiseren waar de hoogte van de woonlasten centraal stond. Uit de actiebijeenkomsten heeft het bestuur een werkgroep betaalbaarheid samengesteld.
Veelvuldig hebben we met elkaar gesproken over het huurbeleid, de huurverhoging en de streefhuren. In het najaar heeft AH WOON het verslag van de actiebijeenkomsten aangeboden aan de bestuurder en aan leden van de Raad van Commissarissen. Bij de verdere uitwerking van het vernieuwde huurbeleid blijven we het bestuur nauw betrekken. In het voorjaar van 2015 wordt een overeenkomst ondertekend om samen te blijven werken aan het betaalbaar houden van wonen voor huidige en toekomstige huurders.

Andere onderwerpen die we tijdens de vergaderingen met het bestuur van AH WOON hebben besproken zijn: de verkoopprocedure voor onze bestaande woningen, het niet-DAEB bezit, de wijzigingen in het onderhouds- en woningverbeteringsbeleid, de begroting van Woonborg en de gevolgen van de warmtewet. Bovendien was AH WOON nauw betrokken bij het woonlastenonderzoek dat we uitvoerden.

Stamtafelgesprekken

Participeren is ook luisteren. Luisteren naar onze huurders en vragen beantwoorden. We organiseerden vijf stamtafelgesprekken in ons werkgebied en nodigden hier steekproefgewijs huurders voor uit. Dit waren boeiende, leerzame en open gesprekken. De leerpunten die we van de huurders meekregen vertalen we in ons beleid en in ons handelen.

6.1.4.2 Complex- of projectniveau

Bewonerscommissies in woongebouwen

Minimaal twee keer per jaar overleggen we met de bewonerscommissies van de woongebouwen. We hebben zo'n 15 woongebouwen waarvan tweederde van de huidige bewoners ouder is dan 80 jaar. Zeven van deze woongebouwen hebben een bewonerscommissie. Daarnaast organiseerden we al dan niet samen met bewonerscommissies koffie-uurtjes in de woongebouwen. Het structureel informeren via deze bijeenkomsten stelden de bewoners zeer op prijs. Gemaakte afspraken en vervolgacties leggen we vast in een verslag. Bewonerscommissies en bewoners ontvangen verslagen en nieuwsbrieven over de voortgang van lopende zaken.

Tijdens de bijeenkomsten kwamen onderwerpen als de kwaliteit van schoonmaak, glasbewassing en tuinonderhoud aan de orde. Het sturen op en het controleren van de kwaliteit van dit onderhoud, waarmee we in 2013 zijn begonnen, werpt vruchten af; aan het einde van het jaar ontvingen we minder klachten. We blijven sturen op de kwaliteit van het contractonderhoud.

Vereenzaming en het niet weten waar zorg en ondersteuning gevraagd kan worden waren ook onderwerpen tijdens deze bijeenkomsten. Met de welzijnsorganisatie in Noordenveld hebben we hierover afstemming gezocht. Als proef is een welzijnsmedewerker bij verschillende bijeenkomsten in Noordenveld aanwezig geweest informatie te verstrekken.

Aan de bewoners van Vasalis, Esborg en Esrank hebben we de eerste informatie verstrekt over nieuwbouwprojecten op de begane grond van deze gebouwen. Dit werd goed ontvangen.

Een overleg inclusief een schouw met de huismeester organiseerden we in het voorjaar. Tijdens de schouw worden onderhoudspunten in kaart gebracht voor het contractonderhoud. In een najaarsoverleg spreken we de contracten door en passen deze desgewenst aan. In het kader van betaalbaar wonen hebben de bewoners van het woongebouw De Zonnehof in Peize besloten om het tuinonderhoud zelf te doen en tuindagen te organiseren zolang dit fysiek mogelijk is.

Projectcommissies

We stellen bij grote woningverbeteringsprojecten een projectcommissies samen; bewoners en huurdersbelangenvereniging AH WOON worden gevraagd om actief met ons mee te denken over hun woning en de technische staat daarvan.
Een grondige verbetering van de woningen heeft ingrijpende gevolgen voor de bewoners, zoals overlast tijdens de uitvoering of onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Goede communicatie en overleg met bewoners is daarbij niet alleen een wettelijke plicht, maar ook een belangrijke voorwaarde voor een succesvol project.

Bij twee woningverbeteringsprojecten hebben we vanaf het begin met de commissies overleg gehad. In eerste instantie inventariseerden we welke specifieke wensen die zij hadden voor hun eigen woning. Deze hebben we zo mogelijk in het verbeterplan geïntegreerd. Vervolgens zijn alle bewoners tijdens een informatiebijeenkomst bijgepraat over de plannen.
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de commissie regelmatig bij elkaar geweest en zijn bewoners door een nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van besproken onderwerpen en gemaakte afspraken.

6.1.4.3 Niveau huurder

We organiseerden informatiebijeenkomsten en huisbezoeken bij woningverbeteringsprojecten. Als aanvulling op de informatiebijeenkomst vonden individuele gesprekken plaats tijdens huisbezoeken. Individuele situaties, vragen en begeleiding kwamen hier aan de orde. We leveren maatwerk daar waar nodig. Veelal gebeurt dit naar aanleiding van contacten die voortkomen uit de stamtafelgesprekken en de bijeenkomsten met bewoners- en projectcommissies.

Geschillen

Samen met acht andere corporaties werken we met één klachtencommissie. Deze Regionale Geschillen Commissie in Drenthe en Groningen is samengesteld uit drie onafhankelijke personen met verschillende deskundigheden en werkt met een vast reglement. De commissie onderzoekt klachten van huurders over besluiten of het handelen van de corporatie. In 2014 zijn twee klachten (2013:5) behandeld door de geschillencommissie. De klachten zijn na een zitting beide als ongegrond verklaard.

7. Financiële continuïteit

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

7.1 Inleiding

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

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

7.2 Financiële sturing

We hebben de lijn van versobering in 2014 onverkort voortgezet. Onze inzet is gericht op de betaalbaarheid van het huren. Door verdere bezuinigingen hebben we onze financiële positie opnieuw versterkt.

Bovendien worden de contouren van de nieuwe Huisvestingswet steeds helderder. Daardoor wordt de noodzaak voor een extra financiële buffer weer kleiner.

Dat maakt het mogelijk om de huren in de komende jaren minder te verhogen. We gaan uit van een inflatievolgend huurbeleid en een stapsgewijze verlaging van de streefhuur van 71% van de maximaal redelijke huur naar 59%. Jaarlijks beoordelen we of dit voor ons nog financieel haalbaar is.

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

7.3 Oordeel CFV

Het CFV beoordeelt de corporatie op zes terreinen die van invloed kunnen zijn op de continuïteit. Dit zijn de kwaliteit van financiële informatie, het behoud van maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De beoordeling gaf geen aanleiding tot het doen van interventies. Onze continuïteit is dus ook volgens het CFV gewaarborgd. We verwachten in 2015 een vergelijkbaar oordeel.

7.4 Oordeel WSW

Het WSW heeft ons beoordeeld op de kredietwaardigheid. Die is onveranderd positief. We kunnen ruimschoots voldoen aan onze verplichtingen voor rente en aflossing. 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. Onze scores op de financial risks vermelden we, samen met de gehanteerde normen in hoofdstuk 1. We voldoen ruimschoots aan de criteria van het WSW.

Voor 2015 verwachten we dat onze kredietwaardigheid opnieuw positief zal worden beoordeeld.

7.5 Derivaten

Wij bezitten derivaten in de vorm van Payer Swaps tot een bedrag van € 40 miljoen ter afdekking van renterisico's. De Payers Swap kent een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Effectief ontstaat hierdoor een lening met een vaste rente.
Het afstemmen van de Swap op de roll-over lening wordt hedge accounting genoemd. We passen deze hedge accounting actief toe en gebruiken Swaps niet om mee te speculeren. De uitkomsten van de stresstesten van het CFV waren onveranderlijk positief. We geven hierover meer informatie in paragraaf 8.7.

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

We voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

7.6 Effecten overheidsbeleid

De effecten van het overheidsbeleid zijn goed ingepast in onze bedrijfsvoering. De continuïteit is gewaarborgd. Door onze goede financiële positie kunnen we in de komende jaren een inflatievolgend huurbeleid toepassen.

De invoering van de Herzieningswet zal veel inzet vragen van onze medewerkers. We moeten veel systemen en werkwijzen aanpassen. We verwachten dat we ons beleid niet ingrijpend hoeven te wijzigen.

7.7 Resultaat 2014

We vergelijken het resultaat over 2014 achtereenvolgens met de begroting over 2014 en het resultaat over 2013.

7.7.1 Jaarresultaat versus begroting

We hebben over 2014 een tekort begroot van € 8,6 miljoen. Het werkelijke resultaat is € 1,0 miljoen positief. Het verschil van € 9,6 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000).

Begroot tekort	-/- 8,6
Opbrengsten	
De huuropbrengsten zijn lager dan begroot, vanwege meer huurderving en een iets lagere huurstijging per 1 juli dan begroot.	-/- 0,1
Geactiveerde productie eigen bedrijf. Meer uren op projecten gemaakt dan begroot.	0,1
Overige bedrijfsopbrengsten zijn hoger dan begroot. Dit betreffen incidentele opbrengsten vanwege gedeclareerde schaden.	0,3
Afschrijvingen	
De afschrijvingen zijn hoger dan begroot. We schrijven af over de bedrijfswaarde van ons bezit. Omdat de bedrijfswaarde in 2013 hoger was dan wij hadden begroot, waren ook de afschrijvingen over 2014 hoger dan begroot.	-/- 1,9
Kosten	
De personeelskosten zijn lager dan begroot, door minder personeel.	0,1
De onderhoudskosten zijn lager dan begroot, met name door lagere uitgaven voor planmatig onderhoud.	0,9
De overige bedrijfskosten zijn door meerdere meevallers lager dan begroot.	0,4
De lasten servicecontracten zijn lager dan begroot door een lagere bijdrage aan de VVE Noorderkroon dan begroot. Dit komt weer doordat de renovatie anders is uitgevoerd dan gedacht.	0,5
De rentelasten zijn hoger dan begroot. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt doordat de rente toerekening aan projecten lager is dan begroot.	-/- 0,3
Herberekening bedrijfswaarde	
De onrendabele investeringen nieuwbouw zijn veel lager uitgevallen dan begroot doordat voorgenomen uitvoeringsbesluiten in 2014 zijn verschoven naar de toekomst.	5,9
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.	4,9
De herberekening van de bedrijfswaarde per 31 december 2014 is niet opgenomen in de begroting. De uitkomst is sterk afhankelijk van ons beleid. De herberekening valt uiteen in twee delen: een deel van de woningvoorraad waarbij de bedrijfswaarde hoger is dan de waardering op basis van de historische kostprijs en een deel waarbij deze waarde lager is. De hogere waarderingen muteren rechtstreeks in de herwaarderingsreserve, als onderdeel van het eigen vermogen. De lagere waarderingen verwerken we via het resultaat. Door wijzigingen in het beleid, met name het huurprijsbeleid en onderhoudsbeleid, valt per saldo de bedrijfswaarde lager uit dan in 2013. Dit maken we zichtbaar in paragraaf 8.11.19.	-/- 3,9
Herberekening marktwaarde	
In de begroting hielden we geen rekening met de herberekening van de marktwaarde van ons commercieel vastgoed. Door marktomstandigheden en verkoop is er een afboeking op de waarde doorgevoerd.	-/- 0,8
Vennootschapsbelasting	
We hadden de mutatie van de latente belastingen niet in de begroting opgenomen. De belastingbate die per saldo ontstaat, komt in komende jaren weer ten laste van het resultaat.	3,5
Werkelijk overschot	1,0

7.7.2 Jaarresultaat versus vorig jaar

We hebben over 2014 een positief exploitatieresultaat behaald van € 1,0 miljoen. Het resultaat over 2013 was € 13,5 miljoen negatief. Het verschil van € 14,5 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000):

Werkelijk tekort 2013	-/- 13,5
Opbrengsten	
Hogere huuropbrengsten, zoals toegelicht in paragraaf 8.11.1.	1,1
Hogere opbrengsten servicecontracten door het in exploitatie nemen van De Noorderkroon.	0,1
Lagere winst op de verkoop van bestaande woningen. Ondanks dat we meer (12) woningen in 2014 hebben verkocht , is de boekwinst lager doordat de boekwaarde van de woningen hoger is.	-/- 0,2
Hogere overige bedrijfsopbrengsten dan in 2013, door eenmalige baten gedeclareerde schaden in 2014.	0,2
Afschrijvingen	
Hogere afschrijvingen, omdat de bedrijfswaarde ultimo 2013 hoger was dan die ultimo 2012. Dit is de grondslag voor de afschrijvingen in het volgende boekjaar.	-/- 0,3
Kosten	
Lagere personeelskosten als gevolg van een verdere reductie van de formatie.	0,5
Hogere onderhoudslasten. De lasten voor planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud namen licht toe.	-/- 0,2
Hogere lasten servicecontracten door servicekosten Noorderkroon	-/- 0,2
Hogere bedrijfslasten, voornamelijk als gevolg van de saneringsheffing en de verhuurdersheffing.	-/- 2,1
Lagere rentelasten. Er kon weliswaar minder bouwrente worden geactiveerd, maar door de lage rentestand hebben we minder rentelasten dan in 2013.	0,3
Herberekening bedrijfswaarde	
Lagere overige waardeveranderingen, voornamelijk als gevolg van gewijzigd huurbeleid, zoals uitgesplitst in paragraaf 8.11.19.	11,3
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons commercieel vastgoed dan in 2013. In 2013 wijzigde de rekensystematiek, met een eenmalige last als gevolg.	1,6
Vennootschapsbelasting	
Hogere mutatie in de latente belastingvorderingen en –verplichtingen. De belastingbate komt in komende jaren weer ten laste van het resultaat.	2,4
Werkelijk overschot 2014	1,0

7.8 Jaarrekening 2014

We hebben de volledige jaarrekening 2014 opgenomen in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan RJ645.

Jaarrekening

8. Jaarrekening

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

8.1 Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2014	2013
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	*8.10.1*		
Sociaal vastgoed in exploitatie		201.373	202.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		235	2.008
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.529	2.748
		204.137	207.594
Vastgoedbeleggingen	*8.10.2*		
Commercieel vastgoed in exploitatie		4.982	6.077
Financiële vaste activa	*8.10.3*		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	*8.10.3.1*	54	54
Latente belastingvordering(en)	*8.10.3.2*	6.723	3.202
Te vorderen BWS-subsidies	*8.10.3.3*	20	57
		6.797	3.314
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	*8.10.4*		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.474	4.280
Overige voorraden		128	128
		2.602	4.408
Vorderingen	*8.10.5*		
Huurdebiteuren	*8.10.5.1*	321	228
Gemeenten	*8.10.5.2*	0	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*8.10.5.3*	0	17
Overige vorderingen en overlopende activa	*8.10.5.4*	802	1.274
		1.123	1.535
Liquide middelen	*8.10.6*	5.534	3.727
Totaal activa		**225.175**	**226.655**

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Eigen vermogen			
Reserves	*8.10.7*	104.296	98.508
		104.296	98.508
Voorzieningen	*8.10.8*		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*8.10.8.1*	706	828
Latente belastingverplichting	*8.10.8.2*	493	500
Overige voorzieningen	*8.10.8.3*	126	128
		1.325	1.456
Langlopende schulden	*8.10.9*		
Schulden/ leningen overheid	*8.10.9.1*	8	8
Schulden/leningen kredietinstellingen	*8.10.9.2*	106.765	109.445
		106.773	109.453
Kortlopende schulden	*8.10.10*		
Schulden aan kredietinstellingen		8.680	11.889
Schulden aan leveranciers		965	2.100
Belastingen en premies sociale verzekeringen		586	605
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva		2.550	2.644
		12.781	17.238
Totaal passiva		**225.175**	**226.655**

8.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	*8.11.1*	27.078	25.928
Opbrengsten servicecontracten	*8.11.2*	838	757
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	*8.11.3*	2.849	3.074
Geactiveerde productie eigen bedrijf	*8.11.4*	104	115
Overige bedrijfsopbrengsten	*8.11.5*	558	326
Totaal bedrijfsopbrengsten		**31.427**	**30.200**
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*8.11.6*	8.589	8.299
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*8.11.7*	3.727	14.964
Lonen en salarissen		2.299	2.683
Sociale lasten		384	377
Pensioenlasten		438	525
Onderhoudslasten	*8.11.8*	5.510	5.268
Leefbaarheid	*8.11.9*	40	21
Lasten servicecontracten	*8.11.10*	1.680	1.496
Overige bedrijfslasten	*8.11.11*	6.297	4.175
Totaal bedrijfslasten		**28.964**	**37.809**
Bedrijfsresultaat		**2.463**	**-7.609**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*8.11.12*	**-562**	**-2.200**
Financiële baten en lasten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	*8.11.14*	2	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*8.11.15*	247	330
Rentelasten en soortgelijke kosten	*8.11.16*	-4.723	-5.097
Totaal financiële baten en lasten		**-4.474**	**-4.764**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**-2.573**	**-14.573**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	*8.11.17*	3.528	1.110
Resultaat deelnemingen	*8.11.18*	0	0
Resultaat na belastingen		**955**	**-13.464**

8.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000)	Ref.		2014		2013
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Ontvangsten van huurders		26.962		25.756	
Ontvangsten van subsidiegevers		31		44	
Ontvangsten overige		1.446		1.075	
			28.439		26.875
Betalingen aan werknemers		-3.313		-3.621	
Betalingen aan leveranciers onderhoud		-6.545		-6.384	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten		-6.974		-5.659	
Betalingen overige		-0		0	
			-16.832		-15.664
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			11.607		11.211
Ontvangen interest			9		15
Betaalde interest			-4.909		-5.257
Betaalde winstbelasting			0		0
Kasstroom uit operationele activiteiten			6.707		5.969
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investeringen in materiële vaste activa		-5.874		-5.504	
Investeringen in vastgoedbeleggingen		-163		0	
Desinvesteringen materiële vaste activa		5.547		4.749	
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen		1.477		0	
Investeringen in financiële vaste activa		0		0	
Desinvesteringen financiële vaste activa		2		3	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			989		-752
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangsten uit langlopende schulden		11.000		20.000	
Aflossing op langlopende schulden		-16.889		-23.442	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-5.889		-3.442
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar			1.807		1.775
Stand per 1 januari	8.10.6		3.727		1.952
Mutaties boekjaar			1.807		1.775
Stand per 31 december	8.10.6		5.534		3.727

8.4 Algemene toelichting

8.4.1 Algemeen

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

8.4.2 Continuïteit

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

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

In de loop van 2014 is gebleken dat Woonborg het ingezette beleid ook daadwerkelijk realiseert. Het bestuur zal deze lijn in de komende jaren moeten voortzetten, om blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen rentedekkingsgraad, aflossingsfictie en loan to value en toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt.

8.4.3 Groepsverhoudingen

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

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

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

8.4.4 Schattingswijzigingen

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

8.4.5 Presentatiewijziging

Er zijn geen wijzigingen geweest in de wijze van presenteren ten opzichte van het voorgaande jaar.

8.4.6 Schattingen

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

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

8.5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

8.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

8.5.3 Verwerking verplichtingen

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

8.5.4 Materiële vaste activa

8.5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij de daadwerkelijke start van de ontwikkeling. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen in de post andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Verplichtingen tot herstel

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

8.5.4.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Na-investeringen

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

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

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

Onderhoud

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

Componenten

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

Complexindeling

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

Bepaling bedrijfswaarde

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de op 25 november 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting, die door de Raad van Commissarissen op 17 december 2014 is goedgekeurd, en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar en de huurstijgingen. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten.

	Norm 2014	Norm 2013
Index jaarlijkse huurverhoging in %	1,00-1,25-2,00	4,00–3,00–3,15–3,33-3,38
Jaarlijkse huurderving woningen	0,70%	0,50%
Jaarlijkse huurderving niet-woningen	7%-20%	7%-20%
Mutatiegraad	6,5 – 7,0%	6,5 – 7,0%
Streefhuurpercentage	68,00%	71,00%
Beheerlasten	€ 1.305	€ 1.423
Verhuurdersheffing	€ 591	€ 525
Index beheerlasten in %	1,50–1,95–2,27-2,49-3,00	1,50–1,95–2,27–2,49-2,64
Dagelijks onderhoud	€ 500	€ 503
Planmatig onderhoud	€ 791	€ 1.003
Index onderhoudslasten in %	1,50–1,95–2,27–2,49-3,00	1,50–1,95–2,27–2,49-2,64
Restwaarde grond	€ 5.000	€ 5.000
Rekenrente WSW-geborgde woningen	5,25%	5,25%
Rekenrente niet-WSW-geborgde woningen	5,25%	5,25%
Minimale restant levensduur	15	15

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

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.

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

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

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

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

Afschrijvingen
Per component wordt lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

8.5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Woonborg beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.
Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.
Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

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

8.5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

8.5.5 Vastgoedbeleggingen

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

8.5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

8.5.5.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

Overige uitgangspunten
De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 8.4.4.2 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van de invulling van de actuele waarde. Hiervoor geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

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

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

Woonborg houdt voor 2015 geen rekening met een huurstijging voor inkomensafhankelijke huurverhoging, conform het intern geformaliseerde beleid. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

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

8.5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering
Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging en na-investeringen in bestaand vastgoed.

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

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

8.5.6 Financiële vaste activa

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

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

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

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

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

8.5.6.3 Latente belastingvorderingen
Voor de waardering van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 8.5.12.2.

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

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

8.5.6.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

8.5.7 Voorraden

8.5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

8.5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

8.5.7.3 Voorraden

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

8.5.8 Onderhanden projecten

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

gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

8.5.9 Vorderingen

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

8.5.10 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.

8.5.11 Groepsvermogen en aandeel derden

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

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

8.5.12 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.

8.5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

8.5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde vermogenskostenvoet van de langlopende leningen ad 4,0% (2013: 4,1%) genomen, gecorrigeerd voor belastingen.

8.5.12.3 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.
De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Naar de stand van ultimo januari 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 117% te hebben. Het pensioenfonds zal in 2015 een herstelplan opstellen en indienen bij De Nederlandsche Bank. Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

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

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

Daarnaast neemt Woonborg een vordering op voor:

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

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 4,0% (2013: 4,1%) genomen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt niet langer is dan een jaar, is de verplichting niet tegen de contante waarde opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

8.5.12.4 Overige voorzieningen

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

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 4,0% (2013: 4,1%) genomen.

8.5.13 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. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

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

8.5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

Bij het toepassen van kostprijshedge-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.

8.6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

8.6.1.2 Bijzondere posten

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

8.6.2 Bedrijfsopbrengsten

8.6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage 4,0%. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.602 mocht dit met 0,5% extra worden verhoogd. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602 mocht dit met 2,5% extra worden verhoogd.

8.6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

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

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

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

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

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

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

8.6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

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

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

8.6.2.5 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)

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

8.6.2.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

8.6.3 Bedrijfslasten

8.6.3.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.
Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

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

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

8.6.3.3 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

8.6.3.4 Pensioenlasten

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

8.6.3.5 Lasten onderhoud

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

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

8.6.3.6 Leefbaarheid

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

8.6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

8.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

8.6.3.9 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

8.6.3.11 Rentebaten en rentelasten

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

8.6.3.12 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief 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.

8.6.3.13 Belastingen

Woonborg is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid van toepassing geweest. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, 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 treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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.

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

Prijsrisico
Woonborg loopt geen prijsrisico.

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

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

(bedragen x € 1.000)	2014
Banktegoeden	5.534
Kredietlimiet	5.000
Lopende investeringsverplichtingen	0
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	5.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2013-2015)	6.059

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

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 1% van de marktrente dient Woonborg € 1,2 miljoen additioneel aan onderpand te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonborg € 2,3 miljoen aan additioneel onderpand te storten. Woonborg houdt voldoende liquiditeitsbuffers aan om aan deze verplichting te kunnen voldoen.

Volgens de aan het CFV aangeleverde stresstest is per 31 december 2014 sprake van een liquiditeitsbuffer van € 3,2 miljoen bij een liquiditeitsrisico bij 2% rentedaling van € 2,3 miljoen. Daarmee voldoet Woonborg aan de stresstest.

Beschikbaarheidsrisico

De operationele kasstroom van woningcorporaties staat onder druk als gevolg van overheidsmaatregelen. Woonborg heeft hiervoor passende maatregelen getroffen. Deze leiden tot een zodanige kasstroom, dat in de meerjarenplanning wordt voldaan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Woonborg is voor de beschikbaarheid van financiering grotendeels afhankelijk van de borgingsfaciliteit van het WSW.

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

Woonborg heeft geen ongeborgde financieringen. De verwachting is dat Woonborg ook in 2015 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen 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 finance & control en de financieel controller. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut is in 2013 herijkt en in 2014 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.

8.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

8.8.1 Waardering vaste activa

8.8.1.1 Materiële vaste activa, bedrijfswaarde

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

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

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan is nog onzeker. Woonborg gaat er van uit dat de heffing de komende jaren in stand zal blijven, op het niveau van de afgesproken heffing in 2017. Dit brengt een jaarlijkse last van circa € 3,6 miljoen met zich mee.

Huurverhogingen

Het landelijk huurbeleid vormt een onzekere factor. De afgelopen jaren was er sprake van een huurverhoging boven inflatie en een inkomensafhankelijke huurverhoging. De lastenverzwaring die hiervan het gevolg was, leidde tot een maatschappelijk debat. Branche-organisatie Aedes zet zich daarnaast in voor de invoering van de huursombenadering. Woonborg is van mening dat woningcorporaties moeten bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Daarom houdt Woonborg in de komende jaren rekening met een inflatievolgend huurbeleid.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van 155 woningen in de komende vijf jaar. Dit aantal is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2015-2020. De te verkopen aantallen liggen in lijn met de gerealiseerde verkopen in de afgelopen jaren.

Onderhoudskosten

Woonborg heeft voor de kosten van planmatig onderhoud aansluiting gezocht bij een eigen normenkader. Alle woningen zijn daartoe gecategoriseerd in zes groepen, met voor iedere groep een eigen onderhoudsnorm.

8.8.1.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

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

Restant levensduur

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

8.8.1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.8.2 Verwerking fiscaliteit

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

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, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van eventuele leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8.10 Toelichting op de balans

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

8.10.1 Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2014				
Verkrijgingsprijzen	245.943	3.204	5.491	254.638
Herwaarderingen	88.434	0	0	88.434
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 131.539	-/- 1.196	-/- 2.743	-/- 135.478
Boekwaarden	202.838	2.008	2.748	207.594
Mutaties 2014				
Investeringen	0	5.468	99	5.567
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	0	-/- 122	0	-/- 122
Desinvesteringen	-/- 2.231	0	0	-/- 2.231
Herwaardering	4.833	0	0	4.833
Waardeverminderingen	-/- 3.872	377	0	-/- 3.495
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen ten laste van winst- en verliesrekening	-/- 8.271	0	-/- 318	-/- 8.589
Overboekingen	8.076	-/- 7.496	0	580
Totaal mutaties	-/- 1.465	-/- 1.773	-/- 219	-/- 3.457
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgingsprijzen	252.154	3.494	5.015	260.663
Herwaarderingen	86.694	0	0	86.694
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 137.475	-/- 3.259	-/- 2.486	-/- 143.220
Boekwaarden	201.373	235	2.529	204.137

Het saldo op de regel overboekingen ontstaat door overboekingen MVA in ontwikkeling naar MVA in exploitatie, door overboekingen van en naar grondposities en omdat er verschuivingen plaatsvinden tussen het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed. Door de overboekingen wijzigen ook de totale verkrijgingsprijzen.

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

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

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 4.741 woningen, 42 kamers, 15 gemeenschappelijke ruimten, 22 bedrijfspanden en 61 parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 599,3 miljoen.

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 8.5.4.2.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 1,5 miljoen gedaald. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 627 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 35 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 3,7 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 3,7 miljoen.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 211.000 (2013: € 315.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,0 % (2013: 4,1%).

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

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 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
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 sociaal vastgoed in exploitatie is gefinancierd met overheidsleningen 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. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

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

8.10.2 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed-belegging	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari 2014	6.077	0	0	6.077
Mutaties 2014				
Investeringen	1	0	0	1
Subsidies	0	0	0	0
Desinvesteringen	-/- 501	0	0	-/- 501
Herwaardering	-/- 562	0	0	-/- 562
Overboeking	-/- 33	0	0	-/- 33
Waardeverminderingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	-/- 1.095	0	0	-/- 1.095
Boekwaarden per 31 december 2014	4.982	0	0	4.982

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 26 woningen, 8 bedrijfspanden en 51 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 5,9 miljoen. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt ultimo 2014 € 5.309.019 (2013: € 6.466.000). In deze bedrijfswaarde zijn geen voorgenomen verkopen ingerekend.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 26 onroerende zaken (woningen) voor verkoop zijn geoormerkt. Vanwege de kleine omvang van de verkoopportefeuille en de onzekerheid over het verkoopmoment, gaat de corporatie er van uit dat geen van deze woningen binnen één jaar wordt verkocht.

8.10.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Deelnemingen	Latente belasting-vorderingen	Te vorderen BWS-subsidies	Totaal
Stand per 1 januari 2014	54	3.202	57	3.313
Investeringen	0	3.589	0	3.589
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0
Aflossingen	0	-/- 68	-/- 37	-/- 105
Waardeverminderingen	0	0	0	0
Stand per 31 december 2014	54	6.723	20	6.797
Inbegrepen in de stand per 31 december 2014 zijn:				
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	nvt	71	20	91

8.10.3.1 Deelnemingen

Woonborg houdt 100% van de aandelen in Woonborg Holding B.V. Woonborg Holding B.V. houdt 100% van de aandelen in Woonborg Projectontwikkeling B.V. en Woonborg VvE Beheer B.V. Alle vennootschappen zijn gevestigd aan de Tynaarlosestraat 1 in Vries. In geen van de vennootschappen worden activiteiten ontplooid. Het resultaat over het boekjaar bedraagt nihil. Het eigen vermogen per vennootschap bestaat uit het geplaatst en gestort kapitaal ter grootte van € 18.000 per vennootschap.

8.10.3.2 Latente belastingvorderingen

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

	2014			2013		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Verrekenbare tijdelijke verschillen	401	0	0	469	0	0
Compensabele verliezen	6.322	0	0	2.734	0	0
	6.723	0	0	3.202	0	0

De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties zijn berekend tegen een netto rente van 3,0% (2013: 3,1%) en hebben een looptijd van 6 jaar (compensabele verliezen) en 43 jaar (tijdelijke verschillen). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 7,5 miljoen.

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

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

8.10.3.3 Te vorderen BWS subsidies

Te vorderen BWS-subsidies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De subsidies worden in 2015 geheel ontvangen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,8%.

8.10.4 Voorraden

	2014	2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.474	4.280
Overige voorraden	128	128
	2.602	4.408

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

	2014	2013
Verkoopwoningen	0	312
Grondposities	2.474	3.968
	2.474	4.280

De voorraad verkoopwoningen is in 2014 verkocht.

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

	2014	2013
Stand per 1 januari	3.968	1.867
Herwaarderingen	-/- 232	-/- 223
Gerealiseerde verkopen	-/- 715	0
Toevoeging/ onttrekking aan voorraad	-/- 547	2.324
	2.474	3.968

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

8.10.5 Vorderingen

	2014	2013
Huurdebiteuren	321	228
Vorderingen op gemeenten	0	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	17
Overige vorderingen en overlopende activa	802	1.274
	1.123	1.535

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

8.10.5.1 Huurdebiteuren

	2014	2013
Huurdebiteuren	895	672
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-/- 574	-/- 444
	321	228

De stijging van de post huurdebiteuren wordt voor € 197.000 veroorzaakt door een vordering op één debiteur, die in januari 2015 is voldaan.

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

8.10.5.2 Vorderingen op gemeenten

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

8.10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Dit betrof nog te ontvangen sociale premies.

8.10.5.4 Overige vorderingen

	2014	2013
Overige debiteuren	727	897
Te ontvangen verkoopopbrengsten	7	168
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	68	209
	802	1.274

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 715.000 (2013: € 886.000) met een resterende looptijd langer dan een jaar. De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten voor het volgende boekjaar.

8.10.6 Liquide middelen

	2014	2013
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	3.373	2.181
Rabobank spaarrekening	2.101	1.500
Overige Nederlandse banken	59	45
Kas	1	0
	5.534	3.727

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar.

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

8.10.7 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	98.508	101.155
Uit resultaatbestemming	955	-/- 13.464
Overige mutaties	4.833	10.817
Stand per 31 december	104.296	98.508

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

De overige mutaties betreffen de rechtstreeks in het eigen vermogen gemuteerde waardeveranderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie. Ultimo 2014 is in totaal € 86.694.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen van sociaal vastgoed in de overige reserves begrepen (2013: € 88.434.000). In 2014 is € 6.573.000 aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens realisatie (waarvan € 4.900.000 door afschrijvingen en € 1.673.000 door verkoop van vastgoed), en € 4.833.000 toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

In de waardering van de vastgoedbeleggingen is ultimo 2014 € 661.000 opgenomen aan waarderingen van het vastgoed boven de historische kostprijs.

8.10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Onrendabele investeringen	Latente belasting-verplichting	Jubileum-uitkeringen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	828	500	128	1.456
Dotaties	0	0	13	13
Onttrekkingen	-/- 122	0	-/- 15	-/- 137
Vrijval	0	-/- 7	0	-/- 7
Stand per 31 december 2014	706	493	126	1.325

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1.258.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.10.8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en woningverbetering

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is gevormd uit de verkoopopbrengsten onder aftrek van gemaakte kosten voor een appartementengebouw in Haren. Dit gebouw is verkocht aan de gemeente Haren, waarbij is afgesproken dat Woonborg na herontwikkeling van het gebied bouwpercelen zal terugkopen ten behoeve van de bouw van nieuwe appartementen. De opbrengsten zijn gereserveerd ten behoeve van het verlieslatende deel van de nieuwe ontwikkeling. In 2014 is de eerder gevormde voorziening gecorrigeerd in verband met een in eerdere jaren genomen onrendabele top.

8.10.8.2 Latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichting betreft de gevormde belastinglatentie uit hoofde van de verkopen van bestaand bezit in de komende vijf jaren. Hiervan komt naar verwachting € 68.000 in aanmerking voor verrekening binnen één jaar. De nominale waarde van de voorziening bedraagt € 544.00.

8.10.8.3 Jubileumuitkeringen

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

8.10.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2014	Aflossings-verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	8	1	7	4
Schulden/leningen kredietinstellingen	115.445	8.679	106.766	74.948
	115.453	8.680	106.773	74.953

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 145.438.000.

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 over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1	1	1	1
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.707	10.736	5.766	5.608
	9.708	10.737	5.767	5.609

8.10.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari	9	121.334	121.343
Bij: nieuwe leningen	0	16.000	16.000
Af: aflossingen	-/- 1	-/- 21.889	-/- 21.890
Stand per 31 december	8	115.445	115.453

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:

	2014	2013
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	8	9
Gemiddelde rente	3,71%	3,83%
Gemiddelde looptijd	8 jaar	9 jaar

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2014	2013
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	70.445	76.334
Gemiddelde rente	4,25%	4,11%
Gemiddelde looptijd	17 jaar	14 jaar
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	45.000	45.000
Gemiddelde rente	0,47%	0,47%
Gemiddelde looptijd	10 jaar	11 jaar

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

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

ABN AMRO hanteert een drempel voor de negatieve marktwaarde van € 3.000.000. De werkelijke marktwaarde is € 3.282.000 negatief (2013: € 2.414.000 negatief).
Rabobank hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 1.637.000 negatief (2013: € 1.767.000 negatief).
BNG hanteert geen marktwaardeverrekening. De werkelijke marktwaarde is € 8.043.000 negatief (2013: € 4.554.000 negatief).

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig. 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 in de winst- en verliesrekening nihil is.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 3,93% (2013: 4,14%).
De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille inclusief de renteswaps is 3,97% (2013: 4,12%).

Er zijn geen hypotheken 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 € 115.453.000 is WSW borging verkregen.

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

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

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 11,1 jaar.

8.10.10 Kortlopende schulden

	2014	2013
Aflossingsverplichtingen	8.680	11.889
Schulden aan leveranciers	965	2.100
Belastingen en premies sociale verzekeringen	586	605
Overige schulden	0	0
Nog niet vervallen rente leningen en derivaten	2.117	2.322
Overlopende passiva	433	322
	12.781	17.238

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 (2013: € 36.000) opgenomen in verband met vennootschapsbelasting.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.10.11 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

8.10.11.1 Heffing Saneringsfonds

Woonborg zal de komende 6 jaren naar verwachting in totaal € 1,5 miljoen moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel te saneren.

8.10.11.2 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 2014 bedraagt dit obligo € 4,2 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonborg het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonborg verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.10.11.3 Claims

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

8.10.11.4 Onderhoudsverplichtingen

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

8.10.11.5 Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie ten behoeve van de algemene ruimtes in diverse complexen en het eigen kantoor. Dit contract heeft een looptijd van twee jaar en is ingegaan op 1 januari 2014. In 2014 is € 76.000 exclusief BTW door de leverancier in rekening gebracht. In 2015 wordt een vergelijkbaar bedrag verwacht.

8.10.12 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. De transacties met verbonden partijen zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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
- Riemsnijder in Roden
- Wevershof in Roden
- Noorderkroon in Roden
- Eikenhof in Vries
- Berkenbos in Zuidlaren

8.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

8.11.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
Zelfstandige woningen DAEB	26.319	25.114
Zelfstandige woningen niet-DAEB	264	276
Onzelfstandige woningen DAEB	99	95
Overige niet woongelegenheden DAEB	273	353
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	124	92
Totaal huuropbrengsten	27.078	25.928

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

	verschil
Nieuwbouw/aankoop	141
Verkoop	-/- 296
Sloop	-/- 92
Huurverhoging per 1 juli	1.076
Harmonisatie bij mutatie	335
Geriefsverbetering en woningverbetering	56
Overige oorzaken	-/- 21
Huurderving	-/- 49
Totale huurstijging	1.150

Huurderving:

	2014	2013
Totale bruto huursom	27.654	26.455
Huurderving	-/- 575	-/- 526
Totale netto huursom	27.078	25.928
Huurdervingspercentage	2,08%	1,99%

8.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Doorberekende vergoedingen	884	782
Vergoedingsderving	-/- 46	-/- 25
Totaal opbrengsten servicecontracten	838	757

De doorberekende vergoedingen stijgen met € 60.000 als gevolg van het in exploitatie nemen van het appartementengebouw aan De Noorderkroon in Roden.

Nog eens € 35.000 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 inkomsten.

Verder stijgen de inkomsten uit het FKO met € 8.000. Dit is het gevolg van het feit dat steeds meer huurders aan dit fonds deelnemen.

Voor een groot aantal complexen vallen de servicekosten lager uit. Dit leidt tot lagere doorbelastingen ter grootte van circa € 25.000.

8.11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	5.933	4.524
Af : Boekwaarde, overige verkoopkosten en lasten	-/- 3.029	-/- 1.485
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.904	3.038
Resultaat onderhanden projecten	-/- 55	35
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.849	3.074

Woonborg heeft 49 bestaande woningen verkocht (2013: 37). De gemiddelde opbrengst per woning bedroeg € 121.000 (2013: € 122.000).
Het resultaat op onderhanden projecten heeft betrekking op het verlies op de verkoop van twee woningen uit de voorraad nieuwbouwwoningen.

8.11.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Dit betreft de geactiveerde kosten van eigen medewerkers die werkzaamheden hebben verricht voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten.

8.11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Inschrijfgelden	36	32
Administratievergoeding uitgifte huurcontract	7	8
Overige vergoedingen	0	5
Totaal vergoedingen	43	45
Woningaanpassing met eenmalige bijdrage	9	40
Voor derden uitgevoerde diensten	15	5
Aan huurders in rekening gebracht onderhoud	45	70
Bij verzekering en derden gedeclareerde schaden	259	0
Overige bedrijfsopbrengsten	187	166
Totaal overige opbrengsten	515	281
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	558	326

De gedeclareerde schaden betreffen incidentele schadevergoedingen. Hier tegenover staan gemaakte kosten, die zijn verantwoord onder de onderhoudskosten.

8.11.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie – woningen	8.132	7.871
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie – niet-woningen	140	103
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	318	324
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.589	8.299

8.11.7 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Herberekening bedrijfswaarde	3.872	12.679
Onrendabele investeringen in nieuwbouw	-145	2.275
Onrendabele investeringen in woningverbetering	0	10
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.727	14.964

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

8.11.8 Onderhoudslasten

	2014	2013
Planmatig onderhoud	3.685	3.566
Mutatie-onderhoud	930	811
Klachtenonderhoud	875	1.031
Overig onderhoud	686	664
Uren eigen dienst	-/- 666	-/- 804
Totaal onderhoudslasten	5.510	5.268

8.11.9 Leefbaarheid

	2014	2013
Leefbaarheidsfonds	4	1
Leefbaarheid en buurtbeheer	36	19
Totaal leefbaarheid	40	21

8.11.10 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Rioolbelasting	838	831
Fonds klein onderhoud	132	149
Energie en water	88	108
Schoonmaakkosten	80	82
Diverse overige kosten	542	326
Totaal lasten servicecontracten	1.680	1.496

De diverse overige kosten nemen toe als gevolg van de VvE-bijdrage voor het complex aan De Noorderkroon in Roden. Dit complex is in 2014 in exploitatie genomen, terwijl het voordien voor herstructurering was bestemd. Deze kosten worden vanaf 2015 voor een groot deel gecompenseerd door opbrengsten vanuit verhuurde appartementen.

8.11.11 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Belastingen	1.095	1.067
Verzekeringen	100	81
Contributie branche organisatie	37	43
Overige personeelskosten	414	437
Huisvestingskosten	109	149
Kosten Raad van Commissarissen	46	51
Algemene kosten	984	990
Saneringsheffing	966	1.091
Verhuurdersheffing	2.343	92
Overige lasten/kosten	203	174
Totaal overige bedrijfslasten	6.297	4.175

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

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

8.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

8.11.13 Accountantshonoraria

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

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	40	76
Andere controlewerkzaamheden	20	5
Fiscale advisering	32	34
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	92	115

De accountantskosten vielen in 2013 hoger uit in verband met de invoering van de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 in combinatie met een overgang naar waardering van het sociaal vastgoed op bedrijfswaarde in de jaarrekening 2012.

Als gevolg van een toename van de werkzaamheden die op grond van het controleprotocol moeten worden verricht ten behoeve van de verantwoordingsinformatie, neemt de post andere controlewerkzaamheden sterk in omvang toe.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonborg en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), 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.

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

Dit betreft de rentevergoeding die is ontvangen op de te vorderen subsidies BWS.

8.11.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente overige vorderingen	36	15
Rente toerekening projecten nieuwbouw	211	315
Totaal rentelasten en rentebaten	247	330

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 4,0% (2013: 4,1%).

8.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Betaalde rente leningen gemeenten en kredietinstellingen	3.138	3.518
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	8	0
Kosten borgstelling leningen	21	19
Resultaat swap constructies	1.556	1.560
Totaal rentelasten en rentebaten	4.723	5.097

8.11.17 Belastingen

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 Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het geschatte fiscaal resultaat over 2014 voor aanpassing van WOZ-waarden bedraagt € 3,8 miljoen positief. De aanpassing van de WOZ-waarden, van belang voor de fiscale waardering van het vastgoed, is hierin nog niet verwerkt omdat deze waarden pas in het voorjaar van 2016 bekend worden.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. De lagere effectieve belastingdruk is -/- 136%. 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.

8.11.18 Resultaat deelnemingen

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

8.11.19 Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De reële waarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 1,5 miljoen ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde 1 januari 2014		202.840
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-/- 13.640	
Effect een jaar opschuiven	11.657	
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	1.089	
Subtotaal autonome ontwikkeling		-/- 894
Voorraadmutaties		
Verkoop	-/- 1.735	
Sloop	783	
Verbeteringen	910	
Classificatiewijzigingen	63	
Aankoop	1.088	
Hertelling van activa	-/- 1.227	
Subtotaal voorraadmutaties		-/- 118
Parameterwijzigingen		
Indexaties	1.947	
Huurharmonisatie bij verkoopwoningen	-/- 1.222	
Levensduur	1.658	
Subtotaal parameterwijzigingen		2.383
Wijzigingen exploitatiebeleid		
Huren	-/- 22.381	
Huurderving	-/- 770	
Vergoedingen	1.799	
Overige opbrengsten	-/- 840	
Onderhoud	11.361	
Personeelskosten	7.213	
Overige bedrijfslasten	-/- 573	
Verhuurdersheffing	1.494	
Restwaarde	-/- 163	
Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid		-/- 2.860
Wijzigingen (des)investeringsbeleid		
Verkoop	614	
Sloop	-/- 591	
Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid		23
Bedrijfswaarde 31 december 2014		201.374

8.12 Overige informatie

8.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 47,4 werknemers in dienst (2013: 55,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam, net als in 2013 het geval was.

8.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen

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

8.12.2.1 Beloning bestuurders en commissarissen volgens RJ645

De bezoldiging van bestuurders omvat

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

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

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dhr. J.E. Kielman	Bestuurder	116.015	15.807	0	0	0	0	0	0
Dhr. J.J. Dijk	Bestuurder	73.579	135.611	16.874	41.143	0	0	0	0
Mevr. G.J.M. Scholten	Bestuurder	0	79.423	0	14.651	0	0	0	0
Totaal		189.594	230.841	16.874	55.794	0	0	0	0

De heer Kielman is per 16 november 2013 gestart op basis van een managementcontract. Hij heeft in 2014 het hele jaar werkzaamheden verricht. In het contract is een uurtarief overeengekomen voor zijn werkzaamheden. Zijn vergoeding is gepresenteerd inclusief BTW.
De heer Dijk had een dienstverband van 100%. Dit is geëindigd per 31 mei 2014. In de beloning van de heer Dijk is een bedrag van € 10.000 op jaarbasis opgenomen als vergoeding autokosten.
Mevrouw Scholten had een dienstverband van 56%. Dit is geëindigd per 31 december 2013.

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	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dhr. H.J. Bolding	Voorzitter per 17-03-2014, vice-voorzitter t/m 16-03-2014	10.402	8.470	0	0	590	543
Mevr. I. Noordhoff	Voorzitter t/m 17-03-2014, vice-voorzitter per 16-03-2014	8.875	12.705	0	0	0	0
Mevr. H. Donkervoort	Lid	8.470	8.470	0	0	0	0
Dhr. H.J. van der Hoek	Lid	7.485	8.470	0	0	424	543
Mevr. A. Stekelenburg	Lid	8.470	8.470	0	0	0	0
Totaal		43.702	46.585	0	0	1.014	1.086

De heer Bolding en mevrouw Noordhoff zijn van functie gewisseld op 17 maart 2014. De heren Bolding en Van der Hoek zijn herbenoemd in februari 2014. Bij al deze mutaties zijn de beloningen aangepast aan de bezoldigingsmaxima volgens de WNT. De gepresenteerde bedragen zijn inclusief BTW

8.12.2.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

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

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 2014 voor Woonborg is € 130.600 (2013: € 228.599). 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. Dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in €	**J.E. Kielman**		**J.J. Dijk**		**G.J.M. Scholten**	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Geen	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	16/11 - 31/12	1/1 - 31/05	1/1 - 31/12		1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,75	0,89	1,00	1,00		0,56
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee		nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	ja	ja		ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.
Beloning	95.880	13.283	69.274	122.442		63.267
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-		-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	16.874	41.143		14.651
Totaal bezoldiging	**95.880**	**13.283**	**86.148**	**163.585**		**77.918**
Toepasselijk WNT-maximum	97.950	23.939	54.029	228.599		127.010
Motivering indien overschrijding			1)			

1) *De overschrijding is het gevolg van het toepassen van het overgangsrecht voor de WNT.*

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €	**H.J. Bolding**		**I. Noordhoff**		**H. Donkervoort**	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Functie	(Vice-) Voorzitter	Vice-voorzitter	(Vice-) Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	8.595	7.000	7.335	10.500	7.000	7.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-		-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-		-
Totaal bezoldiging	**8.595**	**7.000**	**7.335**	**10.500**	**7.000**	**7.000**
Toepasselijk WNT-maximum	9.115	11.430	7.210	17.145	6.530	11.430
Motivering indien overschrijding			1)		1)	

bedragen in €	**H.J. van der Hoek**		**A. Stekelenburg**	
	2014	2013	2014	2013
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	6.186	7.000	7.000	7.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	**6.186**	**7.000**	**7.000**	**7.000**
Toepasselijk WNT-maximum	6.530	11.430	6.530	11.430
Motivering indien overschrijding			1)	

1) De overschrijdingen zijn het gevolg van het toepassen van het overgangsrecht voor de WNT.

De heer Henk Jan Bolding en mevrouw Ineke Noordhoff zijn van functie gewisseld op 17 maart 2014. Het WNT-maximum is naar rato berekend. De bedragen zijn exclusief BTW.

Vries, 3 juni 2015
Woonborg

Directie,

J.E. Kielman

Raad van Commissarissen,

H.J. Bolding

H. Donkervoort

H.J. van der Hoek

A. Stekelenburg

9. Overige gegevens

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

9.1 Statutaire resultaatbestemming

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

9.2 Voorstel resultaatbestemming

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

9.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.
Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

9.4 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting Woonborg

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Ref.: e0356513

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonborg per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Zwolle, 3 juni 2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Bijlagen

Bijlage 1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen	4.809	4.801	4.855	4.866	4.894
- Gemeenschappelijke ruimtes	15	11	0	0	0
- Garages	51	46	45	45	45
- Parkeerplaatsen	61	61	61	61	19
- Bedrijfspanden (excl. Kantoorpanden)	30	29	19	14	16
Totaal	4.966	4.948	4.980	4.986	4.974
(x € 1.000)					
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning	129	139	143	145	150
Mutaties in het woningbezit					
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	57	8	0	0	22
- Verkocht	49	39	33	33	31
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	0	50	6	39	17
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	0	0	28	44	9
- Parkeerplaatsen / Garages	5	1	0	42	19
- Gemeenschappelijke ruimtes	3	11			
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	1	27	0	0	0
Mutaties bedrijfspanden	1	10	5	2	4
Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0	0	0	9
Voorraad nieuwbouw koopwoningen	0	2	2	2	3
Verhuur en incasso					
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	464	449	435	421	409
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	157	158	154	148	141
-Goedkope woningen	670	708	868	1.013	1.202
-Betaalbare woningen	3.694	3.708	3.766	3.687	3.454
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	419	356	192	137	205
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	26	29	29	29	33
-Huurachterstand huurders in % van de bruto huur	1,54%	1,18%	1,01%	0,76%	0,78%
-Huurderving in % van de bruto huur	2,08%	1,99%	1,64%	1,83%	0,69%
Kwaliteit					
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,90	1,16	1,37	0,91	1,40
-Aantal woningen Strategisch Woonplan	249	202	205	556	297
-Kosten SWP per aangepakte woning	18.882	21.807	16.672	7.790	7.240
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	380	355	293	400	493
-Kosten planmatig onderhoud per woning	766	743	1.165	1.174	1.248
-Uitgaven Strategisch Woonplan per woning	978	931	704	890	439
-Totaal kosten onderhoud per woning	2.123	2.028	2.161	2.464	2.180

	2014	2013	2012	2011	2010
Financiële continuïteit					
-Solvabiliteit	46,32%	43,46%	43,16%	33,46%	26,75%
-Liquiditeit (current ratio)	0,72	0,56	0,37	0,30	0,35
-Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	0,92%	-13,67%	11,11%	-7,65%	5,33%
-Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	4,09%	4,20%	4,07%	4,07%	4,37%
-Rentabiliteit totale vermogen (RTV)	0,95%	8,68%	6,96%	-21,09%	4,36%
-Interne financiering per woning	20.891	19.921	21.476	15.893	10.934
Balans en winst- en verliesrekening per woning					
-Eigen vermogen	21.688	20.518	20.835	14.146	9.790
-Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	147	172	0	52	315
-Overige voorzieningen	129	131	346	35	39
-Totaal opbrengsten	6.535	6.290	5.902	5.965	6.413
-Kapitaalslasten	1.786	1.729	2.440	677	2.483
-Overige bedrijfslasten	3.462	3.030	3.108	14.374	4.349
-Renteresultaat	930	992	881	903	879

We gebruiken in bovenstaande tabel de volgende definities:

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

Bijlage 2 Vraag en aanbod woningen

2.1 Huurwoningen

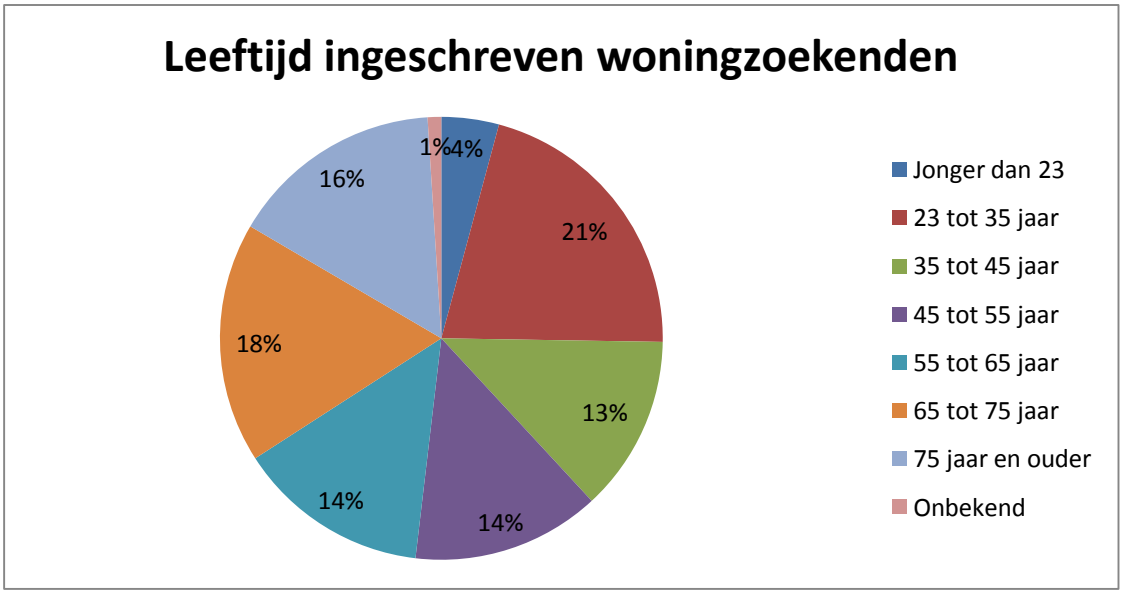
	2014	2013
Aantal woningzoekenden	5.835	4.772
Aantal reagerende woningzoekenden	981	1.026
Huuropzeggingen	350	425
Nieuwe huurovereenkomsten	328	317
Passende toewijzingen binnen inkomensgrens	97,5	97,7
Mutatiegraad in %	5,9	6,1
Acceptatiegraad	72,9	50,4
Leegstand in afwachting van nieuwe verhuur per 31 december	35*	25
Verblijfsgerechtigden gehuisvest	65	65
Uitgevoerde ontruimingen	4**	9

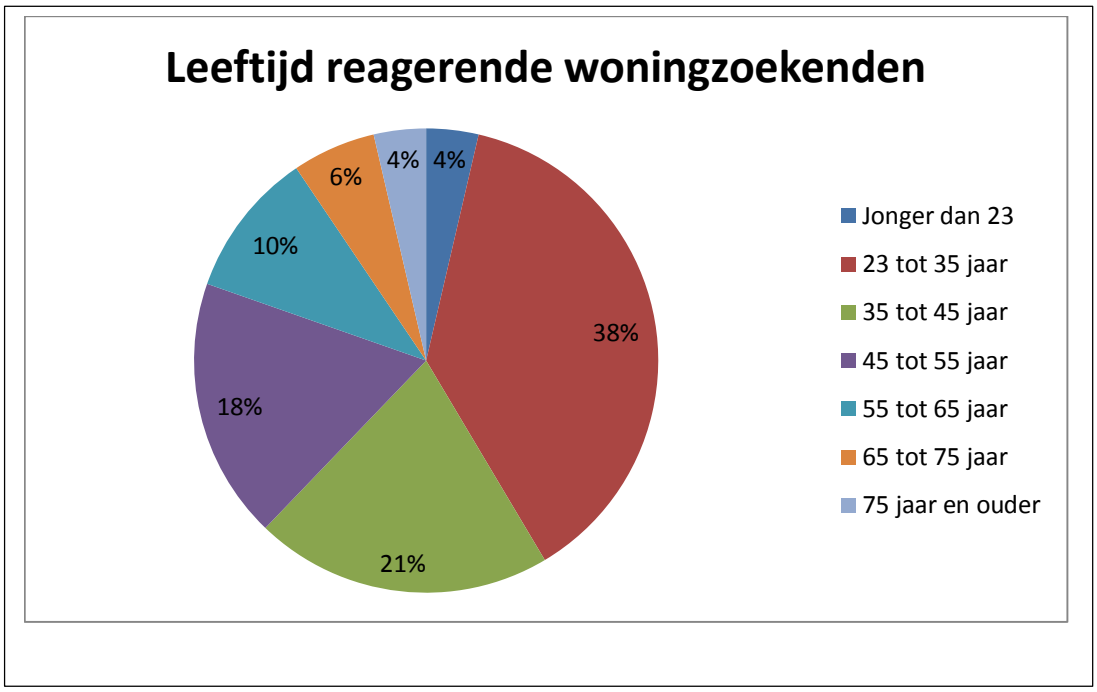
**daarnaast staan op 31 december 2014 15 woningen in het Grevelinkhuis, Ellentshoek leeg en 21 in de Noorderkroon.*
***er zijn 56 aanzeggingen voor ontruiming geweest, 4 daarvan zijn daadwerkelijk doorgegaan. Daarnaast hebben 5 huishoudens de sleutel van de woning ingeleverd.*

2.2 Woningzoekenden

Op 31 december 2014 stonden bij Woonborg 5.835 woningzoekenden ingeschreven, fors meer dan eind 2013. Naar aanleiding van de stamtafelgesprekken hebben we in 2014 de jaarlijkse opschoning los gelaten, dit verklaart het grotere aantal.

Een beperkt deel van de ingeschreven woningzoekenden is in 2014 daadwerkelijk op zoek geweest naar een woning: 17% heeft gereageerd op vrijkomende woningen.
Omdat we werken met een aanbodmodel waarbij inschrijfduur (wachttijdpunten) de rangorde bepaalt bij een vrijkomende woning, schrijven veel woningzoekenden zich uit voorzorg in. Dit geldt zeker voor medioren en senioren. Een derde van de woningzoekenden van 55 jaar en ouder staat langer dan 10 jaar ingeschreven. Bijna de helft van alle ingeschreven woningzoekenden is 55 jaar en ouder. Van de woningzoekenden die in 2014 op een vrijkomende woning gereageerd hebben is 'slechts' iets meer dan een vijfde 55 jaar of ouder. Het verschil in leeftijdsgroepen die bij Woonborg ingeschreven staan en die reageren op een vrijkomende woning wordt zichtbaar in onderstaande grafieken.





2.3 Woningtoewijzing

We hebben 97,5% van de toewijzingen van woningen met een huurprijs tot € 699,48 gedaan aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.678. Hiermee zitten we ruim boven de norm van 90%. We registeren de woningtoewijzingen volgens de regels van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). In het navolgend overzicht is te zien aan welke doelgroepen we onze woningen hebben toegewezen.

			Huurklasse				
Woonsituatie	Leeftijd	Inkomen	Goedkoop ≤ € 389,05	Betaalbaar € 389,05 – ≤ € 556,82	Duur € 556,82 - ≤ € 699,48	Markt-huur >€ 699,48	Totaal
Alleenstaand	< 65	≤ €21.600	13	65	32	2	112
		>€21.600		11	8	1	20
	≥ 65	≤€21.600		10	9		19
		>€21.600		3	2		5
Onbekend A*		Niet in te delen	1	32			33
2-persoonshuishouden	< 65	≤€29.325	1	22	23		46
		>€29.325		3	2	1	6
	≥ 65	≤€29.400		3	4		7
		>€29.400		4	5	2	11
Vanaf 3-persoons huishouden	< 65	≤€29.325		19	23		42
		>€29.325		3	1		4
	≥ 65	≤€29.400					
		>€29.400					
Totalen			15	175	109	6	305
Intern verhuurd							10
Onbekend B*							13
Totaal verhuurd							328

Onbekend A zijn 33 woningen die we aan zorginstellingen verhuurd hebben en die deze beschikbaar hebben voor cliënten die beschikken over een CIZ indicatie.
Onbekend B zijn 13 woningen die een zorginstelling van ons huurt maar waarvoor eind december nog geen geschikte cliënt gevonden was door deze instelling.

Bijlage 3 Toelichting op projecten 2014

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk benoemen we de voortgang van de belangrijkste projecten die we ontwikkelen of uitvoeren. We geven per gemeente een overzicht van de status per project. Daarbij vermelden we eerst enkele kerngegevens van het project. De aantallen te realiseren woningen ontlenen we aan de Meerjarenbegroting 2015 – 2020. De overige gegevens hebben betrekking op de stand van zaken van het project op 31 december 2014. Verder geven we per project een toelichting op de voorgenomen activiteiten en een vooruitblik naar 2015.

In de begroting van 2014 waren geen opleveringen van nieuwbouw woningen opgenomen.

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

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

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

3.2 Overzicht nieuwbouwprojecten

3.2.1 Gemeente Aa en Hunze

Project	Status
Grevelinkhuis Annerveenschekanaal	Verhuur

Grevelinkhuis Annerveenschekanaal

Status:	Verhuur – ipv verkoop

Omschrijving project
We onderzoeken de (her)inrichting van het Grevelinkhuis. Een goede functie voor het monumentale voorhuis staat hierbij centraal. In de huidige situatie kunnen we de (kleine) appartementen niet langer verhuren. Een derde partij wil oudere kunstenaars en wetenschappers laten wonen in het Grevelinkhuis en werken in Annerveenschekanaal. Het voorhuis van het Grevelinkhuis kan worden ingericht als publieksruimte.
Begroting 2014
We zetten ons in om het complex aan de initiatiefnemer of aan de markt te verkopen.
De initiatiefnemer kan de exploitatie voor het zorgconcept niet haalbaar maken. Verkoop van het complex aan nieuwe kopers brengt risico's met zich mee wanneer niet duidelijk wie of wat zich er in zal gaan vestigen.
Realisatie 2014
Project met initiatiefnemer is gestaakt. We hebben het complex kunnen verhuren aan een zorginstelling. Met hun is een huurovereenkomst gesloten voor de verhuur van 18 appartementen voor de komende vijf jaar.
Vooruitblik 2015
Verhuren van het complex voor vijf jaar.

3.2.2 Gemeente Haren

Project	Status
Oosterhaar Haren	Gewijzigde ontwikkeling

Oosterhaar Haren

Status:	Gewijzigde ontwikkeling
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling wonen en winkels
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	62 huurappartementen
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project
Dit grootschalige project zal de wijk Oosterhaar een nieuwe uitstraling geven. We vernieuwen een deel van het woningbezit en het winkelcentrum en we verbeteren de stedenbouwkundige structuur. Na de bouw is er een wijkcentrum van huur- en koopappartementen, winkels en medische voorzieningen zoals een huisarts, apotheek en fysiotherapeut. Samenwerking met een zorginstelling moet voorzien in zorg op maat voor de wijk Oosterhaar. Het medisch centrum met de zeven huurappartementen is afgerond opgeleverd. In 2014 hebben we met name met de ontwikkelcombinatie en de gemeente afspraken gemaakt.
Begroting 2014
We werken de mondelinge afspraken verder uit en stellen intentieovereenkomsten op.

Realisatie 2014
De contracten zijn op 19 september ondertekend tijdens een officiële bijeenkomst met betrokken partijen en voorafgaand aan een ruim opgezette informatiemarkt voor de bewoners van de wijk. .
In december zijn de vergunningen aangevraagd voor de realisatie van 43 sociale huurappartementen boven het winkelcentrum, een woontoren van 19 sociale huurappartementen voor de Hestiagroep, een woon toren met 18 commerciële huurappartementen voor Hestiagroep, een winkelplint van ruim 3000 m2 en aanleg van de totale infrastructuur.
Vooruitblik 2015
Na het verlenen van de omgevingsvergunning en transactie van 26 grondposities en de juridische afronding van alle gemaakte afspraken zal in juni de start van de bouw plaatsvinden.

3.2.3 Gemeente Noordenveld

Project	Status
Vasalis	Herontwikkeling
Koerskamp Roden	Ontwikkelen binnen huidig bestemmingsplan
Scheepstraschool Roden	Gestaakt
Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden	Gestaakt (juridisch conflict)

Vasalis Roden

Status:	Herontwikkeling
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling begane grond
Fase:	Ontwikkeling in twee fasen
Huur:	16 appartementen
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project
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 zorg gerelateerde instellingen te huisvesten is medio 2014 besloten de begane grond te transformeren tot 16 sociale huurappartementen. We gaan dit project in twee fasen uitvoeren.
Begroting 2014
In de begroting hebben we geen voorzieningen gereserveerd voor dit project.
Realisatie 2014
Uiteindelijk hebben we begin januari 2014 besloten om een bestemmingsplanprocedure op te starten. De procedure is afgerond. Tijdens de voorbereidingen bleek dat er nog meer ondernemers hun huurcontract niet verlengden. Dit gaf ons de mogelijkheid om in plaats van negen appartementen 13 appartementen in de eerste fase te realiseren.
De huisarts en fysiotherapie maken nog gebruik van de ruimte die gelijk is aan drie appartementen. Afhankelijk van hun herhuisvesting worden deze drie appartementen gerealiseerd.
We zijn begonnen met de (bouw)voorbereidingen om de realisatie in 2015 mogelijk te maken.
in medio 2014 het besluit genomen 16 appartementen te gaan bouwen op de begane grond.
Vooruitblik 2015
In de begroting van 2015 hebben we de realisatie van de eerste fase meegenomen. De verwachting is dat de bouw begin mei 2015 start.

Koerskamp Roden

Status:	Herontwikkeling
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling binnen huidig bestemmingsplan
Fase:	Haalbaarheid
Huur:	24 levensloopbestendige grondgebonden woningen in 2014
Doelgroep:	Divers

Omschrijving project
We hebben 26 bestaande woningen gesloopt in 2011. In 2007 hebben we de gemeente gevraagd een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor het gebied Secretaris Buiteveldlaan, Padkamp, Koerskamp en de gemeentelijke accommodaties in dat gebied. Samen met de gemeente willen we een duidelijkheid krijgen over de invuling van dit gebied.
Begroting 2014
We dienen de omgevingsvergunning in voor de bouw van 23 woningen.
Realisatie 2014
De gemeente heeft de stedenbouwkundige visie op dit gebied afgerond. Vanuit deze visie heeft de gemeente een schoolcomplex en een bibliotheek binnen dit gebied laten ontruimen en slopen.
De bibliotheek is geherhuisvest in ons complex Wevershof aan de Heerestraat in Roden.
De stedenbouwkundige plattegrond voor de Koerskamp is zodanig uitgewerkt dat nu binnen het huidige bestemmingsplan 24 rijwoningen kunnen worden gerealiseerd.
De bouw van deze woningen wordt conform een Design & Build constructie op de markt gebracht.
Vooruitblik 2015
Aanbesteding van deze woningen en start van de realisatie ervan.

Scheepstraschool Roden

Status:	Gestaakt
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	25 appartementen in 2013
Doelgroep:	Mensen met een verstandelijke beperking

Omschrijving project
Op het buitenterrein bouwen we 25 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking.
Begroting 2014
Voor de nieuwbouw van 25 appartementen achter de Scheepstraschool is een vergunning afgegeven. We heroverwegen wat we met dit project gaan doen. We houden de locatie voorlopig in ons bezit.
Realisatie 2014
De clienten van PromensCare die zich hier zouden huisvesten zijn in mei geinformeerd over het niet realiseren van de plannen.
Er zijn oriënterende gesprekken met eeen initatiefnemer in de zorgbranche.
Vooruitblik 2015
Onderzoeken wat de mogelijk heden zijn om de locatie voor een deel te verkopen.

Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden

Status:	Voorlopig gestaakt vanwege juridisch conflict
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	nog niet van toepassing
Huur:	26 appartementen in 2016
Koop:	26 appartementen en 3.300 m² winkelruimte in 2016
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project
Het project Kanaalstraat/Wilhelminastraat in het centrum van Roden past in het Masterplan van de gemeente. Het doel is dit deel van de kern te versterken met woningen en winkels. Het plan bestaat uit 52 huur- en koopappartementen, 3.300 m² winkelruimte (koop), een parkeerkelder en ruime parkeervoorzieningen.
Begroting 2014
We verwachten in 2014 afronding van het geschil en een uitspraak van de rechtbank.
Realisatie 2014
Eind 2014 heeft de rechtbank uitspraak gedaan in deze zaak. Woonborg is in het gelijk gesteld en kan de schade claimen. De tegenpartij is echter niet vermogend.
Met gemeente zijn oriënterende gesprekken gestart om herontwikkeling van deze locatie opnieuw te analyseren.
Vooruitblik 2015
De tegenpartij heeft hoger beroep aangetekend, we verwachten een lange juridische procesgang.
Er wordt een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt om een oplossing voor deze locatie te bewerkstelligen.

3.2.4 Gemeente Tynaarlo

Project	Status
Ericalaan/ Heerdelaan Zuidlaren	Herontwikkeling
Noord Es Zuidlaren	Afronden tot en met bestemmingsplanprocedure
Holtenweg Vries	Herontwikkeling
Tynaarlosestraat Vries	Gestaakt

Ericalaan/Heerdelaan Zuidlaren

Status:	Herontwikkelen
Totale ontwikkeling:	Herontwikkeling
Fase:	Ontwikkeling
Huur:	16 sociale huurwoningen in 2014
Doelgroep:	Senioren

Omschrijving project
De 16 bestaande woningen waren eigendom van een stichting voor ouderenhuisvesting, waarvoor wij het beheer uitvoerden. We hebben de woningen aangekocht en betrekken ze bij de ontwikkeling van een groter gebied in Zuidlaren, genaamd het project Noord Es.
Begroting 2014
We bereiden de bouw van 16 appartementen van de Heerdelaan in Zuidlaren voor.
Realisatie 2014
De bestemmingsplanprocedure is afgerond. De aanbesteding door een Design and Build-constructie is afgerond.
Vooruitblik 2015
De omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de start van de bouw zal in juni zijn.

Noord Es Zuidlaren

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

Omschrijving project
Dit plan is het vervolg op het project Ericalaan/Heerdelaan in Zuidlaren. We werken aan een herstructurering van de wijk. De tweede fase betreft tienlevensloopbestendige woningen en zes gezinswoningen. De derde fase betreft tien levensloopbestendige woningen.
Begroting 2014
De bestemmingsplanprocedure wordt afgerond. We informeren de bewoners over de afronding van het bestemmingsplan en starten met het sociaal plan.
Realisatie 2014
De bestemmingsplanprocedure is afgerond. Bewoners zijn op de hoogte gebracht.
Vooruitblik 2015
Starten van het sociaal plan.

Holtenweg Vries

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

Omschrijving project
Deze zes bestaande woningen waren eigendom van een stichting voor ouderenhuisvesting. We hebben de woningen aangekocht ten behoeve van herontwikkeling.
Begroting 2014
We leggen het project voorlopig stil.
Realisatie 2014
We hebben de bouw van deze woningen heroverwogen en opgenomen in de begroting van 2015.
Vooruitblik 2015
Aanvragen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van acht sociale grondgebonden huurwoningen type 2 onder een kap. We vragen drie partijen voor de aanbesteding van het project. Start van de bouw zal in de tweede helft van 2015 zijn.

Tynaarlosestraat Vries

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

Omschrijving project
De voormalige fabriekslocatie biedt kansen voor seniorenhuisvesting in combinatie met zorgpakketten geleverd door Interzorg vanuit het complex Kornoeljehof dat tegenover de locatie ligt. We bouwen hier 37 appartementen, waarvan 16 bestemd zijn voor de verhuur en 21 worden verkocht.
Begroting 2014
We ronden de eigendomsoverdracht van de locatie met de gemeente Tynaarlo af en wegen af wat te doen met de locatie.
Realisatie 2014
We hebben een beschikking goedkeuring sanering ontvangen. We hebben de eigendomssituatie niet afgerond.
Vooruitblik 2015
Zoeken naar mogelijkheden voor deze locatie.

Toelichting op de begroting van de verbeter investeringen die we in 2014 hebben doorgevoerd zie hoofdstuk 3.1.3.2.

De kosten per niveaustap waren 17% lager dan begroot en bij de labelstappen 4%. Het verschil in aantallen is als volgt te verklaren:

	Woningen	Niveaustappen	Labelstappen
Begroot	255	242	242
Geen belangstelling	-32	-30	-32
Woning verkocht	-2	-2	-2
Ingreep leidt niet tot niveaustap		-47	-91
Mutatiewoningen	+32	+32	+27
Grevelinkhuis (Ellentshoek)	-18	-18	
Noorderkroon Roden	-3	-3	
Middelhorsterweg Haren	+15	+15	+14
Zultereschweg Roden	+2		
P. Wierengaweg Haren		+8	+16
Rembrandtstraat Nietap		+22	+44
Keukenhof/ Eshof Eext		-17	-9
Uitgevoerd	249	202	209

Toelichting tabel

- *32 huurders hadden geen belangstelling voor het verbeterpakket.*
  Twee woningen werden verkocht voordat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- *In 47 gevallen leidde het verbeteronderhoud, dat in overleg met de huurders werd samengesteld, niet tot een niveaustap.*
- *91 labelstappen minder dan verwacht bij verbeteronderhoud, dat in overleg met de huurders werd samengesteld.*
- *Bij 32 woningen voerden we, in eerdere jaren gepland, verbeteronderhoud alsnog uit nadat de vorige huurder was vertrokken. Dit leidde tot 27 extra energielabelstappen*
- *Bij het Grevelinkhuis in Annerveenschekanaal hebben we geen verbeterwerkzaamheden uitgevoerd, omdat er onduidelijkheid was over de toekomst van het complex. Een initiatiefnemer had het plan om in het Grevelinkhuis in Annerveenschekanaal aan te kopen om er vervolgens een woonvorm voor kunstenaars en wetenschappers te maken waarbij wij het onderhoudsbeheer zouden verzorgen. We kregen geen sluitende exploitatie en hebben vervolgens naar andere geinteresseerden gezocht. Uiteindelijk hebben we voor dit woongebouw op deze bijzondere plek een nieuwe huurder gevonden. We verhuren het gehele gebouw voor de komende vijf jaar aan een zorginstelling. Het nodige onderhoud wordt in 2015 uitgevoerd. Hiervoor is 75.000 begroot. De stelpost voor een uitzonderlijke renovatie van 1.350.000 opgenomen komt hiermee te vervallen.*
- *In het woon-zorgcomplex De Noorderkroon in Roden hoefden slechts 13 appartementen te worden verbeterd, in plaats van de begrote 16. Met deze verbetering konden we de afgesproken 40 appartementen aanbieden aan Zorggroep Drenthe*
- *Aan de Middelhorsterweg in Haren hebben we 15 woningen verbeterd zonder dat dit was begroot. Deze woningen zouden op termijn worden gesloopt. Ze zijn echter, na een verbeteringreep, weer uitstekend geschikt als goedkope woonruimte voor jongeren.*

Aan de Zulthereschweg in Roden hebben we twee woningen verbeterd die voor 2013 waren begroot. De werkzaamheden zijn in 2014 uitgevoerd.

- *Aan de Pieter Wierengaweg in Haren en de Rembrandtstraat in Nietap leidde de ingreep tot meer niveaustappen dan begroot. Aan de Keukenhof en Eshof in Eext leidde de ingreep juist tot minder niveaustappen dan begroot.*

Bijlage 4 Begrippenlijst

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

	lening) onderscheiden. Het toepassen van hedge accounting leidt er toe dat deze beide op dezelfde waarderingsgrondslagen in de jaarrekening worden verwerkt. Dit zorgt er voor dat het afdekken van het risico in de verantwoording zichtbaar is.
Herontwikkeling:	sloop met vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.
Herzieningswet:	het wetsvoorstel tot aanpassing van de Woningwet, voluit Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. De datum voor inwerkingtreding van de wet is 1 juli 2015.
Huurharmonisatie:	het optrekken van de huur naar de streefhuur bij mutatie.
Kasstromen:	geldstromen.
Kwaliteitsniveaustappen:	methodiek om het kwaliteitsniveau van de woning te bepalen. Het kwaliteitsniveau bestaat uit het onderhoudsniveau in combinatie met het uitrustingsniveau.
Markthuur:	woningen met een huur boven de grens voor DAEB-activiteiten. Per 1 januari 2014 is deze grens € 699 per maand.
Maximaal redelijke huur:	de maximale huur die gevraagd kan worden op basis van het woningwaarderingsstelsel.
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.
OGGZ:	Openbare Geestelijke GezondheidsZorg. Dit samenwerkingsverband heeft als doel langdurig zorgafhankelijke personen met complexe problemen en vaak zonder een expliciete hulpvraag zo goed mogelijk te helpen. In het verband zijn diverse partijen verenigd, die ieder voor zich specifieke deskundigheid hebben.
Onrendabele top:	stichtingskosten minus bedrijfswaarde.
Payer Swaps:	een overeenkomst waarbij de corporatie een vaste rente betaalt aan een bank en een variabele rente van de bank ontvangt. Door een renteswap te koppelen aan een lening met een variabele rente ontstaat feitelijk een lening met een vast rentepercentage.
Prestatieafspraken:	dit zijn intentieafspraken tussen een gemeente en de woningcorporaties die in die gemeente actief zijn. De doelstelling(en) van eventueel handelen liggen vast. Er bestaat nog onzekerheid over de realisatie, maar de wenselijkheid hiervan wordt door alle partijen gedeeld.
Rentabiliteitswaardecorrectie:	het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Rentedekkingsgraad:	de rentedekkingsgraad wordt berekend door het saldo van de operationele geldstromen voor aftrek van rente te delen op de rentelasten. De operationele geldstromen zijn alle geldstromen uit reguliere verhuur van het vastgoed: zoals huur, onderhoud, personeelskosten, belastingen en bijkomende exploitatiekosten. Overige geldstromen worden niet gerekend tot de operationele geldstromen, zoals kosten van nieuwbouw of woningverbetering, aflossing van bestaande leningen of het aantrekken van nieuwe leningen.
Renteswaps:	een derivaat waarbij de corporatie een risico uitwisselt met een andere partij. De door Woonborg toegepaste renteswaps zijn uitsluitend Payer Swaps.
Solvabiliteit:	het percentage dat aangeeft welk deel van de totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen.
Stichtingskosten:	de totale kosten voor grond en opstal, die we maken bij het realiseren van een project.
Streefhuurpercentage:	de gewenste huur als percentage van de maximaal redelijke huur.
Verhuurdersheffing:	de verhuurderheffing is een nieuwe heffing die vanaf 1 januari 2013 is ingegaan. Deze heffing is voor verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee wordt bedoeld dat alleen woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag in de heffing worden betrokken. De heffing wordt berekend over de waarde van zulke voor verhuur bestemde huurwoningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan 10 van zulke woningen.
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.