



Jaarverslag 2017

1. Bestuursverslag: terugblik en vooruitblik	4
1.1. Basis op orde	5
1.2. Wat bereikten we?	6
1.3. Ondernemingsplan	8
1.4. Vooruitblik	9
1.5. Over Woonborg	10
2. Maatschappelijke prestaties	11
2.1. De juiste balans	12
2.2. In gesprek over wacht- en zoektijden	13
2.3. Samenwerken met AH WOON	14
2.4. Samenwerken met huurders	15
2.5. Prestatieafspraken	16
2.6. Doelgroep	19
2.7. Betaalbare woningen	22
2.8. Voldoende en goede huizen	24
2.9. Zuinig met energie	26
2.10. Steeds betere dienstverlening	28
2.11. Prettige woonomgeving	32
3. Bedrijfsvoering, organisatie, governance	34
3.1. Financieel gezond	35
3.2. Medewerkers en organisatie	36
3.3. Financiën	38
3.4. Risicomanagement	49
3.5. Governance	56
4. Verslag van de RvC	57
4.1. Terugblik van de voorzitter	58
4.2. Over de RvC	59
4.3. Toezicht	60
4.4. Klankbordfunctie en advisering	62
4.5. RvC als werkgever	63
4.6. Integriteit, fraudepreventie, accountant	64
4.7. Samenstelling, werving en selectie	65
4.8. Bijeenkomsten	66
4.9. Commissies	67
4.10. Besluiten, goedkeuringen	68
4.11. Gespreksonderwerpen	69
4.12. Persoonlijke gegevens	70
4.13. Jaarrekening 2017	72

5. Jaarrekening	73
5.1. Balans	74
5.2. Winst-en-verliesrekening	76
5.3. Kasstroomoverzicht	77
5.4. Algemene toelichting	79
5.5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	81
5.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
5.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	96
5.8. Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	99
5.9. Kasstroomoverzicht	101
5.10. Toelichting op de balans	102
5.11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	121
5.12. Overige informatie	128
6. Overige gegevens	131
6.1 Statutaire resultaatbestemming	132
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
7. Bijlagen	137
Bijlage 1: Winst-en-verliesrekening categoriaal	138
Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren	139
Bijlage 3: Woningbezit	140
Bijlage 4: Prestatieafspraken	141
8. Contact	147
9. Persinformatie	148
10. Begrippenlijst	149

A man with short, light-colored hair, wearing a red t-shirt and blue jeans, is looking intently at a document on a wooden easel. He is holding a small object, possibly a pen or a small card, near the document. The document on the easel has some text and a graphic of orange dots. In the background, there are other people and a glass wall. The text 'Bestuursverslag: terugblik en vooruitblik' is overlaid on the image.

Bestuursverslag: terugblik en vooruitblik

1.1. Basis op orde

Elke dag beter worden

Elke dag een beetje beter worden, dat is ons doel en daarbij leggen we de lat hoog. Zo willen we dat onze huurders onze dienstverlening waarderen met een 8. We werken er hard aan om dat te bereiken. In 2017 steeg het huurdersoordeel van een 7,3 naar 7,5. Dat is goed, maar we merken: we zijn er nog niet.

Capaciteit en kwaliteit in balans

Na de formatie-inkrimping van een aantal jaren geleden, was het in 2017 zaak om vanuit onze maatschappelijke opgave, de capaciteit en kwaliteit van onze eigen organisatie in goede balans te krijgen. Terwijl we hard aan de slag waren met ons dagelijks werk en diverse projecten, was onze organisatie zelf sterk in beweging. We merken inmiddels dat onze organisatie beter in balans komt. In 2018 willen we de basis op orde brengen, zodat we ons volop kunnen concentreren op het steeds verder verbeteren van onze dienstverlening.

1.2. Wat bereikten we?

Huurbeleid en routekaart energieneutraal 2040

In 2017 zijn we gestart met het herijken van het huurbeleid. Voor betaalbaarheid van huren op termijn, is het nodig om te investeren in duurzaamheid. We zagen spanningen ontstaan tussen huuropbrengsten en onze opgaven op het gebied van duurzaamheid.

Vanuit ons doel om te zorgen voor betaalbaarheid voor onze huurders, zijn we in coproductie met onze huurdersvereniging AH WOON aan het werk om het huurbeleid vorm te geven. In 2018 willen we het nieuwe huurbeleid samenbrengen met de 'routekaart energieneutraal 2040'. Die routekaart geeft antwoord op de vraag in hoeverre en op welke manier we op weg gaan naar een energieneutrale woningvoorraad in 2040.

Klanttevredenheid stijgt

We vroegen onze huurders ook in 2017 door middel van een klanttevredenheidsonderzoek en enquêtes naar hun ervaringen over onze dienstverlening. Zij gaven ons een 7,5 en dat is een prachtig resultaat. Dat smaakt naar meer. We gaan in 2018 verder met verbeteracties die zullen bijdragen aan een hogere klanttevredenheid door onze huurders in 2018. Op weg naar de 8!

Nieuwbouwprojecten opgeleverd en opgestart

Ons nieuwbouwprogramma is goed op stoom. We hebben diverse projecten onder handen. In 2017 konden huurders hun intrek nemen in 10 gloednieuwe levensloopbestendige NOM-woningen aan de Kruisakkers in Annen, 10 levensloopbestendige NOM-woningen aan de Heerdelaan Zuidlaren en 6 gezinswoningen, ook aan de Heerdelaan in Zuidlaren.

Fonds Klein Onderhoud verbeterd

Als onderdeel om de dienstverlening te verbeteren, hielden we het Fonds Klein Onderhoud tegen het licht. Deze dienst biedt huurders de gelegenheid om tegen een vergoeding het onderhoud waar men zelf verantwoordelijk voor is, door Woonborg te laten doen. In 2018 gaat het in verbeterde vorm als 'reparatieabonnement' door met een beter pakket voor een lagere prijs. En daar zijn we trots op! Met name onze oudere huurders hebben veel behoefte aan deze dienstverlening.

25% woningbezit heeft van zonnepanelen

Trots zijn we ook op de resultaten die we haalden bij het verbeteren van onze woningen. Eind 2017 was 25% van onze woningen voorzien van zonnepanelen. 900 woningen en drie woongebouwen kregen zonnepaneelinstallaties. En dat zonder huurverhoging. We streefden met onze actie '1.100 woningen zonne-energie' twee doelen na: huurders leveren een bijdrage aan het terugdringen van CO2 uitstoot en woonlasten worden verlaagd. De zonnepaneelinstallaties plaatsten we op grondgebonden woningen die al redelijk goed geïsoleerd waren. De woningen worden zo voornamelijk van label C naar label B gebracht.

Werken aan ondernemingsplan

In 2017 gingen we aan de gang met het herijken van ons ondernemingsplan. Het is een plan dat vanuit medewerkers is opgesteld en met de input van huurders is verrijkt. Woonborg maakt geen grote koerswijziging, we bestendigen onze focus op wonen voor mensen met een laag inkomen die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien.

Incassopercentage daalt

Een andere mijlpaal was dat het incassopercentage verder daalde. Dat vinden wij een heel belangrijk resultaat. Bij het ontstaan van een huurachterstand nemen we in een vroegtijdig stadium contact op met een huurder, en dragen we indien noodzakelijk actief bij in de begeleiding richting een hulpverlenende instantie om financiële stabiliteit te creëren. Wij geloven dat een stabiele financiële situatie een solide fundament is waarop het leven van huurders ingericht kan worden, en vinden het bij onze verantwoordelijkheid als sociale verhuurder passen om daar een actieve rol in te spelen.

Inspelen op ontwikkelingen

En tot slot zijn we druk doende geweest om ons 'eigen huis' op orde te krijgen op het gebied van informatisering en automatisering. We maakten een uitgebreide analyse, stelden een ICT-projectenoverzicht op en brachten een aantal projecten een stap verder. We bereidden ook een ander belangrijk project voor: de verscherpte wetgeving op het gebied van gegevensbescherming en privacy, de zogenaamde AVG.

1.3. Ondernemingsplan

Update nodig, koers verandert niet

Het ondernemingsplan van Woonborg liep tot en met 2016, tijd voor een nieuwe versie. We wilden dat het nieuwe Ondernemingsplan meer een plan werd van de medewerkers van Woonborg. Ook vonden we het belangrijk dat doelen die we ons stellen, ook daadwerkelijk realiseerbaar zijn.

Gesprekken en workshops

We startten aan het begin van 2017 met een bijeenkomst voor medewerkers om te evalueren en ideeën te verzamelen. Vervolgens organiseerden we workshops voor medewerkers over financiën, identiteit, waarden en workshops voor een huurderpanel. Huurders spraken over de thema's betaalbaarheid, klanttevredenheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De eerste versie van het nieuwe plan bespraken we met OR, medewerkers, MT, AH WOON en RvC.

Nieuwe plan april 2018 klaar

In april 2018 was het nieuwe ondernemingsplan 2018 – 2021 klaar. We gebruiken het als vertrekpunt voor onze afdelingsplannen en (meerjaren)begroting. Ons ondernemingsplan is ook het strategisch kader van Woonborg en geeft richting aan onze doelen op het gebied van onze woningportefeuille, wensportefeuille, onze dienstverlening naar onze klanten en de bedrijfsvoering.

1.4. Vooruitblik

Beoordelingskader externe toezichthouders

Voor het waarborgen van de beschikbaarheid van faciliteiten voor (her)financiering moeten we (blijven) voldoen aan de vereiste ratio's van de toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De uitkomst van de ratio's is voor WSW en Aw een onderdeel van het beoordelingskader. Op grond van deze kengetallen voldoen we aan de huidig geldende financiële normen in de sector.

Begin 2018 hebben WSW en Aw een gezamenlijk beoordelingskader gepresenteerd. Nieuw daarin is dat 'beleidswaarde' de huidige 'bedrijfswaarde' gaat vervangen. De beleidswaarde is de basis voor de nog vast te stellen vermogensratio's loan to value (LTV) en solvabiliteit. Het is op het moment waarop we dit jaarverslag schrijven nog niet bekend wanneer de wijziging ingevoerd wordt. Om mogelijke verrassingen te voorkomen houden we ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en onderzoeken we tijdig welke impact de wijzigingen hebben op de situatie van Woonborg. De financiering is belangrijk omdat we geld lenen om onze investeringen in woningverbetering of nieuwbouw te kunnen betalen.

Financiën

We hebben in 2017 onze lijn van een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering voortgezet. Onze volkshuisvestelijke inzet is gericht op betaalbaarheid van de huren en het energiezuiniger maken van ons bezit. In 2016 en 2017 heeft het merendeel van onze huurders geen huurverhoging gehad.

We kijken steeds kritisch naar het rendement van onze investeringen. Hoe rendabeler onze investeringen zijn, hoe groter onze investeringsruimte en rentabiliteit is. Op die manier blijven we financieel solide en is de continuïteit van Woonborg op de langere termijn gewaarborgd. We willen betaalbare sociale huurwoningen bieden, ook op de langere termijn. Immers, ook de komende jaren blijft er behoefte aan sociale huurwoningen in ons werkgebied.

1.5. Over Woonborg

Woonborg is een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting. Dit betekent dat vrijwel al onze huurwoningen een huurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens. Daarmee houden we het wonen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. We verhuren bijna 5.000 woningen, kamers, parkeerplaatsen, garages en bedrijfsruimten. We richten ons op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). We zijn actief in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. We richten ons bij investeringen op de zes grote kernen in dat werkgebied: Annen, Haren, Peize, Roden, Vries en Zuidlaren.

Heldere koers

We zijn een compacte organisatie en staan er financieel goed voor. Maar we moeten de komende jaren ook zeer veel investeren. Daarom zijn we scherp op wat we wel en niet uitgeven. Onze koers is helder. We zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en we sturen daarnaast op kwaliteit. Dat gaat niet alleen om het geschikt maken van onze (nieuwbouw)woningen voor de huishoudens van de toekomst, maar ook om het verduurzamen van de huidige woningen. Op dat gebied horen we in Noord-Nederland bij de koplopers.

6 doelen

We concentreren ons op de volgende doelen en hebben die centraal gezet in ons ondernemingsplan 2018 - 2021.

1. Betaalbare woningen
2. Voldoende en goede huizen
3. Zuinig met energie
4. Steeds betere dienstverlening
5. Prettige woonomgeving
6. Financieel gezond en gezonde bedrijfsvoering

Breed en relevant netwerk

We hebben een breed en relevant netwerk met gemeenten, sociale wijkteams, ketenpartners, collega-corporaties en samenwerkingspartners. Dit zijn samenwerkingsverbanden en projecten waarbinnen we betrokken zijn of een rol vervullen:

- Drentse Energiedeal, Expeditie naar Energieneutraal wonen in Drenthe in 2040
- Drenthe Huurt, met 8 Drenthe woningcorporaties
- Samenwerkende collega-corporaties in aardbevingsgebied (C14)
- Kenniscentra Hanzehogeschool Groningen

Woonborg is aangesloten bij Aedes en de Regionale Geschillencommissie Groningen en Drenthe, alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).



Maatschappelijke prestaties

2.1. De juiste balans

De positie van woningcorporaties in onze samenleving is helder: wij zijn er voor mensen met lagere inkomens, voor mensen met een beperking of die door andere omstandigheden niet zelf voor een passende woning op de woningmarkt kunnen zorgen. Voor Woonborg geldt dat ook. Wij zorgen voor passende, betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving en doen dat in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo.

Veranderingen omgeving

Dat heldere uitgangspunt laat onverlet dat de wereld waarin wij ons werk doen sterk blijft veranderen. We zien veranderingen in onze omgeving op sociaal maatschappelijk vlak, politiek, economisch maar ook op het gebied van regelgeving. Ook al vergde de implementatie van de woningwet niet meer zo veel inspanning van ons, de druk door het verscherpte extern toezicht is groot. Toch kunnen we hier, soms met wat extra inspanning, mee omgaan en onze volkshuisvestelijke opgave goed uitoefenen.

Hoge opgave huisvesting statushouders

Er was wel degelijke druk op onze volkshuisvestelijke opgave. Het aantal statushouders voor wie wij een passende woning moesten vinden, was hoog. Samen met de gemeenten hebben we een heleboel mensen gehuisvest. Het was af en toe best lastig om een goede balans te houden tussen mensen die al een tijdje zoeken naar een woning en mensen met een status die dan voorrang krijgen.

Toch denken we dat we in 2017 onze woningzoekende goed hebben kunnen helpen. Vooral nog lijkt het met de toestroom van vluchtelingen naar ons land rustiger te worden en was onze taakstelling in het eerste halfjaar van 2018 lager dan in 2017.

2.2. In gesprek over wacht- en zoektijden

Vraag en aanbod van sociale huurwoningen blijft zoeken naar een juiste balans. Om die reden willen we steeds beter inzicht krijgen in wacht- en zoektijden bij Woonborg en weten of onze woningmarkt in balans is. Het gaat daarbij over de vraag van vandaag, maar ook van morgen en overmorgen.

We kregen de gelegenheid om in de verschillende gemeenteraden over ons werk en onze taak te vertellen en daarin presenteerden we ook de uitkomsten van het wacht- en zoektijdenonderzoek met gegevens van 2015 en 2016. Die 'foto' laat het volgende zien.

- Gemiddeld zoeken mensen 8 à 9 maanden voordat ze een woning hebben gevonden.
- Jongeren wachten én zoeken over het algemeen kort.
- Senioren wachten het langst en zoeken het kortst.
- De langere zoektijd van de middenleeftijdsgroepen komt overeen met de langere zoektijd voor een grondgebonden, niet gelijkvloerse woning.
- De korte zoektijd voor grondgebonden, gelijkvloerse woningen komt overeen met de korte zoektijd van senioren.
- Ook de gestapelde woningen hebben een kortere zoektijd.

Uitkomsten onderzoek delen

We merken dat er veel meerwaarde zit in het vertellen over wat we doen en met welke dilemma's we soms te maken hebben. Het zoek- en wachttijdenonderzoek bood veel inzicht en riep ook verdiepende vragen op. In 2018 doen we het onderzoek verrijkt met inzichten opnieuw en ook dan delen we de uitkomsten met onze stakeholders. En natuurlijk blijven we aandacht besteden aan het informeren van gemeenteraden over ons volkshuisvestelijk werk, vooral als er weer nieuwe mensen verkozen zijn na de gemeenteraadsverkiezingen.

2.3. Samenwerken met AH WOON

Over diverse beleidsonderwerpen en dilemma's praatte we intensief met de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON). In onze samenwerking hebben we prachtige stappen gezet. Zo ging ons eerste gezamenlijke huurderspanel van start in een goed geslaagde coproductie. Verder spraken we natuurlijk uitgebreid over prestatieafspraken en startten we met gesprekken over het herijken van het huurbeleid.

Waardering

We hebben grote waardering voor de mensen van AH WOON. De tomeloze inzet van bestuursleden en werkgroepleden voor de vereniging, achterban, onze gezamenlijke projecten en ook voor onze projectcommissies is onovertroffen. We zien dat AH WOON werkt aan zichtbaarheid en zeer actief is, dat ledenvergaderingen goed bezocht worden én dat het ledenaantal toeneemt. Wij zijn blij met zo'n samenwerkingspartner!

Veelvuldig overleg

De manager Woondiensten had gedurende het jaar vaste overleggen met het bestuur van AH WOON. Daarnaast is er twee keer per jaar een overleg tussen de bestuurder van Woonborg en het bestuur van AH WOON. Ook zijn medewerkers van Woonborg regelmatig aanwezig bij ledenvergaderingen of andere bijeenkomsten die AH WOON organiseert.

We stelden in 2017 aan de hand van de begroting van AH WOON en de eerder door de accountant van AH WOON samengestelde jaarstukken, een financiële bijdrage ter beschikking om de taak zo optimaal mogelijk te kunnen uitoefenen. Ook stelden we vergaderruimte binnen ons kantoor in Vries ter beschikking voor AH WOON-bestuursvergaderingen.

1e huurderspanel

Samen met AH WOON organiseerden we het eerste Woonborg huurderspanel. We bedachten samen een opzet voor een panelavond en stelden thema's en doelen vast. Er meldde zich ruim 60 huurders aan om zich te buigen over het ondernemingsplan. Wij kijken met veel plezier op die eerste bijeenkomst terug en hebben al besloten dat we met het concept doorgaan en het opnieuw samen met AH WOON organiseren.

2.4. Samenwerken met huurders

Sinds een paar jaar maken we er werk van: huurdersparticipatie. In gewoon Nederlands betekent dat dat we onze huurders intensief betrekken bij renovatie- en verbeterprojecten. We gaan naar huurders toe, organiseren bewonersavonden en werken met huurders samen in projectcommissies. In 2017 waren er drie projectcommissies actief. In Haren, Nieuw-Roden en in Zuidlaren. AH WOON is er altijd bij betrokken. We doen het zo, omdat een gezamenlijk gedragen plan veel beter werkt en onze projecten er ook beter van worden.

Intensief, grote tijdsinvestering

Onze werkwijze kost tijd. Onze projectontwikkelaar en de consultant Projecten zijn gemiddeld 40 tot 50 avonden per jaar 'op pad'. Ook projectleiders zijn bij veel bijeenkomsten aanwezig, net als verhuurmakelaars die in een later stadium aanschuiven. Dit is goed én leuk om te doen en deze werkwijze levert veel op. We merken dat huurders zich medeverantwoordelijk voelen, ze denken actief mee, ook over kosten.

Huurders anticiperen

We zien ook dat bewoners onderling contact houden. Bij ons grootschalige renovatieproject in Haren merkten we bovendien dat mensen vroegtijdig op zoek gingen naar andere huisvesting. Doordat ze volledig op de hoogte waren, konden ze anticiperen en eigen keuzes maken. Voor ons betekende dat minder inspanning om bewoners naar tijdelijke huisvesting te begeleiden.

Nieuwe inzichten en ideeën

Huurders waarderen onze aanpak. Dat merken we aan de opkomst en reacties. Wij waarderen de kennis die huurders inbrengen, het geeft ons nieuwe inzichten en brengt ons op ideeën. De ervaring is dat we er samen altijd uitkomen. Alle partijen komen tot één gezamenlijke conclusie wat er met de woningen moet gebeuren.

Ervaringsdeskundigen geven voorlichting

Wonen in een Nul op de Meter-huis is zeer comfortabel maar voelt en werkt anders dan een traditioneel huis met gasaansluiting. Wij denken dat onze huurders het liefst van ervaringsdeskundigen te weten komen wat het écht inhoudt. We maakten daarom samen met twee huurders voorlichtingsvideo's waarin zij in hun eigen woorden uitleggen wat Nul op de Meter in de praktijk is en wat het betekent als je woning naar NOM wordt gerenoveerd. De video's zijn klaar en worden gebruikt tijdens voorlichtingsbijeenkomsten en op de website.

2.5. Prestatieafspraken

2017: afspraken tussen drie partijen

De prestatieafspraken voor 2017 waren de eerste prestatieafspraken die zijn opgesteld volgens de vereisten van de Woningwet 2015. Het was een samenwerking tussen Woonborg, AH WOON en de vier gemeenten in ons werkgebied. We maakten prestatieafspraken per gemeente. De prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het gelijkwaardige samenwerkingsproces tussen gemeente, corporatie en huurdersvereniging, en betekenden een moment van leren en kennismaken. We zijn trots op onze samenwerkingsrelatie.

2018: afspraken op gemeenteniveau

In het najaar van 2017 startten we met het opstellen van de prestatieafspraken voor 2018. Dit was opnieuw samen leren en kennismaken. We werkten in een nieuwe samenstelling met de andere corporaties en huurdersorganisaties die actief zijn binnen ons werkgebied. Dit leidde tot sets met prestatieafspraken op gemeentelijk niveau over de sociale volkshuisvesting in die gemeenten. De volledige teksten met de prestatieafspraken zijn openbaar. U vindt ze op onze website.

Prestatieafspraken nieuwbouw en renovatie

Gemeente	Ingreep	Bod 2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Aa en Hunze	Nieuwbouw	10	-	-	-	-	10
	Renovatie, 3 labelstappen of beter	4	25	-	-	15	44
Haren	Nieuwbouw	-	-	15	40	5	60
	Renovatie, 3 labelstappen of beter	15	-	10	10	-	35
Noordenveld	Nieuwbouw	10	10	40	15	25	100
	Renovatie, 3 labelstappen of beter	9	5	65	60	105	244
Tynaarlo	Nieuwbouw	16	30	-	15	25	86
	Renovatie, 3 labelstappen of beter	72	25	30	20	30	177

In de kolom 'Bod 2017' staan de vastgestelde prestatieafspraken in 2017. Deze waren gelijk aan onze biedingen. In de kolommen 2018 t/m 2021 staan de gegevens uit onze biedingen voor 2018.

Wat is er wel en (nog) niet behaald?

Niet alle afspraken die wij eind 2016 met gemeenten en AH WOON maakten, hebben wij in 2017 ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Soms omdat een afspraak in de praktijk niet goed werkbaar bleek, soms omdat het nadere verdieping of extra tijd vroeg. Tijdens gesprekken met gemeenten en huurdersorganisaties over de jaarafspraken voor 2018, hebben we bewust gekeken welke afspraken in 2017 nog niet waren uitgevoerd. Bijna alle niet uitgevoerde afspraken hebben we in de jaarafspraken voor 2018 weer opgenomen. We beschouwen dit als een leermoment. Want het is niet erg als afspraken niet gerealiseerd worden, mits er goede redenen aan ten grondslag liggen en we daarover met elkaar het gesprek blijven voeren.

Huurbeleid

Een voorbeeld van een afspraak die doorschoof was de evaluatie van ons huurbeleid. We spraken eind 2016 af om het beleid medio 2017 te evalueren, in samenwerking met AH WOON. In de praktijk kostte de uitvoering van de evaluatie meer tijd dan vooraf ingeschat. Deze afspraak is daarom in de prestatieafspraken voor 2018 wederom opgenomen.

Monitor vraag en aanbod

Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van een gezamenlijke monitor rond vraag en aanbod in de sociale huursector. In elk van de gemeenten maakten we de afspraak om een monitor op te zetten. Echter, om een goed totaalbeeld te krijgen van de sociale huursector per gemeente, leek het ons bij nader inzien belangrijk hierbij ook samen op te trekken met andere corporaties en huurdersorganisaties in ons werkgebied. Wij hebben er om die reden in gezamenlijke afstemming voor gekozen om deze afspraak door te schuiven naar 2018. Immers, in het najaar van 2017 zaten wij in elk van de vier gemeenten met alle partijen om tafel. De monitor wordt inmiddels ontwikkeld.

Wooncoach en rioolheffing

Tot slot gold ook voor de gemeenten dat zij in 2017 om wisselende redenen enkele afspraken nog niet hebben kunnen realiseren, bijvoorbeeld ten aanzien van de pilot rond een wooncoach in de vier gemeenten of het bepalen van een gemeentelijk standpunt rond rioolheffing in Aa en Hunze, Noordenveld en Haren.

Prestatieafspraken: vervolg 2018

Prestatieafpraak	Actiehouder	Stand van zaken	Gemeente
Evaluatie huurbeleid	Woonborg	Inmiddels in afrondende fase	Alle gemeenten
Verdiepingsanalyse wacht- en zoektijden	Woonborg	Verdiepingsanalyse is inmiddels uitgevoerd, de gesprekken over het vervolg met gemeenten en AH WOON zijn gaande.	Alle gemeenten
Opzetten monitor vraag en aanbod sociale huursector	Gezamenlijke partijen	De monitor is een soort 'factsheet' met cijfers, gebaseerd op de prestatievelden in de prestatieafspraken. Het verschijnt eenmaal per jaar in het voorjaar (aansluitend op de cyclus van het jaarverslag). Voor de monitor moet worden samengewerkt met andere corporaties en huurdersorganisaties om een gezamenlijk totaalbeeld te realiseren.	Alle gemeenten
Inzicht bieden in woningen met label E of minder.	Woonborg	Inmiddels is per gemeente inzichtelijk gemaakt welke woningen dit betreft en welke strategie daar bij hoort (doorexploiteren en verbeteren, sloop of verkoop).	Alle gemeenten
Pilot Wooncoach t.b.v. doorstroming	Gemeenten	De gemeente Haren heeft inmiddels het initiatief genomen om hierover het gezamenlijk gesprek te voeren.	Alle gemeenten
Beschikbaar houden Wmo-aangepaste woningen	Gezamenlijk	De afspraak bleek in de praktijk lastig werkbaar en de situaties doen zich slechts incidenteel voor. In de prestatieafspraken 2018 is de afspraak inhoudelijk aangepast en vereenvoudigd.	Alle gemeenten
Evaluatie systeem woonruimteverdeling	Gezamenlijk	Ontwikkeling van www.drenthehuurt.nl in gang gezet	Alle gemeenten
Bepalen standpunt rond innen rioolheffing	Haren, Noordenveld, Aa en Hunze	Haren: in afwachting van fusie, Groningen int via de gebruiker i.p.v. eigenaar. Noordenveld: geen bestuurlijk standpunt, in afwachting van wetgeving/motie Veldman Aa en Hunze: nog geen bestuurlijk standpunt beschikbaar	Haren, Noordenveld, Aa en Hunze
Afspraken met Welzijn in Noordenveld (WiN)	Gemeente Noordenveld	Besluitvorming over de nieuwe relatie gemeente en WiN is doorgeschoven naar 2018 en in de prestatieafspraken 2018 opgenomen.	Noordenveld
Behoud strategische locaties Noordenveld	Gemeente / Woonborg	Initiatief ligt bij gemeente, zij gaat hiermee aan de slag in 2018.	Noordenveld
Realiseren woon-zorgconcepten in Peize i.s.m. Interzorg	Woonborg	Gesprekken met Interzorg lopen.	Noordenveld
Onderzoek Blijverslening voor huurders	Gemeente Tynaarlo	Gemeente is bezig met onderzoek naar de Blijverslening.	Tynaarlo

2.6. Doelgroep

We hadden 418 huuropzeggingen en tekenden 424 huurcontracten. 99,7% van onze woningen wezen we passend toe. Bij een woningtoewijzing accepteerde 51% de woningen in één keer. De mutatiegraad was 7,5%.

80-10-10 regeling

Bij woningtoewijzing houden we ons aan de regels van het passend toewijzen en de inkomensstoets, de zogenaamde 80-10-10 regeling. De kennis van onze verhuurmakelaars voor passend toewijzen is en blijft up-to-date om te voldoen aan de wet- en regelgeving rondom woningtoewijzing. Uit onderstaande tabel blijkt dat wij aan de wettelijke norm voldoen.

Passend toewijzen

	Gerealiseerd	Percentage	Norm
	Aantal	%	%
Totaal toegewezen	424		
Passend toegewezen	329	99,7	95
Niet passend toegewezen	1	0,3	
Onder inkomensgrens, boven liberalisatiegrens*	0		
Boven inkomensgrens, boven liberalisatiegrens*	0		
Boven inkomensgrens, onder liberalisatiegrens*	94		
Volgens EU-norm	424		
Primaire doelgroep (€ 36.165)	415	97,9	80
Middeninkomens (€ 36.165 - € 40.349)	3	0,7	10
Vrij toewijsbaar (€ 40.349)	6	1,4	10
Buiten EU-norm, boven liberalisatiegrens	0		

* Inkomengrenzen volgens normen passend toewijzen.

Sociale urgentie

Gemeente	Aantal aanvragen	Percentage totaal	Gehonoreerd
Tynaarlo	13	27%	10
Aa en Hunze	1	2%	1
Haren	10	20%	10
Noordenveld	20	41%	11
Overig	5	10%	3
Totaal	49	100%	35

Taakstelling statushouders

Gemeente	2017	2016	Woonborg	Andere corporaties gemeenten	Totaal
Tynaarlo	44	84	13	4	17
Aa en Hunze	47	65	15	60	75
Haren	44	49	36	6	42
Noordenveld	51	80	39	NB	NB

We wezen in ons totale werkgebied 38 woningen toe aan statushouders. Dat is 8,9% van het aantal mutaties. De gemeente Aa en Hunze loopt voor op haar taakstelling, in de andere gemeenten is de huisvesting van statushouders achter gebleven bij de taakstell

Zorglocatie in Vries verhuurd

We vonden na een lange periode van leegstand nieuwe huurders voor ons pand aan de Boskamp in Vries. Het pand was al jaren in gebruik als kleinschalige zorglocatie waar mensen onder begeleiding wonen. We verhuurden het na een grondige opknopbeurt aan een zorgorganisatie die ook zorglocaties in Annen en Zuidlaren heeft.

Wacht- en zoektijden

Vraag en aanbod van sociale huurwoningen blijft zoeken naar een juiste balans. Om die reden willen we steeds beter inzicht krijgen in wacht- en zoektijden bij Woonborg en weten of onze woningmarkt in balans is. Het gaat daarbij over de vraag van vandaag, maar ook van morgen en overmorgen. De grondige en uitgebreide analyses rond wacht- en zoektijden waarmee in 2017 een start maakten, geeft ons dat betere inzicht.

Verkoop

Door minder huuropzeggingen van woningen met verkooplabel haalden we onze doelstelling in 2017 niet. We verkochten 27 woningen, we hadden 30 woningen begroot. De gemiddelde verkoopprijs was hoger dan de taxatiewaarde maar viel lager uit dan begroot: € 131.000 in plaats van € 135.000. Ook de gemiddelde WOZ waarde was lager dan begroot: € 122.000 in plaats van € 124.000.

Kopers huurwoningen

	Aantal
Zittende huurders	3
Niet-zittende huurders van Woonborg	1
Niet-huurders wonend in ons werkgebied	9
Niet-huurders wonend buiten ons werkgebied	14
Totaal	27

Leeftijdscategorie kopers

	Aantal
20 tot 35 jaar	17
35 tot 45 jaar	3
45 tot 60 jaar	5
60 jaar en ouder	2
Totaal	27

2.7. Betaalbare woningen

Aedes benchmark

Om onze woningen van goede kwaliteit te houden doen we investeringen in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. Daarnaast verbeteren we ook veel woningen door ze te isoleren of door keuken, badkamer en/of toilet te renoveren. Ondertussen houden we onze gemiddelde huurprijs scherp in de gaten.

- gemiddelde huurprijs Woonborg: € 495
- gemiddelde huurprijs in Nederland: € 512

Huurbeleid

In 2015 sloten we met AH WOON een overeenkomst waarin we meerjarige afspraken maakten over het te voeren huurbeleid. Uitgangspunt was onder meer een dalend streefhuur percentage van 65% in 2016 naar 62% in 2017. En mocht het huurbeleid niet veranderen dan zou per 1 juli 2018 de streefhuur bij mutatie naar 59% gaan. We namen dat uitgangspunt onder de loep omdat we een aantal risico's zagen.

Streefhuurdaling niet altijd lagere woonlasten

Allereerst hebben we onderzocht in hoeverre deze streefhuurdaling bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders. We kwamen erachter dat huurverlaging bij veel huurders geen of slechts beperkte woonlastenverlaging biedt. Dit komt vooral doordat het overgrote deel van onze huurders huurtoeslag krijgt en een hogere huur volledig door de huurtoeslag wordt gecompenseerd.

Meer inkomsten nodig voor investeren

Daarnaast weten we dat we een grote opgave hebben om onze woningen op termijn op voldoende kwaliteit te kunnen houden en te kunnen investeren in duurzaamheid. Wij willen daarin investeren omdat de kosten voor fossiele brandstoffen zullen stijgen en daarmee energiekosten. Huurders hebben belang bij voorspelbare energiekosten. We hebben veel investeringscapaciteit voor die duurzaamheidsdoelen nodig en die is voor een substantieel deel afhankelijk van de huursom die we jaarlijks binnenkrijgen.

Verdere uitwerking in 2018

In 2018 werken we het huurbeleid verder uit en vertalen we dat naar een nieuw streefhuurbeleid en huuraanpassingen. We verwachten dat we in 2018 het nieuwe huurbeleid kunnen afronden en streven naar invoering per 1 juli 2018.

0% huurverhoging voor 85% van onze huurders

85% van onze huurders kreeg geen huurverhoging. Een klein aantal huurders kreeg 1,3 % huurverhoging. Dit betrof de huurwoning die nog niet op de streefhuur van 65% zaten en waarbij de huurprijs ook nog niet de kortingsgrens van de huurtoeslag van € 414,02 had bereikt. Huurders met recht op huurtoeslag voelden deze huurverhoging niet in de portemonnee, omdat de huurverhoging volledig door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Huurders met een inkomen van € 40.349 of meer kregen een huurverhoging van 4,2%.

Huidige huur t.o.v. maximale huur	Huidige huurprijs en huishoudinkomen		
	Huidige huurprijs	Lager dan 40349	Hoger dan 40349
< 65%	< € 414,02	1,3% *	4,20%
	> € 414,02	0,00%	4,20%
> 65%	< € 414,02	0,00%	4,20%
	> € 414,02	0,00%	4,20%

* gecompenseerd via huurtoeslag

Project zonne-energie 1.100 woningen

We plaatsten in 2017 op 900 woningen zonnepanelen als vervolg op onze actie die eind 2016 van start ging. Ons totaalbudget was ruim € 4 miljoen. De zonnepanelen waren voor onze huurders gratis. Per huis realiseerden we gemiddeld 1 labelstap. Onze actie liep volgens planning en we konden ruim binnen het budget onze opdrachten verstrekken aan twee uitvoerende partijen. Door goede inkoop hebben we zelfs meer zonnepanelen kunnen plaatsen. De bestaande groepenkasten in onze woningen voldeden aan de nieuwe situatie.

Positieve reacties, 98% respons

Onze huurders reageerden positief op onze zonne-energie actie, 98% deed mee. Soms was er ook scepsis te horen: "Is het voor huurders echt gratis?" "Welk addertje zit er hier onder het gras?" Ook kwamen er praktische bezwaren en problemen naar voren. Zo bleken de wet natuurbescherming, beperkt dakoppervlak of schaduw van bomen bij 70 woningen grotere obstakels dan gedacht. Dit hebben we in samenspraak met de betrokkenen kunnen oplossen.

Vervolg bewustwording energieverbruik

Met onze zonnepanelen-actie wilden we meerdere doelen bereiken. Niet alleen een hoger energielabel, lagere energierekening maar ook bewustwording creëren bij huurders op hun energieverbruik. Die bewustwordingsactie loopt nog en het is te vroeg om hier uitspraken over te doen. Een vraag die ons daarbij bezighoudt is: waren onze huurders bewuster van hun energieverbruik geweest als ze voor hun zonnepanelen hadden moeten betalen? En hadden we dan ook onze doelstellingen gehaald?

Zonnepanelen op woongebouwen

We plaatsen op drie woongebouwen zonnepaneelinstallaties. Deze panelen leveren energie voor de algemene ruimten zoals lift, verlichting, algemene installaties. Op al onze woongebouwen liggen nu zonnepanelen.

2.8. Voldoende en goede huizen

Nieuwbouwprojecten

- 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen, Kruisakkers Annen (opgeleverd).
- 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen, Heerdelaan Zuidlaren (opgeleverd)
- 6 grondgebonden gezinswoningen, Heerdelaan Zuidlaren (opgeleverd)
- 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen, Padkamp Roden (bouw gestart)
- 2 gezinswoningen, Padkamp Roden (bouw gestart)
- 20 appartementen, Stationsweg, Koningsstraat Zuidlaren (bouw gestart)
- 28 levensloopbestendige woningen, Secretaris Buiteveldlaan Roden (in voorbereiding)
- 14 appartementen aan de Raadhuisstraat in Roden (in voorbereiding)

Investerings in ons woningbezit

- € 10,8 miljoen verbeteronderhoud
verbeteren houdt in: drie labelstappen omhoog, Nul op de Meter-concept of maatwerk
- installaties, cv-installaties, mv-installaties, liften, etc.
- 8 woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw
- 900 woningen en 3 woongebouwen voorzien van zonnepanelen
- € 0,3 miljoen voor basiskwaliteit

Basiskwaliteit uitgebreid

Onze basiskwaliteit is het uitrustings- en kwaliteitsniveau waar een woning die we door exploiteren minimaal aan moet voldoen. We gaven het een upgrade. Dit houdt in dat 'basiskwaliteit' ook isolerende beglazing bij de verblijfsruimten, ventilatieroosters en een CO₂ gestuurde MV-installatie betekent. Onze basiskwaliteit sluit daarmee aan bij de afspraken die we maakten in het energieconvenant met de provincie Drenthe en collega-corporaties in Drenthe. We brachten 39 woningen op basiskwaliteit, maar we hadden 100 woningen begroot.

De reden voor uitstel was omdat we een nieuw werkproces wilden inrichten waarin we het werk volledig wilden uitbesteden aan derden. Dit bleek niet haalbaar en we besloten dit werk in eigen beheer te houden.

Planmatig onderhoud

- 590 woningen planmatig casco onderhoud
- 110 woningen planmatig onderhoud tijdens verbeteronderhoud
- 595 woningen tussenbeurt van het schilderwerk
- 280 cv-ketels vervangen
- Extra werkzaamheden tijdens planmatig onderhoud (veiligheidsmaatregelen Bernhardpassage Roden en afstemming kleurstelling schilderwerk Bomenbuurt Roden)

Aedes benchmark

Duurzaamheid	Woonborg	Landelijk
Warmtevraag kg/m2 per vh	24,2	21,8
Energetische prestatie	1,60	1,73
Energie-index	1,60	1,63
Onderhoud en verbetering	€1.823	€ 1.977

2.9. Zuinig met energie

3-labelstappen concept

We voerden bij 95 woningen ons nieuwe “3-labelstappen concept” uit. We willen er voor zorgen dat huurders overtuigd zijn van de meerwaarde van energiebesparende maatregelen en dat meer dan 75% aan een verbeterproject meedoet. Onze aanpak bleek succesvol, er deden meer huurders aan verbeterprojecten mee dan in de jaren ervoor.

Huurders motiveren

Om het deelnamepercentage bij verbeterprojecten te verhogen én onze huurders bewust te maken van het belang van energiebesparing, organiseerden we in Vries een speciale markt, de “Doet u Mee? Markt”. We plaatsten een tent in de buurt en gaven presentaties, verstrekten informatie en wilden zo betrokkenheid, bewustwording en medewerking bij onze huurders creëren. Verrijkt met kennis werkten we voor 95 woningen een 3-labelstappen projectvoorstel uit en gingen met elke bewoner daarover persoonlijk in gesprek. We maakten vervolgens afspraken over deelname en de uit te voeren maatregelen. In Roden, Haren, Annen, Zuidlaren kozen we voor een soortgelijke aanpak, maar dan zonder een markt. Ook daar blijkt die persoonlijke aanpak te werken. Het deelnamepercentage is hoog. Het leert ons dat we tijd moeten nemen voor persoonlijk contact en uitleg.

Vanwege natuurwetgeving moesten we het project voor de 95 woningen opsplitsen in twee fasen.

- Fase 1 – casco onderhoud – isolerende maatregelen, oplevering december 2017
- Fase 2 - dakisolatie en zonnepanelen, oplevering december 2018
- Uitgevoerd: 19 woningen in Roden en Haren
- Uitgevoerd: 20 woningen in Vries, Zuidlaren en Annen

NOM-renovatie: alle doelen gehaald

We renoveerden 40 bestaande woningen naar Nul op de Meter. We zorgden voor intensieve begeleiding van bewoners. Een energiecoach hielp bewoners om zo slim mogelijk om te gaan met energie. Eind 2017 beschikten we over de volgende NOM-woningen:

- 2 woningen aan de Padkamp in Roden
- 33 woningen in Bomenbuurt in Roden
- 5 woningen aan de Windeweg in Haren

Ambassadeurs, energiecoaches

Onze bewoners van de Padkamp in Roden zijn dermate enthousiast over hun woning, dat zij hun ervaring delen met andere huurders en als onze NOM-ambassadeur optreden. De bewoners van de 33 woningen in Roden die naar NOM werden gerenoveerd, lieten we door een energiecoach van de aannemer begeleiden. Onze eigen medewerkers begeleidden de bewoners van de 5 NOM-woningen in Haren.

‘Check de energieslurper’

Wij hebben nauw contact met twee Kenniscentra van de Hanzehogeschool te Groningen. Studenten deden onderzoek onder huurders van onze NOM-nieuwbouwwoningen in Vries.

Daarnaast maakten we met de kenniscentra afspraken over ‘Check de Energieslurper’. Deze methodiek maakt mensen bewust van energieverbruik van elektrische apparatuur in huis. In 2017 deden medewerkers van Woonborg aan een pilot mee. We overwegen om ‘Check de Energieslurper’ ook aan onze huurders aan te bieden.

Energiemonitoring en prestatievergoeding

We hadden ons erop voorbereid en werden daarin bevestigd: de invoering van de Energieprestatievergoeding bij Nul op de Meter-woningen is een hele klus. Er komt veel bij kijken: privacywetgeving, databeheer, monitoring van gegevens, financiële consequenties, technische aanpassingen, nieuwe administratieve procedures, contractuele aanpassingen, communicatie met huurders, nieuwe taken en rollen, etc.

Het bouwbedrijf dat onze Nul op de Meter-projecten in de Bomenbuurt in Roden en Noord Es in Zuidlaren bouwde, bood ons een kant-en-klaar product aan voor de monitoring. Toch besloten we om ook zelf in het onderwerp te verdiepen. We riepen een werkgroep in het leven waarin collega’s zitting namen en vanuit hun eigen rol expertise en aandachtspunten inbrachten.

Via ons netwerk kwamen we in contact met een leverancier die goed met ons meedacht over monitoring. We kozen voor een nieuw product, de O-NOM Box, waarmee huurders op een gebruiksvriendelijk wanddisplay hun energieverbruik kunnen volgen. Zij hebben daarvoor geen telefoon- of internetverbinding nodig. Het systeem zorgt voor versleutelde gegevens en alleen Woonborg kan data koppelen als uit monitoring blijkt dat er sprake is van uitzonderlijk hoog energieverbruik.

Het monitoringssysteem plaatsten we als pilot in vier Nul op de Meter-woningen in Vries. Ondertussen werkten we aan een bijlage bij het huurcontract, de inrichting van het administratieve proces, instructies en uitleg. Vanaf 1 maart 2018 brachten we de EPV voor het eerst in rekening en zijn we stapsgewijs bezig met het plaatsen van het monitoringssysteem bij andere NOM-woningen.

2.10. Steeds betere dienstverlening

Sinds de start in 2014 doen we mee aan de Aedes benchmark. Waar we het meest tevreden over waren in de uitkomsten van 2017, is dat het oordeel van onze huurder was verbeterd. Het rapportcijfer dat huurders ons gaven steeg van 7,3 naar 7,5. De uitkomsten bevestigen ons om verder te gaan op de ingeslagen weg en het oordeel van onze huurders stimuleert ons om extra hard aan de slag te gaan.

Aedes benchmark

Huurdersoordeel	Woonborg	Landelijk
Vertrokken huurders	7,7	7,4
Reparatieverzoeken	7,6	7,5
Nieuwe huurders	7,2	7,5

Klanttevredenheid: op weg naar de 8!

Ons doel is: een 8 voor klanttevredenheid. In 2017 startten er een aantal interne werkgroepen die aan de slag gingen met verbeteringen en een plan van aanpak. We gebruikten daarbij uitkomsten van de Aedes benchmark van 2016 en 2017. Die uitkomsten lieten namelijk een bestendige lijn zien waarmee we ons konden richten op structurele wijzigingen.

Drenthe Huurt startklaar voor verdere ontwikkeling

“Drenthe huurt” is een initiatief van acht samenwerkende woningcorporaties in Drenthe. Het is nu nog een website met daarop een overzicht van het woningaanbod in Drenthe, maar wordt verder doorontwikkeld naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Om tot een verdere ontwikkeling te komen van een dergelijk gezamenlijk systeem, deed een externe partij een verkenningsronde onder alle bestuurders en managers Wonen van de deelnemende corporaties. Er werd een bestuursopdracht voorbereid voor een werkgroep waarin ook huurdersorganisaties een rol krijgen. De manager Woondiensten maakt namens Woonborg deel uit van de werkgroep.

Drenthe Huurt zal in 2018 meer vorm gaan krijgen. Het gezamenlijke doel van de deelnemende woningcorporaties is om 1 september 2018 tot een gezamenlijk inschrijfbeleid en woonruimteverdeelbeleid te komen dat ook gedragen wordt door alle huurdersorganisaties. Omdat we participeren in Drenthe Huurt stelden we ons actieplan rond ons eigen woonruimteverdeel- en inschrijfsysteem bij. We besloten om samen met AH WOON en gemeenten ons woonruimteverdeelsysteem te evalueren en verbeter- of aandachtspunten mee te nemen naar het project Drenthe Huurt. Deze evaluatie voeren we in 2018 uit.

Ontwikkeling digitaal klantportaal on hold

Ons digitale klantportaal voldeed niet aan onze kwaliteitseisen. Onder meer de inlogsystematiek voor huurders en woningzoekenden werkt niet goed genoeg. We namen bewust het besluit om in 2017 geen concrete acties te doen om het klantportaal aan te passen of te promoten. We besloten dit onderdeel mee te nemen in onze te ontwikkelen klantstrategie, de nieuwe website die we in 2018 lanceren en als onderdeel van het project 'Grip op ICT'.

Woningverbetering (binnenonderhoud)

Als de huurder dat wil, vervangen we keukens ouder dan 20 jaar en badkamers en toiletten ouder dan 30 jaar. In 2017 vervingen we 290 keukens, 150 badkamers en 160 toiletten. Met onze ketensamenwerking met leveranciers en uitvoerende partijen hebben we een digitaal, strak georganiseerd, klantvriendelijk proces waarin we kritisch zijn op kosten. Ons proces gaat goed, van huurders horen we weinig klachten.

60% deelname voor binnenonderhoud

In 2017 scoorden we 60% deelname bij binnenonderhoud. We merken dat we meer ons best moeten doen om mensen mee te krijgen. Sommige huurders vinden binnenonderhoud te veel gedoe, anderen vinden hun huidige situatie goed. Uiteraard respecteren we keuzes, het betekent voor ons wel dat we rekening moeten houden met investeringen in een later stadium bij mutatie.

Binnenonderhoud goed op orde

Ons algemene beeld is dat we het binnenonderhoud van onze woningen goed op orde hebben. We kunnen dat ook concreet meten omdat het aantal klachten over lekkages bij badkamers terugloopt.

Contractonderhoud beter op orde

In 2017 benoemden we in het team Projecten een nieuwe beheerder contractonderhoud. Na een interne vacaturestelling werd een collega van de frontoffice benoemd. Met een nieuwe insteek en aanvullende knowhow kregen we ook ons contractonderhoud op orde.

Nieuwe afspraken met leveranciers

We sloten in 2017 een aantal nieuwe contracten af, onder meer voor riool ontstoppen en dakgoten schoonmaken dat voor onze huurders onderdeel is van ons combinatiefonds. We informeerden onze huurders over de veranderingen, voor hen bleven de kosten gelijk. We verbeterden afspraken bij liftonderhoud en werken nog aan onderhoud van zonnepanelen.

Onkruidbestrijding duurzamer

Het weghalen van onkruid op trottoirs, pleinen en straten gaan we steeds meer duurzaam doen zonder chemicaliën. Het duurzaam bestrijden van onkruid is echter duurder. We brachten die kostenverhoging niet bij onze huurders in rekening.

Reparatieverzoeken: 85% door eigen mensen

We behandelden 3.878 reparatieverzoeken en dat leverde 4.990 werkopdrachten op. 800 werkopdrachten besteden we uit, bijna 85% werd afgehandeld door onze eigen allround vakmannen. Aan het eind van 2017 was 90% van alle reparatieverzoeken uitgevoerd. Onze huurders gaven als gemiddelde waardering een 7,6.

Strak georganiseerd reparatieproces

We willen dat reparaties in één huisbezoek worden afgehandeld. Daarom besteden we aandacht om elk reparatieverzoek vooraf goed te analyseren, hebben we een slim ingericht magazijn en plannen we onze vakmannen per rayon in om reistijd te beperken. Het assortiment en hoeveelheden voorraad in ons magazijn houden we zo beperkt mogelijk. Onze allround vakmannen zijn goed gefaciliteerd, hun servicewagens worden tweemaal per week aangevuld. Ze hebben alles bij zich om veilig te kunnen werken. Administratieve taken gebeuren op locatie, online.

Fonds klein onderhoud vernieuwd

Met het Fonds Klein Onderhoud (FKO) bieden wij al een aantal jaren aan onze huurders de mogelijkheid om tegen een vergoeding het huurdersonderhoud door Woonborg te laten doen. Onderdeel van de service is dat we elke drie jaar op bezoek komen voor preventief of tussentijds onderhoud. 2.700 huurders hebben een abonnement. In 2017 kwamen we bij meer dan 800 huurder langs.

Tussen 2010 en 2016 is het FKO elke drie jaar geëvalueerd en gecontinueerd. De laatste keer is besloten om deze dienstverlening nogmaals te verlengen maar wel in een aangepaste en verbeterde vorm. We lieten een onderzoek doen, werkten een verbetervoorstel uit, waarop AH WOON een positief advies uitbracht. Alle leden stuurden we bericht met de mogelijkheid om hun lidmaatschap te verlengen of stop te zetten. Er meldden zich 95 huurders af. In 2018 starten we een wervingscampagne onder huurders die nog geen lid zijn. We merken dat leden de toegevoegde waarde zien en willen dat bij andere huurders onder de aandacht brengen.

Veiligheid voorop

Vier woningen aan de Zulthereschweg (123 t/m 129) in Roden bleken dermate ernstig verzakt, dat ze vanwege hun onbruikbaarheid moesten worden gesloopt. Met de bewoners van deze woningen is intensief overleg geweest en we maakten afspraken over het noodzakelijk verhuizen naar een andere woning. In tientallen jaren bleken deze woningen scheefgezakt en ontstond er geleidelijke vervorming en spanning in het materiaal. De spanning in de fundatie leidde ertoe dat twee funderingen onder nr. 123 bezweken.

De vier woningen aan de Zulthereschweg maakten onderdeel uit van een bouwproject uit 1968 van 120 'HAKO'-woningen. Omdat het fundatieprincipe van al deze woningen gelijk is, besloten we om de overige 116 woningen te controleren op verzakking. Daaruit bleek dat op Zulthereschweg 54 - 56 dermate verzakkingen waren dat ook deze bewoners uit huis geplaatst moesten worden om controle van de verzakkingen en vervolgens herstel mogelijk te maken. Alle overige woningen vertoonden geen afwijkingen. Tot en met 2020 monitoren we de woningen elk jaar op afwijkingen.

Lekkage Wevershof opgelost

Als gevolg van een ontwerpfout, ontstond er lekkage bij het dak van de Wevershof in Roden. Dat is een woongebouw met koop- en huurappartementen. Met de VVE maakten we afspraken en gaven opdracht voor herstel.

Extra maatregelen brandveiligheid

Op aangeven van de brandweer namen we aanvullende brandveiligheidsmaatregelen bij vijf gebouwen in Haren. We plaatsten een woningsprinklerinstallatie, brandscheidingen en vervingen vloerbedekking.

Maatregelen tegen legionellabesmetting

Als gevolg van hardnekkige legionellabesmettingen in woongebouwen in Roden en Haren lieten we extra controles en technische maatregelen doen.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

We volgen in grote lijnen de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) voor hang- en sluitwerk, buitenverlichting en rookmelders. In 100 woningen voerden we aanpassingen volgens het PKVW-keurmerk uit.

2.11. Prettige woonomgeving

Wij vinden het belangrijk dat mensen prettig en veilig kunnen wonen. Daarom besteden we veel aandacht aan de directe woonomgeving van onze huurders. Dit doen we samen met bewoners en andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Een leefbare wijk maak je immers samen.

Leefbaarheidsonderzoek studenten Rijksuniversiteit Groningen

In Annen, Anloo, Eext en Tynaarlo deden studenten van de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek voor ons in het kader van leefbaarheid en bevolkingskrimp. Diverse regio's in Nederland, waaronder delen in Drenthe, hebben te maken met een (verwachte) afname van het aantal inwoners. Die afname kan mogelijk gevolgen hebben voor leefbaarheid doordat draagvlak van voorzieningen afneemt.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat leefbaarheid en 'noaberschap' belangrijke onderwerpen zijn voor onze huurders. De respondenten beoordeelden leefbaarheid in hun dorp als positief. Voorzieningen en deelname aan dorpsactiviteiten vindt men belangrijk. De rol van Woonborg wordt positief ervaren. De aanbevelingen en conclusies bespraken we in onze overleggen met gemeenten en tijdens overleggen over de prestatieafspraken.

Leefbaarheid: persoonlijk contact en praktische ondersteuning

Onze aanpak op het gebied van leefbaarheid kenmerkt zich door persoonlijk contact en praktische ondersteuning. Onze focus ligt op die wijken en buurten die dat echt nodig hebben. We kijken ook vaker hoe we proactief meer kunnen doen voor leefbaarheid in wijken en buurten. We bezochten andere woningcorporaties om hierover van anderen te leren.

Goed contact met instanties en organisaties

We onderhouden nauwe banden met organisaties op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid en schuiven als dat nodig of gewenst is aan bij diverse ketenoverleggen. Ook doen we mee aan wijkschouwen, netwerkoverleggen en overleggen van een OGGZ- of sociaal team. Het is voor ons relevant om te weten hoe andere partijen naar wijken en buurten kijken en helpt ons bij visieontwikkeling. Daarom juichen we het toe dat wijkschouwen zoals in Noordenveld, ook bij andere gemeenten hoog op de agenda komen.

Informeel en formeel contact

We hebben dagelijkse contactmomenten met onze huurders en organiseren daarnaast diverse momenten om huurders op te zoeken bij hun in de buurt. We vinden die informele ontmoetingen belangrijk, nuttig en ook gewoon leuk. In 2017 organiseerden we een Burendag in Noord Es in Zuidlaren, NL Doet actie in de Treftuin in Roden, Minimarkten in elke gemeente met in totaal meer dan 200 bezoekers. En daarnaast hadden we diverse spontane ontmoetingen om huurders in het zonnetje te zetten of te bedanken voor bijvoorbeeld een bijzondere inzet.

Commissies in wooncomplexen

In 2016 stopten een aantal activiteitencommissies in onze woongebouwen, in 2017 startten er weer een paar commissies op. Onze consulenten wijkbeheer & leefbaarheid en huismeester bezochten ze allemaal. Als het kan ondersteunen ze waar mogelijk.

In 2017 organiseerden we in alle wooncomplexen wederom bijeenkomsten over servicekosten. De consulent leefbaarheid & wijkbeheer ging daarnaast meerdere keren in de wooncomplexen op bezoek.

Langer zelfstandig thuis wonen

We werken samen met welzijn- en zorginstellingen en stemmen zaken af als dat nodig is. Signaleren we probleemsituaties dan geven we die signalen door aan de betreffende welzijn- of zorgpartijen en zorgen voor praktische hulp en middelen. Wij nemen zorg niet over.

Onze nieuwe manager Woondiensten voerde meerdere kennismakingsgesprekken met welzijn- en zorginstellingen in ons werkgebied. Ook daar kwamen rollen en taken kwamen aan de orde. Dit contact houden we in stand en breiden we waar mogelijk uit.

Overlast

Bij problemen werken we actiegericht, in een vroeg stadium. We voorkomen met onze werkwijze langlopende juridische procedures en leveren zo een bijdrage aan leefbare buurten en wijken. In 2016 startte de gemeente Noordenveld met buurtbemiddelaars. Ook in andere gemeenten kwamen initiatieven voor buurtbemiddeling, zoals in de gemeente Haren. Wij juichen deze initiatieven toe en werken waar mogelijk samen. Wij zijn er alert op dat eenieder vanuit zijn eigen rol opereert.

Regionale geschillencommissie

Zeven toegelaten instellingen zijn aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie in Drenthe en Groningen en vormen gezamenlijk het werkgebied van de commissie. De regionale geschillencommissie ontving vier klachten van huurders van Woonborg. Daarvan werden drie klachten naar ons doorgestuurd voor besluitvorming door de directie. De afhandeling leidde ertoe dat klagers geen zitting meer hebben aangevraagd. Eén klacht leidde wel tot een geschil en verschil van standpunt. Het kwam niet tot een zitting omdat desbetreffende huurder aangaf hierbij niet aanwezig te willen zijn.



Bedrijfsvoering, organisatie,
governance

3.1. Financieel gezond

We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen voor onze maatschappelijke taak. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze taak en het waarborgen van continuïteit. Wij voldoen aan de voorschriften van Aw en WSW en onze interne normen. Dit zijn zowel kasstroomkengetallen als vermogensverhoudingskengetallen.

Het financieel lange termijnbeleid van Woonborg is gericht om de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. Onze maatschappelijke taak is daarmee geborgd. We brengen de niet-DAEB activiteiten waar mogelijk nog verder in omvang terug. Ook nu al betreft dit een heel klein deel van onze activiteiten.

Oordeel IL&T en Aw

Het IL&T beoordeelt corporaties jaarlijks integraal op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De beoordeling van Woonborg gaf geen aanleiding tot het doen van interventies. Onze continuïteit is dus ook volgens het IL&T gewaarborgd. We verwachten in 2018 een vergelijkbaar oordeel.

Oordeel WSW

WSW heeft ons beoordeeld op de kredietwaardigheid. Deze is onveranderd positief. We kunnen ruimschoots voldoen aan onze verplichtingen voor rente en aflossing. WSW heeft het borgingsplafond voor de komende jaren vastgesteld op de door ons gevraagde niveaus. Hiermee kunnen we de herfinancieringen en nieuwe financieringen geborgd aantrekken. Al onze leningen zijn geborgd door WSW. In de beoordelingsmethodiek van het zijn 24 business risks en vijf financial risks opgenomen. We voldoen ruimschoots aan al deze criteria. Voor 2018 verwachten we dat onze kredietwaardigheid opnieuw positief zal worden beoordeeld.

3.2. Medewerkers en organisatie

Woonborg is een informele organisatie met korte lijnen. Verantwoordelijkheden leggen we zoveel mogelijk bij medewerkers zelf, er wordt hard en taak- en actiegericht gewerkt. In 2017 zorgden we ervoor dat de juiste mensen op de juiste plaats kwamen. Ons thema voor 2018 is: de basis op orde. Dat laatste zien we als randvoorwaarde voor succes.

Kenmerkend voor Woonborg is dat we vooruit willen, we krijgen veel voor elkaar. We zijn ook een organisatie in transitie. In de loop van 2017 bleek dat onze plannen te ambitieus waren en daarom maakten we een pas op de plaats. Een stap op weg naar een betere verhouding tussen 'willen, kunnen, wensen en doen' was dat we onze formatie uitbreidden en zorgden voor een aantal flexibele personele budgetten. Bij de afdeling Projecten relateerden we de formatie aan de omzet en op basis hiervan namen we (tijdelijke) versterking aan.

Persoonlijke en organisatieontwikkeling

We organiseren elk jaar medewerkersbijeenkomsten waarin we spreken over actuele onderwerpen. We organiseerden daarnaast workshops en extra bijeenkomsten over het ondernemingsplan. We stimuleren medewerkers om zichzelf te ontwikkelen in hun kennis en vaardigheden en zorgen voor voldoende budget voor opleidingen of cursussen. We zagen aanvragen voor opleidingen toenemen en medewerkers gingen ook vaker naar seminars of bijeenkomsten voor kennisuitwisseling. Ook het managementteam investeerde in de eigen ontwikkeling met een management development traject.

We troffen voorbereidingen voor een herinrichting en (beperkte) verbouwing van ons kantoor. Veilig en gezond werken zijn daarbij voor ons belangrijke thema's. Een werkgroep maakte een plan, de uitvoering gebeurt in 2018.

Grip op ICT

We hadden uitdagingen op het gebied van ICT. Zoals het outsourcen van het centrale serverplatform, diverse verbeterplannen, verscherpte eisen op het gebied van privacywetgeving en informatieveiligheid en de implementatie van een nieuwe versie van ons ERP-systeem Viewpoint. Om overzicht te krijgen in alle ICT-projecten formeerden we de interne projectgroep 'Grip op ICT' om met diverse opdrachten aan het werk te gaan. Naar aanleiding van de uitkomsten en aanbevelingen van de projectgroep hebben we keuzes gemaakt en startten we deelprojecten op. We namen een ICT-coördinator in onze formatie op die een belangrijke rol in de digitale transformatie van Woonborg krijgt.

Sturingsinformatie, werkprocessen & eigenaarschap

We willen beter kunnen sturen, medewerkers beter uitrusten met de juiste informatie en beschikken over data waarmee we de voortgang kunnen bijhouden van onze doelen. Binnen de afdeling Woondiensten namen we een nieuwe functionaris in de formatie op, die zich specifiek met dit onderwerp gaat bezighouden. Ook bij onze nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben we een groeiende behoefte aan sturingsinformatie en een strakker geregeld werkproces. We maakten ons besluitvormingsproces bij projecten inzichtelijk en zetten verbeterstappen in gang. Binnen het team Financiën namen we taken en rollen onder de loep. Dit leidde tot verschuivingen van werk,

verantwoordelijkheden en een ander functieprofiel van de medewerker Planning & Control. Ons vernieuwde team Financiën krijgt een belangrijke initiërende en coördinerende rol in het verbeteren van onze planning- en controlcyclus en interne en externe rapportages.

Formatie

- Vaste formatie: 42,3 fte (inclusief directeur).
- Aantal fte op 31 december 2017: 42,9 fte in dienst, inclusief de directeur.
- Aantal inleenkrachten op 31 december 2017: 10 (7,8 fte)
- Stagiairs: 2 (projecten / team allround vakmannen)

Om de komende jaren op een verantwoorde manier en met behoud van kwaliteit ons werk te kunnen doen, pasten we de formatie aan naar gemiddeld 46 fte inclusief inleenkrachten.

Ziekteverzuim

In 2017 was het verzuim gemiddeld 6,5%, de meldingsfrequentie 0,69. Daarvan was 5,27% langdurig ziek (meer dan 30 dagen). Langdurig verzuim en re-integratietrajecten werden intensief begeleid door het management, P&O en de arbodienst. In 2017 waren er vier re-integratietrajecten.

Personele wijzigingen in de vaste formatie

- Uit dienst: 3 medewerkers
- In dienst: 5 medewerkers
- Functiewijziging: 2 medewerkers

Werving: 4 medewerkers (1 tijdelijk)

Organisatiestructuur

Onze organisatie kent geen andere verbindingen.

Ondernemingsraad

In 2017 voerden OR en bestuurder veelvuldig overleg. Gespreksonderwerpen waren het jaarverslag, trimesterrapportages, begroting en ondernemingsplan. De OR werd advies gevraagd over het huisvestingsplan, kader duurzaamheid en betaalbaarheid en kreeg instemmingsverzoeken over het beleidskader verlov en de regeling woonwerkverkeer.

3.3. Financiën

Marktwaaarde 2017

Op grond van de nieuwe Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarden op marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Aardbevingen en marktwaaarde full-versie

Wij hebben woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft direct en in de toekomst ook effect op de bedrijfsvoering en risico's. En daarmee dus ook op de jaarrekening. De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en Economische Zaken en Klimaat rapporteren op basis van de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek over aardbevingsgebieden. Met ingang van 2017 valt de gemeente Haren (met uitzondering van de dorpen Glimmen en Noordlaren), op grond van dit methoderapport "Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld" onder het risicogebied met een *laag aandeel woningen met schade*. Het gevolg hiervan is dat Woonborg vanaf boekjaar 2017 verplicht al het bezit in deze gemeente op 'full-versie' moet laten taxeren met een 'fysieke taxatie' voor circa 20% van het totale bezit. In totaal liggen 905 verhuureenheden in de aangewezen dorpen in de gemeente Haren en 80 in Glimmen en Noordlaren die buiten het gebied vallen. We hebben besloten ons hele bezit in de gemeente Haren *full* te taxeren.

Full-versie (gemeente Haren), basisversie (overige gemeenten)

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde toe, met uitzondering van al het bezit in de gemeente Haren in verband met het aardbevingsgebied. Een tweede uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerend goed dat kwalificeert als niet-DAEB. Conform de daarvoor geldende richtlijnen (5%-criterium) is ook dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 2 miljoen.

Ons vastgoed wordt dus in de gemeente Haren op de full-versie gewaardeerd en voor de gemeenten Tynaarlo, Noordenveld en Aa en Hunze op de basisversie. Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven.

Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing van de basis- en full-versie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Waarde woningbezit gemeente Haren

Het vastgoed in de gemeente Haren hebben wij full moeten laten taxeren. In 2017 is de markt in de stad Groningen dusdanig aangetrokken, dat dit ook invloed heeft op de waarde in de omliggende gemeenten zoals de gemeente Haren. Bij ongeveer hetzelfde aantal woningen (0,2%) is de WOZ-waarde met 2% gestegen. De leegwaarde (5,9%) en marktwaarde (15,5%) van de basisversie zijn beide gestegen. Totaal is ruim 35% stijging zichtbaar vanuit basisversie 2016 naar fullversie 2017.

Jaar	2016	2017	Afwijking 2017 tov 2016 %	Afwijking full 2017 tov basis 2016 %
Aantal woningen gemeente Haren	982	980	-0,20%	
WOZ	133.959	136.597	2,00%	
Leegwaarde basisversie	141.289	149.577	5,90%	
Leegwaarde fullversie	-	159.532		12,90%
Marktwaarde basisversie	89.418	103.246	15,50%	
Marktwaarde fullversie	-	112.974		26,30%

Peildatum 31-12-2017. Bedragen in € 1.000.

Taxatie woningbezit gemeente Haren

Voor de waardering van de gemeente Haren en de bedrijfsonroerend goed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. We lieten van tevoren offertes maken door vijf taxateurs. De opdrachtverstrekking aan de taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK. De taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg.

Taxatie Management Systeem

Wij schaften het product Taxatie Management Systeem (TMS) van Ortec Finance aan en voerden het in. Een TMS is voor externe taxateurs een vereiste om te kunnen taxeren. Het biedt de mogelijkheid om verschillende rollen en rechten te definiëren. Hierdoor kan er bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt worden tussen interne en externe gebruikers, of gebruikers die alleen gegevens mogen lezen (de controller) en gebruikers die mogen muteren. Ook is het mogelijk om een deel van het bezit toegankelijk te maken voor de externe taxateur en/of accountant.

Nader onderzoek

Wij gaan de komende tijd onderzoeken of het meerwaarde heeft om het vastgoed in de andere drie gemeenten van ons werkgebied ook op marktwaarde full te waarderen. De voordelen en nadelen zetten we op een rij. Daarbij nemen we ook de impact voor de organisatie mee.

Beleidsmatige onderbouwing

Toegelaten instellingen moeten met ingang van 1 januari 2016 hun onroerende zaken in exploitatie waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat conform de richtlijnen van het 'Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde'. Boekjaar 2015 werd nog gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde. Van toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij een beleidsmatige onderbouwing geven van het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde.

Ultimo 2017 bedraagt de bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie € 186 miljoen en de marktwaarde bedraagt € 458 miljoen. Een verschil van € 272 miljoen. Deze beide waarderingsbegrippen zijn echter niet met elkaar te vergelijken. Bij de bedrijfswaarde wordt gerekend met Woonborg-parameters en is gebaseerd op doorexplotatie. Bij marktwaarde speelt het Woonborg-beleid géén rol. Marktwaarde gaat uit van opbrengstmaximalisatie en wordt bepaald door de hoogste waarde op basis van doorexploteren of uitponden. In onderstaande tabel worden enkele verschillende parameters beschreven.

Omschrijving	Bedrijfswaarde	Marktwaarde (basis)	Marktwaarde (full)
Doorexploteren of uitponden	Doorexploteren	Hoogste waarde	Hoogste waarde
Levensduur	Beleidsmatige levensduur (min. 15 jaar muv sloop)	Eeuwigdurend (15 jaar + exit yield)	Eeuwigdurend (15 jaar + exit yield)
Huur	Streef huur	Markthuur	Markthuur
Kosten	Werkelijke kosten	Genormeerd	Genormeerd

Realiseerbaarheid waarde / effect eigen vermogen

De marktwaarde van ons bezit is hoger dan onze bedrijfswaarde. Omdat de marktwaarde als waarderingsgrondslag geldt, heeft dit een sterk positief effect op het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde bedraagt € 349 miljoen.

Wat realiseerbaarheid betreft van het eigen vermogen op basis van marktwaarde van € 157 miljoen wijzen wij erop dat dit min of meer een fictieve waarde is. Wij zijn een woningcorporatie met als doel het huisvesten van mensen die daar zelf niet toe in staat zijn. Hierdoor gaat Woonborg niet voor de hoogste financiële waarde, maar voor de hoogste maatschappelijke waarde. Hierbij past een scenario van langjarige exploitatie van het vastgoed en geen korte termijn uitpondscenario. Als corporatie kunnen we voor deze hogere waarderingswaarden niets meer kopen.

Scheiding DAEB/niet-DAEB (verlicht regime)

In 2017 hebben de werkzaamheden naar aanleiding van de nieuwe Woningwet niet zo'n grote impact gehad zoals dat in 2016 het geval was. Omdat wij voldoen aan de voorwaarden voor het verlichte regime, is hiervoor een aanvraag ingediend voor de scheiding DAEB/niet-DAEB. Dit betekent dat wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten hoeven door te voeren. De aanvraag verlicht regime rond DAEB/niet-DAEB is definitief goedgekeurd op 15 augustus 2017 door de Autoriteit woningcorporaties.

De niet-DAEB activiteiten brengen we waar mogelijk nog verder in omvang terug. Ook nu al betreft dit een heel klein deel van onze activiteiten. Er is nog een kleine portefeuille (11) niet-DAEB bedrijfspanden, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. De zeven niet-DAEB woningen die op de

verkooplijst staan, worden bij mutatie verkocht.

Ook vallen per 1 januari 2017 vanwege de wet- en regelgeving 100 parkeerplaatsen en garages in de niet-DAEB portefeuille. Deze toevoeging heeft echter een beperkte impact vanwege de geringe marktwaarde en huurinkomsten van deze eenheden.

Resultaat 2017

We vergelijken het resultaat over 2017 achtereenvolgens met de begroting over 2017 en het resultaat over 2016. De vergelijking met de begroting vindt plaats op basis van de categoriale indeling (zie bijlage 1).

Jaarresultaat versus begroting

We hebben over 2017 een positief resultaat begroot van € 6,9 miljoen. Het werkelijke resultaat is afgerond € 29,3 miljoen positief. Het verschil van € 22,4 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000).

Begroot overschot	6,9
Opbrengsten	
De huuropbrengsten vallen iets hoger uit	0,4
We hebben 4 woningen minder verkocht dan de verwachte 31, maar wel tegen een iets hogere gemiddelde waarde	-/- 0,1
Overige bedrijfsopbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan begroting. De geactiveerde productie eigen bedrijf valt iets lager uit	-/- 0,1
Kosten	
De werkelijke overige waardeveranderingen (€ 6,6) zijn veel lager dan begroot (€ 14,8). Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat het bezit in gemeente Haren op marktwaarde full-versie gewaardeerd moest worden vanwege de aardbevingsimpact. Daardoor is per zeer grote opwaardering geboekt, die niet in de begroting was voorzien	8,2
De personeelslasten vallen lager uit dan begroot. Enkele functies zijn eerst met tijdelijk personeel ingevuld omdat invulling nog in ontwikkeling was	0,2
De overige bedrijfslasten waaronder de verhuurdersheffing en tijdelijk personeel zijn iets hoger dan begroot	-/- 0,3
De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille betreft de stijging van de waardering op marktwaarde. Bij het opstellen van de begroting was nog niet bekend dat het bezit in de gemeente Haren op marktwaarde fullversie in plaats van de basisversie gewaardeerd moest worden. Ook het bezit in de overige gemeenten is meer gestegen dan voorzien	15,2
De rentebaten en overige opbrengsten zijn lager dan begroot. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt doordat de werkelijk rente lager is dan begroot (lagere rentepercentage)	0,2
De rentelasten zijn lager dan begroot. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de lage marktrentepercentage	0,2
Vennootschapsbelasting	
In 2017 is een bedrag Vpb van € 0,1 en een latentie van € 1,2 geboekt, die bij het opstellen van de begroting niet was te voorzien	1,3
Verschil	22,4
Werkelijk winst	29,3

Als de waardemutaties van het vastgoed buiten beschouwing gelaten zouden worden, zou het positief resultaat zijn uitgekomen op € 2,8 miljoen. De afwijking tussen de begroting en de jaarrekening komt dan uit op € 1,1 miljoen negatief.

Jaarresultaat 2017 versus 2016

We hebben over 2017 een positief resultaat behaald van € 29,3 miljoen. Het resultaat over 2016 was € 1,2 miljoen negatief. De vergelijkingen vinden plaats op basis van de functionele indeling. Het verschil van € 30,5 miljoen kent een aantal oorzaken (* € 1.000.000):

Werkelijk tekort 2016	-/- 1,2
Opbrengsten	
De huuropbrengsten zijn hoger door reguliere huurverhoging en meer nieuwbouw	0,4
Hogere winst op verkoop van bestaande woningen	0,3
Kosten	
Lagere afschrijvingen tov 2016 over activa ten dienste van die al volledig zijn afgeschreven	0,1
De lagere overige waardeverandering in 2017 bestaat voornamelijk uit de lagere boekingen onrendabele projecten	2,5
Iets hogere personeelslasten door meer personeel in dienst	-/- 0,1
Veel hogere onderhoudskosten. Er is in 2017 veel meer planmatig onderhoud en mutatieonderhoud uitgevoerd	-/- 1,0
Hogere bedrijfslasten door toename van de overige personeelskosten (ingehuurd personeel) en meer uitgaven algemeen beheer	-/- 0,6
Hogere verhuurdersheffing door hogere grondslag en toename van de heffing	-/- 0,5
Lagere rentebaten door toerekening rente aan de nieuwbouwprojecten	-/- 0,5
Lagere rentelasten. Door de lage rentestand hebben we minder rentelasten dan in 2016	0,3
De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille betreft de stijging van de waardering op marktwaarde. De veel hogere niet-gerealiseerde waardeverandering op het vastgoed, wordt voornamelijk veroorzaakt door de opwaardering van de waarde van het vastgoed in de gemeente Haren dat in 2017 op marktwaarde fullversie in plaats van de basisversie gewaardeerd moest worden. Ook het bezit in de overige gemeenten is gestegen	26,4
Vennootschapsbelasting	
Lagere belasting in 2017	3,2
Verschil	30,5
Werkelijk overschot 2017	29,3

'Papieren winst' in 2017

Door een stijging van de waarde van de woningen heeft Woonborg in 2017 voor een groot deel een 'papieren winst' van € 29,3 miljoen gemaakt. Dit forse resultaat is vooral behaald doordat we verplicht waren om de woningen in de gemeente Haren, tegen de marktwaarde full-versie te waarderen in plaats van de basisversie. De impact hiervan was € 10,0 miljoen. Dit vastgoed in de gemeente Haren is gewaardeerd tegen de marktwaarde basisversie en op de oude manier steeg die in 2017 ook al met € 13,8 miljoen.

In totaal boekten we dus € 23,8 miljoen winst in de gemeente Haren. Het vastgoed in de overige gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Noordenveld is ook op deze manier berekend en steeg in totaal met € 5,8 miljoen. In totaal € 29,6 miljoen voor al het vastgoed. De waardevermindering bedraagt in totaal € 2,9 miljoen. Per saldo komt de

waardestijging tot uiting in de niet gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 26,7 miljoen.

Deze verwachte hogere prijs die Woonborg voor dit vastgoed zou krijgen als ze het zou verkopen op de vrije markt, wordt in werkelijkheid niet gerealiseerd. Het is eigenlijk een potentiële waarde, want in de praktijk verkoopt Woonborg slechts een heel klein deel van haar bezit. De doelstelling van Woonborg is immers niet op woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen, maar om voor voldoende betaalbare huurwoningen te zorgen. Zonder berekening van waardemutaties van vastgoed, zou het positief resultaat zijn uitgekomen op € 2,6 miljoen.

Financiering, treasury

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart en we bespreken dit in de MT-vergadering. Het treasuryjaarplan 2017, dat mede met een extern bureau werd opgesteld, is goedgekeurd door de RvC. In het treasuryjaarplan 2017 was aangekondigd dat € 16,8 miljoen geleend zou moeten worden. Van diverse bouw- en verbeterplannen in 2017 zijn pas begin 2018 de facturen ontvangen. In combinatie met het aantrekken van een lening van € 6,8 miljoen in oktober 2017, is aan het einde van het jaar daardoor een overschot aan liquide middelen van € 7,3 miljoen ontstaan. De verwachting is dat pas in de loop van 2018 extra financiering voor de realisatie van alle nieuwbouw- en renovatieplannen moet worden aangetrokken. In totaal € 15,7 voor 2018.

Nieuwe leningen

In 2017 zijn er drie nieuwe leningen (aflossingsvrije; zogenaamde fixe-leningen) aangetrokken.

Geldverstrekker	Startdatum	Einddatum	Rente %	Schuldrestant
BNG Bank	01-02-2017	02-02-2026	0,880%	5.000.000
BNG Bank	01-06-2017	01-06-2029	1,290%	5.000.000
BNG Bank	02-10-2017	02-10-2028	1,275%	6.800.000
Totaal				16.800.000

Aflossingen

Er zijn in 2017 twee leningen afgelost.

Geldverstrekker	Startdatum	Einddatum	Rente %	Schuldrestant
Nederlandse Waterschapsbank	29-03-2007	01-02-2017	3,760%	-5.000.000
BNG Bank	14-12-2007	02-10-2017	EUR 6M	-5.000.000
Totalen				-10.000.000

Leningenportefeuille ultimo 2017

Onze leningenportefeuille is van € 107,1 miljoen vorig jaar met € 6,8 miljoen gestegen tot € 113,1 miljoen per ultimo 2017. In totaal hebben wij 35 leningen.

Borgingsplafond

Door WSW is voor 2017 een borgingsplafond (op basis dpi 2015) afgegeven voor een bedrag van € 16,8 miljoen. Daarmee hebben wij de borgingsruimte voor 2017 volledig benut.

Derivaten en renterisico's

Wij bezitten derivaten in de vorm van Payer Swaps tot een bedrag van € 25 miljoen ter afdekking van renterisico's. De Payer 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. We voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt hedge accounting genoemd. We passen deze hedge accounting actief toe en gebruiken swaps niet om mee te speculeren. Bij swaps tot een onderliggende waarde van € 10 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt boven de drempelwaarde voor marktwaardeverrekening. De betreffende bank heeft dan het recht ons aanvullende zekerheden te vragen. Op grond van de regelgeving rond derivaten hebben we hiervoor € 0,4 miljoen in de vorm van liquiditeit gereserveerd. Zie voor meer informatie onder paragraaf 'Liquide middelen'.

Woonborg kent geen zogenoemde break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten, dus brengen die producten geen aanvullende risico's met zich mee. Bij een break-clausule bestaat het risico dat de tegenpartij de derivatenovereenkomst tussentijds kan ontbinden met de verplichting om op dat moment de marktwaarde onderling te verrekenen. Op 6 juli 2017 publiceerden Aw en WSW het Beoordelingskader en vereisten voor herstructurering van derivaten. De verplicht aan te houden buffer vanwege de derivaten is voor Woonborg beperkt. Om die reden heeft het herstructureren van derivaten voor Woonborg geen toegevoegde waarde.

We voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

Huurachterstand en incassobeleid

Bij huurachterstand nemen we snel contact op met onze huurders. Door persoonlijk contact willen we voorkomen dat achterstanden oplopen en problemen worden vergroot. Ons streven was om het huurachterstandspercentage in 2017 te laten dalen naar 1,8% en dat is ons ruimschoots gelukt. Toch konden we niet voorkomen dat we viermaal een woningontruiming moesten doen.

Openstaand saldo	2016	2017
Zittende huurders	233	174
Vertrokken huurders	521	304
Totaal	754	478
Huurachterstand percentage	2,01%	1,00%

Peildatum 31-12-2017. Bedragen in € 1.000.

Ontruimingen	2016	2017
Aangezegd	18	10
Ontruimde vanwege huurachterstand	2	4
Ontruimd vanwege overlast	0	0

Fiscaliteiten

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting (VPB) kozen we een fiscale strategie en stelden een fiscale planning op die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 en 2017 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. De fiscalist heeft de berekening wel getoetst, maar andere standpunten van de fiscus zouden qua verwerking daarvan impact kunnen hebben op de jaarrekening 2018 en verder.

In 2017 is samen met onze belastingadviseur wel overleg geweest met de fiscus, maar nog geen overeenstemming bereikt. De belangrijkste standpunten betreffen dus nog steeds:

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

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

In 2017 hielden we verder rekening met:

- Belastinglatenties
In de commerciële jaarrekening moeten toekomstige fiscale verplichtingen gewaardeerd en opgenomen worden op de balans. Deze verplichtingen kunnen actief of passief zijn. Zie voor meer informatie 'Latente belastingvordering(en)'.
- Pro rata btw
We verrichten zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, waardoor recht op btw-af trek op de algemene kosten ontstaat. Deze btw-af trek wordt berekend met behulp van de pro rata. Dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.
- Energie-investeringsaftrek (EIA).
Onder bepaalde voorwaarden kan er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een

bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

Lange termijn activiteiten

Om grip te houden op de lange termijn activiteiten van Woonborg hebben we onze plannen voor een aantal jaren uitgezet op basis van ons beleid. In de volgende tabel laten we zien welke ontwikkeling we voor ogen hebben met onze woningvoorraad voor de komende tien jaar zoals die in de meerjarenbegroting 2018 is opgenomen.

Bestemming woongelegenheden

Bestemming/jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Verkoop	405	378	353	329	307	291	266	244	222	204
Haren	21	19	18	17	15	14	14	13	11	11
Noordenveld	214	199	188	171	160	152	135	129	120	108
Tynaarlo	117	110	101	98	92	86	80	67	57	53
Aa en Hunze	53	50	46	43	40	39	37	35	34	32
Verkoop op lange termijn	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Tynaarlo	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Doorexploiteren	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955	3.955
Haren	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921
Noordenveld	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789	1.789
Tynaarlo	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896
Aa en Hunze	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349
Sloop	359	303	261	236	196	170	67	18	0	0
Haren	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Noordenveld	261	249	249	224	184	158	55	6	0	0
Tynaarlo	78	54	12	12	12	12	12	12	0	0
Nieuwbouw huur	43	113	166	218	272	297	337	337	374	423
Haren	0	16	55	59	59	59	59	59	59	59
Noordenveld	13	67	67	91	103	128	168	168	205	254
Tynaarlo	30	30	44	68	110	110	110	110	110	110
Eindtotaal	4.765	4.752	4.738	4.741	4.733	4.716	4.628	4.557	4.554	4.585

Het voornemen is om jaarlijks maximaal 30 woningen te verkopen in de sociale huur. Tot en met 2022 houden we rekening met de oplevering van 1.088 nieuwbouw en gerenoveerde woningen.

Meerjarenprognose en solvabiliteit

Vanaf 2016 wordt gewaardeerd op marktwaarde en wordt de Winst- en Verliesrekening conform het Functionele model opgesteld. De meerjarenprognose 2018 zit er als volgt uit:

Winst en verliesrekening
Functionele indeling

bedragen x € 1.000	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	28.268	28.907	29.350	30.103	30.479	30.850	31.561	32.144	32.974	33.890
Opbrengsten servicecontracten	1.159	1.200	1.236	1.274	1.313	1.354	1.383	1.404	1.439	1.482
Lasten servicecontracten	-1.386	-1.418	-1.451	-1.484	-1.518	-1.447	-1.454	-1.456	-1.473	-1.500
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.901	-6.001	-6.111	-6.261	-6.396	-5.879	-5.988	-6.036	-6.133	-6.287
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.135	-9.697	-9.840	-10.035	-10.168	-10.221	-10.439	-10.626	-10.892	-11.251
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.265	-2.240	-2.291	-2.344	-2.389	-2.347	-2.376	-2.390	-2.451	-2.507
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.740	10.752	10.893	11.253	11.322	12.311	12.687	13.040	13.465	13.827
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.786	3.682	3.461	3.449	3.188	2.282	3.753	3.060	3.421	2.622
Toegerekende organisatiekosten	-241	-230	-226	-224	-218	-183	-236	-222	-227	-207
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.141	-1.963	-1.790	-1.833	-1.814	-1.271	-2.009	-1.837	-1.880	-1.554
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.404	1.489	1.445	1.392	1.156	828	1.508	1.001	1.314	861
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-10.266	-13.934	-11.430	-9.236	-10.539	-8.837	-9.188	-10.953	-9.102	-4.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.167	5.171	5.631	6.460	6.898	7.239	8.587	9.215	9.075	9.515
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.099	-8.763	-5.799	-2.776	-3.641	-1.598	-601	-1.738	-27	5.481
Leefbaarheid	-15	-15	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	403	332	360	188	194	155	172	69	187	279
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.643	-3.760	-3.802	-4.112	-4.365	-5.138	-5.499	-5.683	-5.861	-6.230
Saldo financiële baten en lasten	-3.240	-3.428	-3.442	-3.924	-4.171	-4.983	-5.327	-5.614	-5.674	-5.951
Resultaat voor belasting	1.791	35	3.081	5.929	4.650	6.542	8.251	6.673	9.062	14.202
Vennootschapsbelasting	-2.243	-1.710	-1.693	-1.613	-1.403	-1.452	-867	-1.450	-1.838	-1.942
Resultaat na belasting	-452	-1.675	1.388	4.316	3.247	5.090	7.384	5.223	7.224	12.260

We voldoen aan alle bovenstaande normen van het WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel:

We voldoen aan alle bovenstaande normen van het WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel:

Op basis	WSW	Woonborg	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bedrijfswaarde												
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 20%	34,5	32,5	30,9	29,9	29,5	29,0	29,8	30,2	29,0	28,6
Loan to Value (LTV)	< 75%	< 70%	65,5	66,6	68,6	69,2	69,1	69,7	68,5	68,6	69,5	69,8
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,6	2,54	2,49	2,47	2,44	2,39	2,33	2,24	2,10	2,09	1,98
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	> 1,0	1,88	1,89	1,88	1,84	1,83	1,83	1,83	1,74	1,77	1,75
Dekkingsratio	< 50%	< 50%	19,8	20,5	21,4	21,9	22,3	22,5	22,2	22,0	22,1	22,0
marktwaarde												
Op basis	Minimumwaarde		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteitsratio	Onbekend		70,5	69,4	68,3	67,7	67,2	66,9	67,4	67,7	67,6	67,8
Loan to Value (LTV)	Onbekend		28,6	29,6	30,7	31,3	31,7	32,0	31,4	31,2	31,2	31,0
Interest Coverage Ratio (ICR)	Onbekend		2,54	2,49	2,47	2,44	2,39	2,33	2,24	2,10	2,09	1,98
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Onbekend		1,88	1,89	1,88	1,84	1,83	1,83	1,83	1,74	1,77	1,75

Voor de berekening van het meerjarenperspectief in bovenstaande overzichten zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten die Woonborg in het najaar 2017 bij de meerjarenbegroting 2018-2027 had.

3.4. Risicomanagement

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

Risicobereidheid

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

Terugblik risicomanagementsysteem

Om onze impliciete aanpak op het gebied van risicomanagement een meer formeel karakter te geven, gebruiken we sinds 2012 een risicomanagementsysteem volgens de systematiek van het Nederlands Adviesbureau Risicomanagement (NAR). Daarnaast hebben we een risicoparagraaf toegevoegd aan elk bestuursbesluit. De opsteller van het besluit verwoordt hierin de belangrijkste risico's die zijn verbonden aan het al dan niet uitvoeren van het besluit. Hierdoor groeit de bewustwording rond de risico's die aan de besluitvorming verbonden zijn. Op diverse momenten hielden we in 2017 de grootste risico's uit de risicomatrix tegen het licht en beoordeelden of de beheersmaatregelen nog afdoende en effectief waren.

Het huidige risicomanagementsysteem is in 2012 geïmplementeerd. Voor 2017 hadden wij ons tot doel gesteld om het risicomanagementsysteem verder te professionaliseren. Dit hebben wij niet in 2017 kunnen realiseren. De reden daarvoor is dat de organisatie te veel onder druk stond. We moesten daarom kiezen wat wel te doen. Om die reden is besloten om het verbeteren van het risicomanagementsysteem uit te stellen. Hiermee is begin 2018 gestart. Concrete acties en doelstellingen daarbij zijn om vanuit de strategiekaart van Woonborg opnieuw een integrale risicoscan uit te voeren. Dit heeft tot doel meer focus in het risicomanagement aan te brengen. Daarnaast willen wij onze rapportages over de risico's verder professionaliseren. Ook onderzoeken wij of ondersteuning door specifiek voor risicomanagement ontwikkelde software noodzakelijk of wenselijk is.

Risicobeheersing

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

Strategische risico's

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

Een ander marktrisico heeft betrekking op de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens en vraagt daarbij passende huren. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing of werkloosheid. Hierdoor is het mogelijk dat de doelgroep de huren niet meer kan betalen. Om dit risico zo goed mogelijk te beperken, heeft Woonborg samen met AH WOON afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid. In 2017 zijn we over het nieuwe huurbeleid in gesprek gegaan met AH WOON. Het vertrekpunt daarbij is de betaalbaarheid geweest. In 2018 komt het nieuwe huurbeleid tot afronding.

Operationele risico's projecten

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

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

Operationele risico's organisatie

In de Aedes Benchmark zaten we opnieuw in de top 3 van meest efficiënte woningcorporaties in Nederland. Het lukte ons om bedrijfslasten laag te houden. Met een kleine groep mensen verzetten we een boel werk en we bespaarden op kosten waar het kon. In vergelijking met andere woningcorporaties met een vergelijkbaar aantal woningen, is onze formatie beduidend kleiner. Het takenpakket is als gevolg van de veranderende wetgeving (nieuwe Woningwet, flora & fauna) uitgebreid. In combinatie met de toename van het aantal vastgoedprojecten en verhuizingen, zien wij een toename van de werkdruk binnen alle afdelingen op alle niveaus. Het risico op een te grote werkdruk wordt daarmee

groter. Het gevolg kan zijn dat onze dienstverlening daaronder lijdt en we andere doelstellingen niet halen. Om het risico tot een laag niveau te beperken, zijn we ons aan het bezinnen hoe wij de organisatie zodanig kunnen inrichten dat de werkdruk weer behapbaar wordt. Concrete maatregelen daarbij zijn onder andere:

- Doorontwikkeling sturingsinformatie: de komende tijd werken we aan betere sturingsinformatie. Hierdoor wordt het nog beter mogelijk om prestaties te monitoren.
- Management development: het MT is gestart met een opleidingstraject om beter te leren samenwerken en samen te werken aan het leiderschap van Woonborg. Dit draagt bij aan het professionaliseren van de organisatie.
- In 2017 is invulling gegeven aan de managementfunctie van het team Woondiensten. Ook is de formatie binnen het team financiën in 2017 uitgebreid.

Financiële risico's

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

Voor de toekomstige jaren verwachten we een toename van de te betalen vennootschapsbelasting. De reden hiervoor is dat de fiscale verliezen in het verleden in geheel zijn verrekend met latere fiscale winsten. Het inschatten hoeveel vennootschapsbelasting in welk jaar betaald moet worden, is geen gemakkelijke opgave. Aan de ene kant wordt dit veroorzaakt door de vele verschillen tussen het commerciële en het fiscale resultaat, anderzijds doordat het fiscale resultaat afhankelijk is van de ontwikkeling van de WOZ-waarde. We proberen de te betalen vennootschapsbelasting zo goed mogelijk in te schatten door daarbij aan te sluiten bij de verwachte ontwikkeling van de waarde van de woningen. Daarnaast laten wij die inschatting voor zowel de begroting als de jaarrekening toetsen door onze fiscalist.

Financiële verslaglegging

Wij vinden het volstrekt vanzelfsprekend dat we juiste informatie verstrekken aan onze stakeholders. In de jaarrekening waarderen we het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde is gebaseerd op het beleid zoals een commerciële vastgoedbelegger het vastgoed zal gaan exploiteren. Het totaal van de toekomstige kasstromen volgend uit dat beleid in combinatie met de rendementseis van die belegger bepaalt de hoogte van de marktwaarde. De omvang van de toekomstige kasstromen zijn niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Het ministerie van BZK stelt jaarlijks een handboek voor de marktwaardering op waar woningcorporaties aan moeten voldoen. Het handboek maakt onderscheid tussen een basisvariant en een full-variant. Waar je bij de basisvariant het handboek strikt moet volgen, mag je bij de full-variant gebruikmaken van een aantal vrijheidsgraden. Bij de full-variant dient een taxateur te worden betrokken.

In 2016 hebben wij ervoor gekozen om in eerste instantie de waarde te bepalen volgens het door het ministerie opgestelde waarderingshandboek met toepassing van de basisversie. Het waarderingshandboek voor 2017 schrijft voor dat het bezit in aardbevingsgebied niet volgens die basisversie kan worden bepaald. In plaats daarvan moet de

full-variant worden toegepast. Dit heeft tot doelstelling dat de waardering van dat bezit betrouwbaarder moet zijn. De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

Wet- en regelgeving

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. Deze regelgeving is in de afgelopen jaren relatief vaak gewijzigd. Als voorbeelden kunnen hier de inkomensvoetingswet, passend toewijzen, huursombenadering, en de nieuwe Woningwet worden genoemd. Als gevolg daarvan is het risico op het niet tijdig naleven van actuele wet- en regelgeving groter geworden, met mogelijke boetes als gevolg. Het volgen van wijzigingen in wet- en regelgeving is binnen Woonborg een permanent punt van aandacht en vergt steeds meer capaciteit als gevolg van de vele wijzigingen en nieuwe regels. Om dit risico nog verder te beperken tot een laag niveau wil Woonborg in 2018 een compliance statuut opstellen waarin een goede verdeling van de verantwoordelijkheden is opgenomen.

De meest significante wijzigingen in wet- en regelgeving die in 2018 van kracht zal worden, betreft de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Per 25 mei 2018 is die Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing in alle lidstaten van de EU. Deze verordening is erop gericht te waarborgen dat instanties de persoonsgegevens nog beter beschermen. Stakeholders moeten erop kunnen rekenen dat privégegevens bij Woonborg veilig zijn. Om de aanvullende punten uit de AVG goed in te voeren hebben we een projectgroep gevormd. Dit heeft er in 2017 tot concrete aanvullingen geleid, zoals een draaiboek voor het melden van een datalek, en het afsluiten van verwerkerovereenkomsten met bedrijven die voor ons persoonsgegevens verwerken. In 2018 organiseren wij een interne campagne om het bewustzijn verder te vergroten. Daarnaast zal het beleid worden geformaliseerd.

Aardbevingen

Eind 2016 vond er een stevige aardbeving (2,4 op de schaal van Richter) in Zuidlaren plaats. Bron van deze beving lag in het Annerveens gaswinningsveld. Omdat de gaswinning uit de kleinere velden, waaronder in Drenthe, wordt opgevoerd, is de kans op aardbevingen binnen ons gebied toegenomen. Dit brengt nu en in de toekomst risico's met zich mee. In deze paragraaf en volgende paragrafen gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Woonborg. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

Risico's en risicobeheersing

Om inzichtelijk te maken waar de risico's van aardbevingen impact hebben voor Woonborg, hebben wij een inventarisatie gemaakt vanuit onze missie en doelstellingen. Wij zien het als onze missie om betaalbare, goede en passende woningen in een prettige woonomgeving te bieden voor mensen met een smalle beurs en voor mensen die door een andere oorzaak niet zelf een passend huis kunnen vinden in een van de vier gemeenten waarin we werkzaam zijn.

Door bovenstaande missie te confronteren met het risico op aardbevingen, zijn de volgende impactgebieden te identificeren:

- betaalbaarheid,

- goede woningen
- prettige woonomgeving.

Daarnaast heeft dit risico impact op onze dienstverlening en onze financiën. De risico's worden per impact gebied verder uitgewerkt. In de paragraaf risicobeheersing wordt ingegaan op de maatregelen die Woonborg treft om de risico's te beperken.

Aardbevingen en de risico's voor missie en doelen

- **Betaalbaarheid**
Als gevolg van aardbevingen, bestaat de kans dat er extra kosten gemaakt moeten worden vanwege verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling, met als mogelijk gevolg dat de huren moeten worden verhoogd.
- **Goede woningen**
Het meest evidente gevolg van een aardbeving is dat deze schade kan toebrengen aan het woningbezit. Deze schade dient te worden hersteld (herstelschade). Daarnaast is het op basis van de huidige kennis een risico dat nieuwbouwprojecten in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd, maar deze extra kosten niet worden vergoed (bouwschade).
- **Prettige woonomgeving**
Het kerngebied in Groningen heeft ons laten zien dat aardbevingen het nodige doet met het gevoel van de bewoners. Zij ervaren de woning en woonomgeving niet meer als veilig en/of thuis. Hoewel de aardbeving van eind 2016 dit gevoel niet heeft opgeroepen bij de bewoners van de drie beschadigde woningen van Woonborg, kan het volgen van meerdere aardbevingen in ons werkgebied daar wel toe leiden.
- **Dienstverlening**
Door een aardbeving kan een huurder worden geconfronteerd met schade en/of een gevoel van onrust. Dit kan tot gevolg hebben dat de huurder dit als een slechte dienstverlening ervaart. Daarnaast kunnen er persoonlijke ongelukken bij huurders optreden als gevolg van aardbevingschade. Het is mogelijk dat zij Woonborg daarvoor aansprakelijk stellen.
- **Financiën**
De impact op onze financiën is afgeleid van bovenstaande risico's. Wij hebben de onderstaande risico's geïdentificeerd.
 - Als gevolg van het repareren van schades en inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken, bestaat de kans dat er extra financieringskosten moeten worden gemaakt, doordat de kosten eerder gemaakt moeten worden dan de (schade)vergoeding wordt ontvangen.
 - Door veranderingen van het sentiment in de markt (particulier en/of vastgoedbeleggers), bestaat de kans dat de waarde van het bezit afneemt en/of de verkopen vertragen (waardeschade).
 - De onzekerheid over de versterking van nieuwbouwprojecten kan als gevolg hebben dat de oplevering later plaats vindt dan gepland, waardoor de verhuring later kan plaatsvinden met lagere huurinkomsten tot gevolg (exploitatieschade).

Aardbevingen: risicobeheersing

Wij willen benadrukken dat de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, op grond van wettelijke bepalingen^[1] aansprakelijk is voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Woonborg gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM. Desnoods dwingt Woonborg dit via gerechtelijke stappen af. Over de risico's is ook overleg gevoerd met Aw en WSW. Aw en WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Via het collectief van corporaties in het aardbevingsgebied worden beide partijen geïnformeerd over de gevolgen van aardbevingen.

Er wordt onderzocht of nieuwbouwprojecten aardbevingsbestendig gebouwd moeten worden en hoe groot het risico is voor het bestaande bezit. Op basis daarvan moet bekeken worden of dat bezit ook moet worden versterkt. Ten behoeve van een snelle afhandeling van schades en goede voorlichting aan huurders wordt een draaiboek opgesteld. Op die manier wil Woonborg goede dienstverlening bieden aan haar huurders.

[1] artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

**) De gemeente Aa en Hunze is officieel niet als aardbevingsgebied aangemerkt. Dit is echter wel de gemeente waar de aardbeving van eind 2016 heeft geleid tot schademeldingen.*

Aardbevingsgebied	Aantal	Marktwaarde	WOZ-waarde
Gemeente Haren	987	114.345	137.966
Gemeente Aa en Hunze *)	407	36.428	48.698

Peildatum 31-12-2017. Bedragen * € 1.000.

Schade onroerend goed, herstelschade

Aantal schademeldingen	2016	2017
Totaal aantal schademeldingen	3	0
- waarvan geaccepteerd	0	0
- nog in behandeling	0	0
Ontvangen vergoeding (€ 1.000)	0	0

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/Centrum Veilig Wonen. Deze was werkzaam tot maart 2017. Begin 2018 is aangekondigd dat een nieuw schadeprotocol met ingang van maart 2018 van kracht gaat worden. Woonborg valt echter niet onder het nieuwe schadeprotocol. Bij schrijven van dit jaarverslag geldt voor ons de regeling dat schades tot € 25.000 worden vergoed bij een omgekeerde bewijslast.

Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de vastgoedwaardering van Woonborg. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde van het bezit in de gemeente Haren is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Woonborg. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Woonborg wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld.

De uitkomst van de schadestaat procedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker. Enige richting kan worden verkregen vanuit de door de Nationaal Coördinator Groningen georganiseerde Critical Review. In deze review wordt aangegeven dat de waardevermindering zich waarschijnlijk beweegt tussen 2% en 4% van de leegwaarde van een woning in het aardbevingsgebied. Een andere indicatie is afkomstig uit het voor de marktwaardewaardering voor woningcorporaties verplicht te gebruiken waarderingshandboek. Hierin wordt aangegeven dat voor woningen in het aardbevingsgebied een opslag op de disconteringsvoet van 0,82 procentpunt dient te worden gehanteerd. Voor Woonborg betekent dit theoretisch op basis van waarderingshandboek een waardeverschil van bijna 6,4% op de marktwaarde in verhuurde staat. De werkelijke waardedaling in het aardbevingsgebied zal echter nog nader gekwantificeerd moeten worden. Op dit moment loopt verder onderzoek, geïnitieerd door de corporaties in het aardbevingsgebied. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster en ABF.. Voor een toelichting met betrekking tot de waardemutatie van de woningen in Haren wordt verwezen naar paragraaf 5.10.2 vastgoedbeleggingen onder Waardeverandering DAEB bezit gemeente Haren.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangspunten (verwijzen we naar de toelichting bij de waarderingsgrondslagen) en de toelichting op de balans zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

Tijdens het schrijven van dit jaarverslag onderzoeken wij nog of de geplande nieuwbouw op basis van de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR), aardbevingsbestendig moet worden gebouwd. Indien dat moet, brengt dit meerkosten met zich mee. De meerkosten zullen in dat geval worden geclaimd bij de NAM.

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2017. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan voornamelijk niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

3.5. Governance

Governance-inspectie

De Aw inventariseerde in 2017 in hoeverre Woonborg voldoet aan en werkt volgens de Governance Code. Deze governance-inspectie concentreerde zich op het toezicht door de RvC. Er werden gesprekken gevoerd met de bestuurder, controller en de RvC. Op basis van daarvan concludeerde de Aw dat Woonborg voldoende aandacht heeft voor mogelijke relevante risico's. Wel was de Aw van mening dat de procedurele kant van risicomanagement, zoals beleid en het vastleggen van controles en signaleringen, zich nog verder kan ontwikkelen.

Integriteit

Wij voeren actief beleid op de integriteit van de organisatie en de medewerkers. Er is een gedragscode integriteit en meldingsregeling. Voor de medewerkers zijn algemene regels opgesteld waar zij zich aan moeten houden en die zijn vastgelegd in een integriteitsbeleid. Het bestuur, management en de RvC zijn verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag.

Governance-informatie

Woonborg heeft de volgende regelingen, reglementen. Deze staan gepubliceerd op onze website:

- bestuursreglement
- statuten
- governancecode woningcorporaties
- visitatierapport 2010-2014
- reglement RvC en reglementen RvC commissies
- functieprofielen commissarissen
- competenties en normen RvC
- rooster van aftreden en samenstelling commissies
- gedragscode
- reglement regionale geschillencommissie

De actualisatie van ons investeringsstatuut is doorgegeven naar 2018. We werkten wel in coproductie met AH WOON, aan een wijziging van het sociaal statuut. In 2018 stellen we beide statuten vast.



Verslag van de RvC

4.1. Terugblik van de voorzitter

'In 2017 begonnen we als raad in een nieuwe samenstelling. Dan spelen twee dingen een rol: hoe houden we de continuïteit vast en hoe zorgen we ervoor dat we onszelf als team professioneel ontwikkelen. We hebben het afgelopen jaar ruim de tijd genomen om te praten over onze taak, rol en visie op toezicht.

Die onderwerpen stonden centraal in onze zelfevaluatie, 'heisessies' en gesprekken die we voerden met inspecteurs van de Autoriteit Woningcorporaties. Met de inspecteurs voerden we goede inhoudelijke gesprekken die uiteindelijk resulteerden in bruikbare feedback op governance. In het kort luidde de feedback: Woonborg doet het goed, maar kan het meer laten zien door zaken te formaliseren.

Als ik terugkijk op de afgelopen jaren, dan herken ik dat. Woonborg heeft een kritische heroriëntatie doorgemaakt op vele fronten. Inmiddels is de koers weer gevonden. Die houdt in dat de kernvoorraad op orde is, betaalbaarheid van groot belang wordt geacht, het verduurzamen van het woningbezit topprioriteit is en dat het aanbod past bij de vraag van woningzoekenden. Wij staan daar als raad volledig achter

Terugkijkend op 2017 merkten we een verschuiving in taken en rollen door het nauwe samenspel tussen woningcorporatie, gemeenten en huurders. Het is een mooi samenspel, maar vraagt goede afstemming. Van ons als raad vraagt het dat wij goed bedenken wanneer wij in het proces stappen. Het samenspel is nog een beetje zoeken en daarom hebben we daar uitgebreid bij stilgestaan. Het is ook niet eenvoudig. In gemeenten liggen zaken soms politiek gevoelig en wordt er anders over zaken gedacht. Voor huurders betekent het een enorme inzet en kennis. Daarbij zijn de gespreksthema's die op tafel liggen ingewikkeld. Het betreffen stuk voor stuk dilemma's, die vragen dat er keuzes worden gemaakt.

Zo zal het huurprijsbeleid op een verstandige manier verder uitgewerkt moeten worden, terwijl dat voor individuele huurders lastig kan uitpakken met soms meer huur dan verwacht. Oog voor sociale aspecten is van belang, maar tegelijkertijd is de vraag: waar eindigt de rol als woningverhuurder? En op het gebied van duurzaamheid heeft Woonborg zich gecommitteerd aan de expeditie naar energieneutraal wonen in 2040, maar weet tegelijkertijd dat de bomen niet tot in de hemel groeien. Als raad zien wij dat Woonborg daarin voor een verstandige aanpak kiest. Vaak gefaseerd, met beleid, kijkend naar het totale plaatje.

We zien ook dat de organisatie zijn best doet om het goed te doen. En dat Woonborg diep verankerd is in het werkgebied. De organisatie is bekend, heeft als kleine organisatie een grote kracht. Tegelijkertijd zagen we in 2017 de kwetsbaarheid van de organisatie. De organisatie is goed op weg, maar nog niet 'klaar'. De organisatie wil zelf meer in control zijn, strategischer vooruitdenken en in scenario's denken. Wij herkennen dat.

Ondertussen merken we dat Woonborg die stappen vooruit zet. We zien een bestuurder die visie heeft op de toekomst en een gezonde ambitie heeft. Die weet wat moet, maar ook wat er kan. Die spanning gaat de bestuurder en de organisatie niet uit de weg. Wij hebben daar waardering voor.'

Henk Jan Bolding, RvC voorzitter 2010 -2018

4.2. Over de RvC

De Raad van Commissarissen is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. Wij handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen Stichting Woonborg. Daarin staat ook beschreven hoe wij werken met onze twee commissies: de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie.

5 principes Governancecode Woningcorporaties

De Governance Code Woningcorporaties heeft vijf principes. Wij onderschrijven de code en vertalen de principes als volgt:

1. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voor ons voorop, onze waarden en normen passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Wij zijn aanspreekbaar op resultaten, evenals het bestuur.
3. RvC en bestuur voldoen aan de geschiktheidseisen.
4. We werken actief aan een open dialoog met (toekomstige) huurders of bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.
5. We hebben continu aandacht voor het beheersen van risico's die verbonden aan de activiteiten.

4.3. Toezicht

Toetsingskader

We hechten aan zorgvuldige besluitvorming en dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd conform de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep. Wij gebruiken het toetsingskader zoals is aangegeven in de governance code. Dat betekent dat wij het beleid van Woonborg toetsen op de regels en uitgangspunten van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BITV). Ook toetsen we op de prestatieafspraken die voor 2017 met gemeenten en de Algemene Huurdersvereniging WOON zijn gemaakt. In 2017 hebben we meerdere keren gesproken over onze eigen visie op toezicht. Die visie formaliseren we in 2018.

Informatievoorziening

Zonder tijdige, betrouwbare en volledige informatie hebben we als interne toezichthouder onvoldoende zicht op de gang van zaken om het bestuur adequaat te controleren en te adviseren en kunnen we onze taak niet naar behoren uitoefenen. We zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur, externe toezichthouders, externe accountant en/of derden dat wij alle informatie krijgen die nodig is voor onze taak.

Informatieprotocol

We hebben een informatieprotocol gemaakt welke informatie en met welke regelmaat wordt aangeboden. Daarnaast is de accountant aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening in de RvC-vergadering en spreken wij zonder bestuurder met de Ondernemingsraad en indien aan de orde met sleutelfunctionarissen in de organisatie. Ons informatieprotocol evalueren we elk jaar.

Toezicht op strategie

- Woonborg werkt met AH WOON aan een nieuw huurprijsbeleid. Wij waren nauw betrokken bij de start van dit proces.
- We stonden met de bestuurder uitvoerig stil bij de impact van scenario's en keuzes. We spraken over ambities op het gebied van duurzaamheid, investeringscapaciteit en betaalbaarheid.
- In 2017 werkte de organisatie aan een nieuw Ondernemingsplan. Wij zijn in het hele jaar over het proces geïnformeerd en bespraken contouren en conceptteksten.

Toezicht op financiële prestaties

- We bespraken het jaarverslag 2016 en de jaarrekening 2016 en keurden deze goed. De externe accountant was bij deze besprekingen aanwezig.
- Wij bespraken de begroting 2017 en kregen informatie over de herijkte financiële doelstellingen en de financiële ambitie op de lange termijn. Deze beleidsuitspraken geven kaders voor de financiële beoordeling van bestuursvoorstellen. Ook de begroting keurden we goed.
- Door middel van trimesterrapportages werden we geïnformeerd over de voortgang. Deze rapportages

beschouwen we als belangrijke sturingsinstrumenten om de governance concreet vorm te geven.

- Van de accountant ontvingen we de rapportage 'interimbevindingen controle 2017'. Het werd zowel in de Auditcommissie als RvC behandeld. De accountant informeerde ons dat tijdens de interim-werkzaamheden geen significante tekortkomingen zijn gesignaleerd.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De portefeuillestrategie is verankerd in de meerjarenbegroting. De volkshuisvestelijke prestaties op het gebied van investeren in de voorraad is uitgevoerd conform de meerjarenbegroting. Vertragingen werden verantwoord in trimesterrapportages.

Toezicht op biedingen naar gemeenten

Conform de Woningwet stelde Woonborg een bod op voor iedere gemeente waarin zij participeert. De biedingen zijn conform het Woonborg-beleid op maat gemaakt voor de betreffende gemeenten. Wij werden over de inhoud uitvoerig geïnformeerd en keurden de biedingen goed.

Toezicht op klachten en geschillen

Wij namen kennis van het jaarverslag van de Regionale Geschillencommissie en concludeerden dat de procedure voor de afhandeling van klachten goed is verlopen.

4.4. Klankbordfunctie en advisering

Juiste afstand, overzicht op grote lijnen

Eén van onze taken is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Voor alle commissarissen betekent dit dat ze over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze functies goed uit te oefenen. Zoals inlevingsvermogen, de juiste afstand bewaren, overzicht hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.

Spiegel voorhouden, kritisch doorvragen

Wij moeten, individueel en als geheel, in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. Daar hoort naast het geven van adviezen en het functioneren als klankbord, kritisch doorvragen bij. Op die manier dagen we de bestuurder uit om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te halen uit de corporatie. Alle commissarissen hebben de verantwoordelijkheid bij te dragen aan de besluitvorming zodat we als raad de belangen op evenwichtige wijze kunnen afwegen.

Expertise en competenties

In het document 'competenties en normen Raad van Commissarissen' hebben we expertises, competenties en normen beschreven waar onze commissarissen aan moeten voldoen. Het is mede gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Kennis uit diverse disciplines

We hebben ervoor gekozen om vanuit diverse disciplines kennis in huis te halen. We hebben profielen opgesteld voor volkshuisvesting en governance, financiën en control, vastgoedontwikkeling en beheer en financieel/economisch. We zijn van mening dat de competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn vertegenwoordigd in onze raad. We kunnen onafhankelijk opereren.

4.5. RvC als werkgever

Naast toezichthouder zijn we de werkgever voor de bestuurder. In ons Reglement Bestuur Stichting Woonborg zijn afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld taken en bevoegdheden, informatievoorziening en relatie met de RvC, samenstelling, werving, selectie en (her)benoeming. Wij benoemen de directeur-bestuurder en bepalen de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder.

Remuneratiecommissie

De directeur-bestuurder, mevrouw Esther Borstlap, is eindverantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering daarvan. De Remuneratiecommissie voert jaarlijks een gesprek met de bestuurder over de voortgang over het jaar. In 2017 concludeerde de Remuneratiecommissie dat er sprake was van goed functioneren.

Beloningsbeleid

In 2017 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen is te vinden in de van de jaarrekening. Voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de bestuurder volgen wij:

- Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (ook wel bekend als de Blok-staffel)

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder

- Esther Borstlap, directeur-bestuurder (1979)
- Werkzaam in huidige functie bij de organisatie sinds 14 maart 2016
- Benoeming voor onbepaalde tijd
- Behaalde PE punten in 2016-2017: 53,5
- Geen nevenfuncties

4.6. Integriteit, fraudepreventie, accountant

Fraudepreventie

In een aparte werksessie behandelden we het onderwerp fraudepreventie en integriteit. De opvolging moet nog door het management worden uitgewerkt. Dat gebeurt door het beleid, voor het beperken van frauderisico's en te treffen maatregelen, een plaats te geven in het risicomangement.

Extra integriteitscheck binnen RvC

Alle commissarissen zijn (her)benoemd volgens de bepalingen in de Woningwet 2015 en het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties. Commissarissen melden tijdens hun functie-uitoefening (mogelijk) tegenstrijdige belangen direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC. In 2017 waren de volgende kwesties aan de orde:

- De RvC is alert op de betrokkenheid van de heer Bolding bij het volkshuisvestelijke beleid van de provincie Groningen en de raakvlakken met Woonborg. De Raad van Commissarissen is zich bewust van het spanningsveld dat kan optreden.
- De heer Hoving is als taxateur namens de NAM betrokken bij de aardbevingen. Mocht dit in de toekomst tot een potentieel 'conflict of interest' leiden dan zal de RvC dit bespreken en indien nodig handelen.

Externe accountant

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. Wij hebben besloten om de opdracht aan de huidige accountant PwC te verlengen tot en met controlejaar 2019. De verplichte kantoorrotatie is vanaf verslagjaar 2020.

4.7. Samenstelling, werving en selectie

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd en mogen maximaal acht jaar in de RvC zitting nemen. Twee leden zijn op voordracht van AH WOON benoemd.

Procedure werving en selectie

Wij hebben geen vaste selectiecommissie voor de werving- en selectieprocedure van RvC-leden. Afhankelijk van de situatie spreken we rollen en taken af. De bestuurder wordt meestal als adviseur gevraagd zitting te nemen in de selectiecommissie. Als de procedure leidt tot het voordragen van een geschikte kandidaat, volgt een traject met Ondernemingsraad en AH WOON. Nieuwe commissarissen volgen een introductieprogramma.

Benoemingen in 2017

- René Hoving werd na een positieve zienswijze van de Minister per 1 februari 2017 benoemd als huurderscommissaris vastgoedontwikkeling en -beheer. Deze benoeming vond plaats na bindende voordracht van AH WOON.
- Als gevolg van het bereiken van maximale zittingsduur beëindigde Bert van der Hoek op 14 februari 2017 zijn functie als lid van de RvC. De werving- en selectieprocedure voor zijn opvolging startte in 2016 en leidde na een positieve zienswijze van de Minister tot de benoeming van RvC lid Jolanda Comino per 1 maart 2017.

Gestarte werving- en selectieprocedure

De zittingstermijn van de voorzitter van de RvC verloopt op 14 februari 2018. In de tweede helft van 2017 zetten we de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe voorzitter in gang. Na het volgen van de procedure en het consulteren van eerdergenoemde partijen is Emme Groot per 14 februari 2018 benoemd.

Wet Bestuur en Toezicht

Op basis van de Wet Bestuur en Toezicht is vereist dat Woonborg een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen dient te worden ingevuld. De raad van commissarissen bestond in 2017 uit drie mannen en twee vrouwen waarmee Woonborg voldeed aan de wet- en regelgeving.

De huidige Raad van Commissarissen bevat een vereiste professionele expertise op de diverse aandachtsgebieden welke noodzakelijk zijn om op een kwalitatief hoogwaardig niveau toezicht op de stichting te kunnen houden. Het bestuur bestaat uit één persoon. De invulling van de toezichthoudende en bestuurlijke functies is gebaseerd op basis van de kwaliteitsvereisten aan de functie en de individuele leden en hangt niet samen met man/vrouw zijn. Indien een lid van het bestuur/commissarissen vertrekt dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen op basis van expertise en sexe, rekeninghoudend met de vereisten vanuit de Wet Bestuur en Toezicht.

4.8. Bijeenkomsten

Vaste vergaderingen en overleggen

De raad van Commissarissen kwam zes keer bijeen met de bestuurder en de onafhankelijk controller. Afhankelijk van de agendapunten nodigden we managers of de beleidsadviseur uit. Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter regelmatig met de bestuurder en is er, indien aan de orde, tussentijds contact. Ook hebben we minimaal eens per jaar een overleg met de Ondernemingsraad en tweemaal per jaar overleg met AH WOON.

Activiteiten en themabijeenkomsten

- Financiële training onder leiding van Interim-management en advies Van Vark
- Zelfevaluatie RvC onder leiding van Henk Klabbers, Noordermaat
- Themabijeenkomst met bestuurder over visie op toezicht, onder leiding van Leeuwendaal
- Themabijeenkomst met bestuurder over concretiseren van visie op toezicht, vaststellen opgave en gewenste rollen, onder leiding van Leeuwendaal

Zelfevaluatie

Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie spraken we over ons eigen functioneren en stonden we stil bij de vraag 'Doen we wat we moeten doen?'. We constateerden dat afdoende informatie van fundamenteel belang is en spraken over onze eigen rol in de informatievergaring. We zien de ontwikkeling van kennis en vaardigheid om adequaat invulling aan het toezichthouden te geven als een permanent proces. We spraken de intentie uit dat we in de toekomst meer tijd inruimen om bepaalde thema's uitvoeriger met elkaar te bespreken.

4.9. Commissies

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC op het gebied van financiën, wet- en regelgeving en treasury en bereidt besluitvorming voor. De auditcommissie bestaat uit twee leden van de RvC. De commissie heeft een eigen reglement. In 2017 bestond de Auditcommissie uit Frits Nicolai en Jolanda Comino.

De directeur-bestuurder, manager financiën en ondersteuning, controller en accountant waren meerdere malen bij commissievergaderingen aanwezig om notities toe te lichten. De commissie kwam drie keer bij elkaar voor overleg. Gespreksonderwerpen waren jaarrekening en accountantsverslag 2016, accountantsselectie, meerjarenbegroting 2018 – 2027, concept-rapportage interim-bevindingen 2017 en treasuryjaarplan.

Als gevolg van wet- en regelgeving is een stelselwijziging doorgevoerd in de waardering van het vastgoed en werden verschillende wijzen van waardebeoordeling in de jaarrekening opgenomen. Aan het doorgronden en duiden van deze veranderingen in de verslaglegging is door de commissie extra aandacht besteed.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de Raad van Commissarissen. Met de bestuurder werden prestatie- en ontwikkelafspraken gemaakt en is een functioneringsgesprek gevoerd over de voortgang hiervan. De remuneratiecommissie bestond uit Annette Stekelenburg en Henk Jan Bolding.

4.10. Besluiten, goedkeuringen

Besluiten

- Benoemingen René Hoving en Jolanda Comino als RvC lid
- Benoeming voorzitter RvC onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister
- Rooster van aftreden en samenstelling commissies
- Profielschets van de omvang en samenstelling van de RvC en leden
- Vergaderschema
- Informatieprotocol

Goedgekeurde voorstellen van bestuur

- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Concept biedingen aan gemeenten 2018
- Treasuryjaarplan 2018
- Addendum financieel reglement
- Verkoop locaties Oosterhaar
- Budgetoverschrijding personeelskosten 2017
- Projecten Padkamp Roden, Secretaris Buiteveldlaan/Boskamp Roden, Oosterhaar Haren

4.11. Gespreksonderwerpen

Gespreksonderwerpen over RvC / extern toezicht

- Procedure werving en selectie nieuwe voorzitter RvC
- Verslag zelfevaluatie RvC
- Governance Inspectie op 28 september (Aw)
- Scholingsbijeenkomst met RvC Wold en Waard
- Commissarissenpool (VTW)

Gespreksonderwerpen over organisatie / stakeholders

- Notitie klachtenbehandeling Regionale Geschillencommissie
- Aardbevingen
- Stand van zaken grondposities
- Kaderbrief
- Fraude en integriteit, frauderisico's
- Borging investeringsstatuut
- Concept accountantsverslag jaarrekening 2016 PwC
- Input voor controleplan 2017 PwC
- Trimesterrapportages 2017
- Ondernemingsplan
- Personele en organisatorische ontwikkelingen
- Prestatieafspraken 2018
- Rapport interim-controle PwC
- Huurbeleid
- Aankondiging aanpassing volmacht WSW

4.12. Persoonlijke gegevens

Henk Jan Bolding (1955)	
Functie RvC	Voorzitter
Kennis	Volkshuisvesting, Governance, Juridische zaken
Benoeming	Aanvang eerste termijn: 14 februari 2010 Einde huidige termijn: 14 februari 2018
Herbenoembaar	Nee
Commissies	Lid Remuneratiecommissie
PE punten	n.v.t. in verband met aftreden
Hoofdfunctie	Provinciesecretaris/algemeen directeur Provincie Groningen
Nevenfunctie(s)	Geen

Annette Stekelenburg (1965)	
Functie RvC	Vicevoorzitter
Kennis van	Volkshuisvesting, zorg en welzijn, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer, Governance
Benoeming	Aanvang eerste termijn: 14 februari 2012 Einde huidige termijn: 14 februari 2020
Herbenoembaar	Nee
Commissies RvC	Voorzitter Remuneratiecommissie
PE punten	27
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur
Nevenfuncties	Voorzitter RvT Zorggroep Noorderboog Voorzitter RvT stichting KinderopvangPlus (tot maart 2017)

Bert van der Hoek (1958)	
Functie RvC	Lid
Kennis van	Volkshuisvesting, Governance, vastgoedbeheer, finance en control
Benoeming	Aanvang eerste termijn: 14 februari 2010 Einde huidige termijn: 14 februari 2017
Herbenoembaar	Nee
Commissies RvC	Voorzitter Auditcommissie
PE punten	n.v.t. in verband met aftreden
Hoofdfunctie	Voorzitter raad van bestuur De Friesland
Nevenfunctie(s)	Geen

Frits Nicolai (1966)	
Functie RvC	Lid, Huurderscommissaris
Kennis van	Finance en control
Benoeming	Aanvang eerste termijn: 16 juli 2016 Einde huidige termijn: 16 juli 2020
Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	Voorzitter Auditcommissie
PE punten	25
Hoofdfunctie	Directeur Accare (tot 01-05-2017) Lid Raad van bestuur Zorggroep Sint Maarten (vanaf 01-05-2017)
Nevenfuncties	Lid RvC Rabobank Zuidwest-Drenthe/Rabobank Het Drentse Land Lid commissie Informatiebeleid GGZ Nederland (tot en met 30 april 2017) Voorzitter RvT ROS Friesland Lid RvT NNCZ (tot en met 31 augustus 2017)

René Hoving (1969)	
Functie RvC	Lid, Huurderscommissaris
Kennis van Benoeming	Vastgoedontwikkeling en -beheer Aanvang eerste termijn: 1 februari 2017 Einde huidige termijn: 1 februari 2021
Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	Lid
PE punten	7
Hoofdfunctie	Directeur-eigenaar Hoving Taxaties B.V.
Nevenfunctie(s)	Docent bij KPE-Morel

Jolanda Comino (1976)	
Functie RvC	Lid
Kennis van Benoeming	Volkshuisvestelijk, financieel economisch Aanvang eerste termijn: 1 maart 2017 Einde huidige termijn: 1 maart 2021
Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	Lid Auditcommissie
PE punten	22
Hoofdfunctie	Manager team Ruimte gemeente Assen
Nevenfunctie(s)	Voorzitter ArchitectuurPunt Drenthe

4.13. Jaarrekening 2017

We hebben de volledige jaarrekening 2017 opgenomen in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan RJ645.

Vries, 25 juni 2018

Stichting Woonborg

Directeur-bestuurder,

E.A. Borstlap

Jaarrekening



5.1. Balans

Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2017	2016
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.10.1	2.035	2.178
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	5.10.2.1	453.987	421.663
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	5.10.2.2	3.458	3.181
<i>Totaal in exploitatie</i>		457.445	424.844
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.10.3	3.080	1.575
		460.525	426.419
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	5.10.4.1	1.321	2.532
Overige vorderingen	5.10.4.2	1	0
		1.322	2.532
Som der vaste activa		463.882	431.129
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.10.5.1	1.004	1.350
Overige voorraden	5.10.5.2	75	83
		1.079	1.433
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.10.6.1	116	226
Overige vorderingen en overlopende activa	5.10.6.2	69	244
		185	470
Liquide middelen	5.10.7	7.328	4.298
Som der vlottende activa		8.592	6.201
TOTAAL ACTIVA		472.474	437.330

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2017	2016
EIGEN VERMOGEN	5.10.8		
Herwaarderingsreserve	5.10.8.1	191.889	178.465
Overige reserves	5.10.8.2	156.710	140.867
		348.599	319.332
VOORZIENINGEN	5.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.10.9.1	1.945	4.126
Overige voorzieningen	5.10.9.2	117	130
		2.062	4.256
LANGLOPENDE SCHULDEN	5.10.10		
Schulden/leningen overheid	5.10.10.1	6	7
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.10.10.2	107.356	96.322
		107.362	96.329
KORTLOPENDE SCHULDEN	5.10.11		
Schulden aan overheid		177	108
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.767	10.737
Schulden aan leveranciers		3.942	2.937
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.562	1.200
Schulden terzake van pensioenen		0	34
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva	5.10.11.1	3.003	2.397
		14.451	17.413
TOTAAL PASSIVA		472.474	437.330

5.2. Winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2017	2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	5.11.1	28.483	28.111
Opbrengsten servicecontracten	5.11.2	1.033	982
Lasten servicecontracten	5.11.3	-1.329	-1.298
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.11.4	-1.704	-1.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.11.5	-8.539	-7.021
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.11.6	-5.365	-4.747
		12.579	14.389
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	5.11.7	0	0
		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.11.8	3.990	4.032
Toegerekende organisatiekosten	5.11.9	-187	-192
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.11.10	-2.381	-2.760
		1.422	1.080
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	5.11.11	-6.678	-9.183
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.11.12	26.705	293
		20.027	-8.890
Opbrengst overige activiteiten	5.11.13	164	177
Leefbaarheid	5.11.14	-16	-10
Saldo financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.11.15	231	721
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.11.16	-3.821	-4.164
		-3.590	-3.443
Resultaat voor belastingen		30.586	3.303
Belastingen	5.11.17	-1.319	-4.527
Resultaat na belastingen		29.267	-1.224

5.3. Kasstroomoverzicht

(directe methode; x € 1.000)	2017	2016
Operationele activiteiten		
Huren	28.426	28.114
Vergoedingen	1.053	975
Overige bedrijfsontvangsten	165	177
Renteontvangsten	4	-3
Saldo ingaande kasstromen	29.647	29.263
Personeelsuitgaven	-2.950	-2.742
Onderhoudsuitgaven	-5.482	-4.408
Overige bedrijfsuitgaven	-5.200	-4.340
Rente uitgaven	-3.465	-4.534
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-24	-24
Verhuurderheffing	-3.227	-2.679
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-14	-8
Saldo uitgaande kasstromen	-20.362	-18.736
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.286	10.527
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.118	3.903
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.001	0
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	5.119	3.903
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.531	-13.604
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.547	-2.755
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-295	-236
Aankoop grond	-176	-118
Investeringen overig	-61	-71
Externe kosten bij verkoop	-90	-106
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-17.700	-16.890
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.582	-12.986
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	16.800	5.000
Tussentelling ingaande kasstromen	16.800	5.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.473	-5.708
Tussentelling uitgaande kasstromen	-10.473	-5.708
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.327	-708

Mutatie liquide middelen		3.031		-3.167
Liquide middelen per 1-1	4.297		7.464	
Liquide middelen per 31-12	7.328		4.297	
		3.031		-3.167

5.4. Algemene toelichting

5.4.1 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 Woningwet. Woonborg is actief in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 04031749. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

5.4.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2017 zijn geen stelselwijzigingen geweest. Voor presentatiewijzigingen wordt verwezen naar de paragraaf 5.4.4.

5.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- In het kader van de bepaling van de waardering van de vastgoedbeleggingen en de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 5.10.2.
- De ministeries van BZK en EZ rapporteren op basis van de indeling van het CBS over aardbevingsgebieden. Met ingang 2017 valt de gemeente Haren (met uitzondering van de buurten Glimmen en Noordlaren), op grond van dit methoderapport "Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld" onder het risicogebied met een laag aandeel woningen met schade. Het gevolg hiervan is dat Woonborg vanaf het boekjaar 2017 verplicht is al het bezit in deze gemeente in de aangewezen buurten op full-versie te taxeren (met een 'fysieke taxatie'). Dit is circa 20% van het totale bezit van Woonborg. In totaal liggen 905 verhuureenheden in de aangewezen buurten in de gemeente Haren en 80 in Glimmen en Noordlaren, die buiten het gebied vallen. Besloten is het hele bezit in de gemeente Haren full te taxeren en in de overige gemeenten (nog) niet.

In het boekjaar 2017 is in tegenstelling tot het boekjaar 2016 de marktwaarde voor dit deel verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie berekend volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de vrijheidsgraden binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2017 bedraagt per saldo circa € 10 miljoen.

5.4.4 Presentatiewijzigingen

Voor de presentatiewijzigingen wordt verwezen naar de paragraaf inzake stelselwijzigingen.

In de jaarrekening 2017 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

- **Materiële vaste activa:**
In overeenstemming met het nieuwe model voor de balans is in de jaarrekening 2017 het DAEB vastgoed in exploitatie als het Niet DAEB vastgoed in exploitatie gepresenteerd onder de Vastgoedbeleggingen in plaats van onder de materiële vaste activa. De vergelijkende cijfers zijn hierbij aangepast. De presentatie conform het aangepaste model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.
- **Functionele winst- en verliesrekening:**
In 2017 is op basis van de 'handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017' de kostenverdeelstaat aangepast. Naar aanleiding hiervan zijn in de jaarrekening 2017 diverse reclassificaties verwerkt in de presentatie in de winst- en verliesrekening. De vergelijkende cijfers 2016 zoals opgenomen in de jaarrekening 2017 zijn overeenkomstig aangepast. De presentatiewijziging heeft geen effect op vermogen en het resultaat.

5.4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonborg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 5 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5.4.6 Verbonden partijen

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

Medewerkers van Woonborg bekleeden ook in 2017 bestuursfuncties bij de volgende Verenigingen van Eigenaren waarvoor veelal ook administratieve of technische werkzaamheden worden verricht:

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

5.5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.5.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2017 te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in de Woningwet. In deze wet wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Daarnaast is in 2017 een nieuwe RJ645 uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer voor de sector specifieke presentatie, en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Ook wordt hierin verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 5.4.4. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 5.4.3.

5.5.3 Materiële vaste activa

5.5.3.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 5.6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen 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 zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

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.

5.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. De analyse is in 2016 uitgevoerd, in 2017 zijn er geen nieuwe inzichten hieromtrent. Dientengevolge heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

1. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
3. Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
4. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
5. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven;
6. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Een uitzondering hierop betreft het Bedrijfsonroerend Goed dat kwalificeert als Niet DAEB en al het bezit in de gemeente Haren dat onder het aardbeving risicogebied met een laag aandeel woningen met schade.
7. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening;
8. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de

bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

9. Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de marktwaarde lager ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs worden verwerkt via de "overige waardeveranderingen".

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

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

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

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

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	4,70%	6,30%	4,15%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	2,10%	5,20%	3,60%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe		
EGW	€ 658 - € 988	(2016: € 861 - € 984)
MGW	€ 647 - € 993	(2016: € 787 - € 969)
Zorgenheid (extr. muraal)	€ 633 - € 962	(2016: € 884 - € 1.018)

Mutatieonderhoud per vhe

EGW	€ 836	(2016: € 823)
MGW	€ 628	(2016: € 618)
Zorgeneid (extra muraal)	€ 628	(2016: € 618)

Beheerkosten per vhe

EGW	€ 427	(2016: € 420)
MGW	€ 420	(2016: € 413)
Zorgeneid (extra muraal)	€ 387	(2016: € 381)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,12-0,16%	(2016: 0,12-0,15%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,13%	(2016: 0,13%)

Verhuurdersheffing

	2018/2019	2020/2021	2022	2023 e.v.
% van de WOZ	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurderving

% van de huursom	1,00%	(2016: 1,00%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	(2016: 1,7%)
Disconteringsvoet	7,31-8,11%	(2016: 7,14-8,22%)

Huurstijging

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsnonroerend goed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,10	(2016: € 5)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	(2016: € 10)
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	(2016: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2%	(2016: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12-0,24%	(2016: 0,13-0,23%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2016: 0,13%)
Disconteringsvoet	8,73-10,15%	(2016: 9,3-10,1%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,15	(2016: €8)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	(2016: € 10)
Beheerkosten (% markthuur)	2,50%	(2016: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl. WOZ (% van de WOZ)	0,37%	(2016: 0,37%)
Disconteringsvoet	9,45%	(2016: 9,20%)

Impact hantering vrijheidsgraden Niet DAEB vastgoed

Markthuur:

Bij de getaxeerde objecten is een markthuur ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De markthuur ligt tussen de € 80-155 per m2 VVO.

Deze ligt 1,3% hoger dan inflatie voor jaar 1 tot 2% hoger in jaar 6.

Mutatiekans:

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

Discontovoet:

De disconteringsvoet is marktconform toegepast.

Exit Yield:

De exit Yield is onderbouwd per taxatiecomplex.

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

Gehanteerde werkwijze taxaties:

In het boekjaar 2017 is ook de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerend goed (BOG) door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. Er is daarmee voor 2017 afgeweken van het voornemen om in de jaren 2017 en 2018 te volstaan met een taxatie-update over deze portefeuille in verband met de aardbevingsimpact. De twee daaropvolgende jaren (2019 en 2020) zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Bepaling bedrijfswaarde

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

5.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.5.4 Financiële vaste activa

5.5.4.1 Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,43% (2,59% na VPB effect) (2016: 3,77% na VPB 2,83%).

5.5.5 Voorraden

5.5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 5.6.3.8 toegerekende rente.

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

5.5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

5.5.5.3 Voorraden

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

5.5.6 Vorderingen

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

5.5.7 Liquide middelen

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

5.5.8 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.5.9 Voorzieningen

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

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

5.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.5.9.2 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31-12-2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113% (31-12-2016: 111%). 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 basispremies 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.

5.5.9.3 Overige voorzieningen

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

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 3,43% (2016: 3,77%) genomen.

5.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

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

5.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

5.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Bedrijfsopbrengsten

5.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

5.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2017 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 0,3%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie (inkomensjaar 2015) van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2017:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349;
- 4,3% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349.

De jaarlijkse huurverhoging over 2017 is gemiddeld 0,37% (2016: 0,43%).

5.6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

5.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

5.6.2.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

5.6.3 Bedrijfslasten

5.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

	2017	2016
Verhuur en beheeractiviteiten	33,48%	36,79%
Beheerkosten onderhoud	64,81%	61,51%
Beheerkosten verkopen	1,70%	1,69%

5.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

5.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans 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 van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

5.6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

5.6.3.5 Pensioenlasten

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

5.6.3.6 Leefbaarheid

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

5.6.3.7 Rentebaten en rentelasten

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

5.6.3.8 Activeren van rentelasten

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

5.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

5.6.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonborg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

5.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid van toepassing geweest. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings-positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

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

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

Prijrisico

Woonborg loopt geen prijrisico.

Valutarisico

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

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

volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 50.000 toe.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurywetboek 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)	2017
Banktegoeden	7.328
Kredietlimiet	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	3.700
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	5.000
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2017-2018)	7.433

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woonborg gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Woonborg liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Woonborg heeft met een aantal van haar derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand. Bij een daling van 100 basispunten van de marktrente hoeft Woonborg geen additioneel aan onderpand te storten. Bij een daling van 200 basispunten van de marktrente dient Woonborg € 0,4 miljoen aan additioneel onderpand te storten.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties.

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

Doordat Woonborg minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonborg doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

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

Over 2015, 2016 en 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2018 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Interne organisatie

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

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut is in 2016 aangepast vanwege de beleidsregels beleggen. In het kader van voorschriften in de Woningwet is het treasurystatuut in 2017 wederom aangepast. Door de inwerkingtreding van de Veegwet per 1 juli 2017, zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het treasurystatuut 2018 en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen. Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, alvorens ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

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

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

5.8. Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

5.8.1 Waardering vaste activa

5.8.1.1 Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgerekend:

	Aanpassing	Totale marktwaarde	Afwijking marktwaarde	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Basisscenario *)		€ 458.053.000		
Huurverhoging	1%	€ 460.736.000	€ 2.683.000	0,59%
	-1%	€ 455.323.000	€ -2.730.000	-0,60%
Leegwaarde	1%	€ 458.644.000	€ 591.000	0,13%
	-1%	€ 457.465.000	€ -588.000	-0,13%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 458.584.000	€ 531.000	0,12%
	-1%	€ 457.526.000	€ -527.000	-0,12%
Mutatiegraad	1%	€ 458.891.000	€ 838.000	0,18%
	-1%	€ 457.208.000	€ -845.000	-0,18%
Disconteringsvoet	1%	€ 455.182.000	€ -2.871.000	-0,63%
	-1%	€ 460.964.000	€ 2.911.000	0,64%

*) De marktwaarde per 31-12-2017 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 608.000.

Verhuurderheffing

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

5.8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve uitvoeringsbesluit en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

5.8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2017 en 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

5.9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

5.10. Toelichting op de balans

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

ACTIVA

5.10.1 Vastgoed ten dienste van de exploitatie	2017	2016
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.035	2.178
	2.035	2.178
	2017	2016
Stand 1-1-2017		
Verkrijgingsprijzen	5.061	5.047
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.883	-2.708
Boekwaarden	2.178	2.339
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investerings	66	71
Herclassificatie	-52	0
Desinvesteringen	-25	-56
Afschrijvingen	-172	-212
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen en herclassificatie	40	36
	-143	-161
Saldo per 31-12 2017		
Verkrijgingsprijzen	5.050	5.061
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.015	-2.883
Boekwaarden	2.035	2.178

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 40 jaar
- Verbouwingen: lineair 10 jaar
- Inventaris: lineair 5 tot 10 jaar
- Automatisering: lineair 5 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 5 tot 10 jaar

Verzekering en zekerheden

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De verzekerde waarde en de WOZ-waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 3.467.000 respectievelijk € 1.350.000.

5.10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

5.10.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2017	2016
5.10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	453.987	421.663
5.10.2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.458	3.181
Totaal in exploitatie	457.445	424.844
5.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.080	1.575
Stand per 31 december	460.525	426.419

5.10.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Stand 1-1-2017	In exploitatie DAEB vastgoed 2017	In exploitatie DAEB vastgoed 2016	In exploitatie niet -DAEB vastgoed 2017	In exploitatie niet -DAEB vastgoed 2016
Verrijingsprijzen	276.804	252.499	3.311	4.812
Herwaarderingen	177.961	180.282	657	456
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-33.102	-21.330	-787	-1.044
Boekwaarde	421.663	411.451	3.181	4.224
Mutaties boekjaar				
Investerings				
Investerings	46	2.905	0	0
Ontrekking voorziening onrendabele investerings	0	0	0	0
Desinvesterings verkoop en overig	-2.035	-2.529	-168	-232
Desinvesterings sloop	-1.137	-2.955	0	-71
Overboekings naar voorraad grond/verkoop	0	0	0	0
Mutatie naar voorraad grond/wonings	167	288	0	147
Herclassificatie	52	0	0	0
Waardering				
Niet gedesinvesteerde leegstaande woning	0	0	0	0
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	0	0	0	0
Herwaardering hogere marktwaarde	19.044	1.640	95	245
Waardevermindering	-2.942	-5.454	-16	-70
Terugname waardeverandering	10.157	3.849	366	85
Overboekings etc.		0		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en visa versa)	16.348	21.178	0	67
Overboekings sociaal nr commercieel vastg. en vice versa	0	0	0	0
Overboeking waarde vermindering (in ontwik. - in expl. en visa versa)	-7.376	-9.924	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Herclassificatie	0	1.214	0	-1.214
Totaal mutaties	32.324	10.212	277	-1.043
Saldo per 31-12 2017				
Verrijingsprijzen	292.016	276.804	3.179	3.311
Herwaardering	190.773	177.961	715	657
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	-28.802	-33.102	-436	-787
Boekwaarde per 31 december	453.987	421.663	3.458	3.181

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.757 woningen, 38 kamers, 16 gemeenschappelijke ruimten, 16 panden maatschappelijk vastgoed, 11 panden bedrijfsonroerend goed en 100 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 643 miljoen (2016: € 614 miljoen).

Toelichting Marktwaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerend goed dat kwalificeert als niet-DAEB en al het bezit in de gemeente Haren. Met ingang 2017 valt de gemeente Haren (met uitzondering van de buurten Glimmen en Noordlaren), op grond van het methoderapport "Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld" onder het risicogebied met een laag aandeel woningen met schade.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het Bedrijfsonroerend Goed (5%-criterium) en bovenstaande rapport, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 1,5 miljoen respectievelijk circa € 114,3 miljoen.

Toename Marktwaarde

Omdat ultimo 2017 bleek dat de gemeente Haren onder het aardbevingsgebied viel, waren wij gedwongen om het bezit in de gemeente Haren full te waarderen.

De verklaring zal daarom in drie delen worden verklaard:

- 1) Waardeverandering totaal bezit;
- 2) Waardeverandering DAEB bezit in de gemeente Haren;
- 3) Waardeverandering overig bezit (basis-waardering blijft basis-waardering, full-waardering blijft full-waardering).

1. Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2016	422.438	3.180	425.618
Per 31-12-2017*)	454.595	3.458	458.053
Toename	32.157	278	32.435
Gevolgen voorraad mutaties:	477	-169	308
Gevolgen Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017:			
-Eindwaardescenario	-2.319	0	-2.319
-Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitponden en indexatie)	-7.961	-2	-7.963
-Overig	-16	-145	-161
	-10.296	-147	-10.443
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Aanpassing complexdefinitie	5.195	0	5.195
-Contractuur en leegstand	2.148	-33	2.115
-Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-4.616	146	-4.470
-WOZ-waarde	3.256	73	3.329
-Leegwaarde	6.393	0	6.393
-Mutatiekans	16.418	7	16.425
-Overig	-69	-20	-89
	28.725	173	28.898
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters			
-Exploitatieverplichting/verkooprestrictie	-6.437	0	-6.437
-Macro-economische parameters	4.528	10	4.538
-Disconteringsvoet	6.778	656	7.434
-Leegwaardestijging	6.606	32	6.638
-Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	3.969	46	4.015
-Overig (met name verhuurdersheffing)	-2.193	-323	-2.516
	13.251	421	13.672
Totale toename totaal bezit	32.157	278	32.435

*) De marktwaarde per 31-12-2017 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 608.000.

2. Waardeverandering DAEB bezit gemeente Haren:	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2016	89.913	0	89.913
Per 31-12-2017	113.699	0	113.699
Toename	23.786	0	23.786
Gevolgen voorraadmutaties:	-192	0	-192
Gevolgen Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017 (schattingwijzigingen):			
-Eindwaardescenario	-900	0	-900
-Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitponden en indexatie)	-1.969	0	-1.969
-Overig	-6	0	-6
	-2.875	0	-2.875
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Aanpassing complexdefinitie	2.061	0	2.061
-Contractuur en leegstand	1.161	0	1.161
-Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-1.118	0	-1.118
-WOZ-waarde	740	0	740
-Leegwaarde	6.393	0	6.393
-Mutatiekans	7.769	0	7.769
-Overig	-73	0	-73
	16.933	0	16.933
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters:			
-Exploitatieverplichting	-1.351	0	-1.351
-Macro-economische parameters	942	0	942
-Disconteringsvoet	10.191	0	10.191
-Leegwaardestijging	538	0	538
-Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	901	0	901
-Overig (met name verhuurdersheffing)	-1.301	0	-1.301
	9.920	0	9.920
Totale toename gemeente Haren *1)	23.786	0	23.786

3. Waardeverandering overig bezit:	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2016	332.525	3.180	335.705
Per 31-12-2017	340.896	3.458	344.354
Toename	8.371	278	8.649
Gevolgen voorraadmutaties:	669	-169	500
Gevolgen Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017:			
-Eindwaardescenario	-1.419	0	-1.419
-Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitponden en indexatie)	-5.992	-2	-5.994
-Overig	-10	-145	-155
	-7.421	-147	-7.568
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Aanpassing complexdefinitie	3.134	0	3.134
-Contractuur en Leegstand	987	-33	954
-Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-3.498	146	-3.352
-WOZ-waarde	2.516	73	2.589
-Leegwaarde	0	0	0
-Mutatiekans	8.649	7	8.656
-Overig	4	-20	-16
	11.792	173	11.965
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters:			
-Exploitatieverplichting	-5.086	0	-5.086
-Macro-economische parameters	3.586	10	3.596
-Disconteringsvoet	-3.413	656	-2.757
-Leegwaardestijging	6.068	32	6.100
-Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	3.068	46	3.114
-Overig (met name verhuurdersheffing)	-892	-323	-1.215
	3.331	421	3.752
Totale toename overig bezit	8.371	278	8.649

*1) De totale toename van het DAEB bezit Haren is te splitsen in een toename basis versie en een toename door taxatie.

De berekening van de marktwaarde in de basisversie 2017 leidt voor dit bezit een marktwaarde van € 103,7 miljoen. Dit is een toename van € 13,8 miljoen. De toename door taxatie van dit DAEB bezit bedraagt € 10 miljoen. Dit ontstaat enerzijds door de wijziging van de disconteringsvoet en anderzijds door de (markt)waarde ontwikkeling, hetgeen eveneens zichtbaar is in de stad Groningen. De totale toename in 2017, op basis van de full-versie komt hierdoor uit op € 23,8 miljoen.

De totale waardeverandering bedraagt 7%. De stijging van het overige bezit bedraagt 2% en de waardeverandering in Haren bedraagt 25%. Voor de gevoeligheidsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 5.8.1.1.

Toelichting Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 185 miljoen (2016: € 184 miljoen).

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit

Woningcorporaties en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	Parameters 2017 *)	Parameters 2016 *)
Index jaarlijkse huurverhoging in %	1,40-1,50-1,60-1,60-1,80-2,00	0,20-0,60-1,07-1,53-2,00
Opslag jaarlijkse huurverhoging in %	0,00-0,50-0,50-0,50-0,50-0,00	0,00-0,00-0,50-0,50-0,50
Jaarlijkse huurderving woningen	0,90%	0,90%
Jaarlijkse huurderving niet-woningen	5%	5%
Mutatiegraad	7,5-7,0%	7,0-7,5%
Streefhuurpercentage	59%	59%
Beheerlasten	€ 1.456	€ 1.243
Index beheerlasten in %	2,20-2,30-2,30-2,30-2,30- 2,50	1,60-1,90-2,20-2,50-2,50
Dagelijks onderhoud	€ 590	€ 502
Planmatig onderhoud	€ 823	€ 803
Index onderhoudslasten in %	2,20-2,30-2,30-2,30-2,30- 2,50	1,60-1,90-2,20-2,50-2,50
Restwaarde grond	€ 5.000	€ 5.000
Rekenrente (niet)WSW-geborgde woningen	5,00%	5,00%
Minimale restant levensduur	15	15
Verhuurderheffing	0,591-0,591-0,592-0,592-0,593-0,567	0,543-0,591-0,591-0,592-0,592-0,593
Heffingsbijdrage AW	Ja	Ja
Te betalen vennootschapsbelasting	Ja	Nee

*) Een getallenreeks betekent dat er voor de jaren 2017 tot en met 2022 een ander uitgangspunt per jaar geldt.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoomerkt 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.

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 geoomerkte 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 vermindert met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Verzekering en zekerheden

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

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

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

5.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties van vastgoed in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stand 1-1-2017	2017	2016
Verkrijgingsprijzen	8.776	9.435
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.201	-6.241
Boekwaarden	1.575	3.194
Mutaties boekjaar		
Investerings		
Investerings	19.314	18.807
Desinvesterings a.g.v. verkoop gronden en overig	0	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-7.640	-7.408
Mutatie voorraad grond/woningen	0	0
Herclassificatie	0	0
Waarderingen		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	-257	-1.102
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-940	-595
Terugname waardeverandering	0	0
Overboekings etc.		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	7.376	9.924
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en visa versa)	-16.348	-21.245
Herclassificatie	0	0
Totaal mutaties	1.505	-1.619
Saldo per 31-12 2017		
Verkrijgingsprijzen	15.963	8.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.883	-7.201
Boekwaarde per 31 december	3.080	1.575

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 192.000 (2016: € 642.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,43% (2016: 3,77%).

5.10.4 Financiële vaste activa

	2017	2016
5.10.4.1 Latente belasting vorderingen	1.321	2.532
5.10.4.2 Overige vorderingen	1	0
Stand per 31 december	1.322	2.532

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

5.10.4.1 Latente belastingvorderingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	2.532	7.059
Mutatie boekjaar	-1.211	-4.527
Stand per 31 december	1.321	2.532
Specificatie actieve latentie:	2017	2016
- Latentie verliescompensatie	0	660
- Latentie disagio leningen	306	60
- Latentie verkopen	1.015	1.812
Stand per 31 december	1.321	2.532

5.10.4.2 Overige vorderingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	1	0
Stand per 31 december	1	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Van deze latenties heeft de post disagio leningen een bedrag van circa € 40.000 met een looptijd korter dan een jaar.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,59% (2016: 2,83%) en hebben een gemiddelde looptijd van 11 jaar (2016: 10 jaar). De in de toelichting genoemde post heeft betrekking op disagio met betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie (voor de komende 10 jaar). De nominale waarde van de agio- en verkoop latenties bedraagt circa € 1,6 miljoen. De nominale waarde van de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed (inclusief verkoopvijver) bedraagt circa € 87 miljoen (2016: € 105 miljoen).

5.10.5 Voorraden

	2017	2016
Grondposities ten behoeve van de verkoop	396	575
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	608	775
	1.004	1.350
Overige voorraden (materialen)	75	83
Stand per 31 december	1.079	1.433

De mutaties van de voorraden zijn in het navolgende schema samengevat:

Vorraden grond en huurwoningen te koop

Stand 1-1-2017	2017	2016
Voorraad grond t.b.v. verkoop	575	575
Voorraad woningen t.b.v. verkoop	775	1.210
Boekwaarden	1.350	1.785
Mutaties boekjaar		
Investerings		
Investerings	20	14
Desinvesterings a.g.v. verkoop gronden en overig	-199	-14
Onttrekking voorziening onrendabele investering	0	0
Mutatie voorraad grond/woningen	-167	-435
Herclassificatie	0	0
Waardering		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	0	0
Herwaardering hogere marktwaarde	0	0
Herwaardering lagere marktwaarde	0	0
Terugname waardeverandering	0	0
Overboekings etc.		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en visa versa)	0	0
Herclassificatie	0	0
Totaal mutaties	-346	-435
Saldo per 31-12 2017		
Voorraad grond t.b.v. verkoop	396	575
Voorraad woningen t.b.v. verkoop	608	775
Boekwaarde per 31 december 2017	1.004	1.350

De voorraad grondposities ultimo 2017 bestaat uit een drietal percelen grond waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan. In 2017 is één perceel verkocht. De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. De post te verkopen huurwoningen bestaat uit 5 woningen (2016: 9 woningen).

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

5.10.6 Vorderingen

	2017	2016
5.10.6.1 Huurdebiteuren	116	226
5.10.6.2 Overige vorderingen en overlopende activa	69	244
Stand per 31 december	185	470

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.

5.10.6.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurdebiteuren	478	754
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-362	-528
Stand per 31 december	116	226

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op het totaal van alle bij de deurwaarder in handen gegeven vorderingen. De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten en rente voor het volgende boekjaar.

5.10.7 Liquide middelen

	2017	2016
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	5.239	2.169
Rabobank spaarrekening	2.077	2.114
Overige Nederlandse banken	10	11
Kas	2	4
Stand per 31 december	7.328	4.298

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar. De liquide middelen staan tot een bedrag van € 0,4 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%.

PASSIVA

5.10.8 Eigen vermogen

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

	2017	2016
5.10.8.1 Herwaarderingsreserve	191.889	178.465
5.10.8.2 Overige reserves	156.710	140.867
Totaal eigen vermogen	348.599	319.332

5.10.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	2017	2016
Beginstand	178.465	181.361
Mutaties boekjaar:		
Realisatie door verkoop	-1.257	-1.445
Realisatie door sloop	-919	-2.424
	-2.176	-3.869
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	19.139	1.180
Overige mutaties	-3.539	-207
Mutaties boekjaar	15.600	973
Totaal mutaties boekjaar	13.424	-2.896
Stand per 31 december	191.889	178.465

5.10.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:	2017	2016
Saldo 1 januari	140.867	139.195
Resultaat boekjaar	29.267	-1.224
Aandeel resultaat naar herwaardering	-13.424	2.896
Eigen vermogen einde jaar	156.710	140.867

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

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.

Gebeurtenissen naar balansdatum

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt. Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

5.10.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
5.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.945	4.126
5.10.9.2 Overige voorzieningen	117	130
Stand per 31 december	2.062	4.256

Van de voorzieningen is een bedrag van € 114.000 (2016: € 125.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

5.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten

afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	2017	2016
Stand per 1 januari	4.126	5.163
Dotaties	5.459	7.472
Onttrekkingen	-7.640	-8.509
Stand per 31 december	1.945	4.126

Specificatie voorziening

Project	Adres	Plaats	2017	2016
3075	Walstroweg	Haren	788	760
6043	Raadhuisstraat	Roden	1.012	748
9046	Roelfsema	Zuidlaren	0	288
9051A	Eschoes	Zuidlaren	0	97
9051B	Erica Heerdelaan	Zuidlaren	49	362
4120	NOM	Roden	0	1.871
-	Diversen verbeterprojecten	-	96	0
			1.945	4.126

5.10.9.2 Overige voorzieningen

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

	2017	2016
Reservering jubileumuitkering ten behoeve van toekomstige uitkeringen aan personeel.		
Stand per 31 december	117	130
	117	130

5.10.10 Langlopende schulden

	2017	2016
Schulden/leningen overheid	6	7
Schulden/leningen kredietinstellingen	107.356	96.322
Stand per 31 december	107.362	96.329

Het vervalschema van de langlopende schulden naar looptijd is hieronder weergegeven:

	Stand per 31 december 2017	Aflossingsverplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	6	1	5	2
Schulden/leningen kredietinstellingen	113.123	5.766	107.357	89.765
	113.129	5.767	107.362	89.767

De marktwaarde van de lening portefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 138,2 miljoen (€ 136,6 miljoen in 2016). Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar over 6 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	1	1	1	1	1	5
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.608	5.634	661	5.689	89.765	107.357
	5.609	5.635	662	5.690	89.766	107.362

5.10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden toegelicht:

	Schuld overheid	Schuld kredietinstel.	Totaal
Schuldrestant einde jaar	7	107.059	107.066
Kortlopend	-1	-10.736	-10.737
Stand 1 jan	6	96.323	96.329
Correctie kortlopend	1	10.736	10.737
Bij nieuwe leningen	0	16.800	16.800
Af: aflossingen	-1	-10.736	-10.737
Schuldrestant einde jaar	6	113.123	113.129
Afl. volgend verslagjaar	-1	-5.766	-5.767
Stand per 31-12-2017	5	107.357	107.362

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn schulden/leningen (x € 1.000) opgenomen welke zijn verstrekt door de gemeente Aa en Hunze. De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen	2017	2016
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	6	7
Gemiddelde rente	3,68%	3,69%
Gemiddelde looptijd	5 jaar	6 jaar

Vastrentende leningen	2017	2016
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	78.129	67.058
Gemiddelde rente	3,02%	3,70%
Gemiddelde looptijd	16 jaar	17 jaar

Leningen met variabele rente	2017	2016
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	35.000	40.000
Gemiddelde rente	-0,12%	-0,03%
Gemiddelde looptijd	10 jaar	6 jaar

Voor de variabel rentende leningen is voor € 30 miljoen (2016: € 35 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. In 2017 is een swap afgelost. Hiervoor in de plaats is in 2017 een roll-over lening ter grootte van € 5 miljoen aangetrokken.

Een drietal variabele rentende leningen (roll-over leningen) van ieder € 5 miljoen kennen een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimale aan te houden hoofdsom is € 1 miljoen. Periodiek bestaat de mogelijkheid om de resterende € 4 miljoen op te nemen dan wel terug te storten. Eind 2017 zijn de leningen volledig opgenomen.

Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Drempel	Standaardvoorwaarden
BNG	3,99%	3M Euribor	02/ 1/2007	02/ 1/2020	5.000.000		
ABN AMRO	3,97%	3M Euribor	10/ 1/2008	10/ 1/2019	5.000.000	Ja	ISDA en NRL
Rabobank	3,99%	6M Euribor	05/ 1/2008	05/ 1/2018	5.000.000		
BNG	5,08%	3M Euribor	04/ 1/2010	04/ 1/2030	5.000.000		
ABN AMRO	5,09%	3M Euribor	09/ 1/2010	09/ 1/2025	5.000.000	Ja	ISDA en NRL
BNG	3,99%	6M Euribor	05/ 2/2011	05/ 2/2051	5.000.000		

ABN AMRO hanteert een drempel voor de negatieve marktwaarde van € 3.000.000. De werkelijke marktwaarde is € 2.223.000 negatief (2016: € 2.751.000 negatief).

Rabobank hanteert geen marktwaardeverrekening. Per 1-10-2017 is een swapcontract ter grootte van € 5.000.000 van de Rabobank afgelopen. De werkelijke marktwaarde van de overgebleven swap is € 207.000 negatief (eind 2016 kende deze swap een waarde van: € 413.000 negatief). BNG hanteert geen marktwaarde-verrekening. De werkelijke marktwaarde van de swaps bij BNG bedraagt: € 6.771.000 negatief (2016: € 7.919.000 negatief).

De negatieve marktwaarde bij 2% fictieve rentedaling € 3,4 miljoen (2016: € 4,2 miljoen) ligt boven de drempelwaarde voor marktwaardeverrekening (€ 3,0 miljoen). ABN AMRO heeft dan het recht ons aanvullende zekerheden te vragen. Op grond van de regelgeving rond derivaten houden we hiervoor € 0,4 miljoen in de vorm van liquiditeit beschikbaar (2016: € 1,2 miljoen). Zie eveneens paragraaf 5.10.7 liquide middelen.

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

Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,25% (2016: 3,95%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 3,43% (2016: 3,77%).

Er zijn geen hypotheekverklaringen 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 € 113.129.000 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%	11/ 1/2011	11/ 1/2019	11/ 1/2061
NWB	€ 7.500.000	3,66%	0,43%	02/15/2012	12/17/2018	12/15/2055

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 11,8 jaar (2016: 12,3 jaar).

5.10.11 Kortlopende schulden

	2017	2016
Schulden aan overheid	177	108
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.767	10.737
Schulden aan leveranciers	3.942	2.937
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.562	1.200
Schulden terzake van pensioenen	0	34
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	3.003	2.397
Stand per 31 december	14.451	17.413

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen

Loonheffing	71	67
BTW	1.383	1.097
Vennootschapsbelasting	108	36
	1.562	1.200

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.

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

5.10.11.1 Overlopende passiva

	2017	2016
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.582	1.710
Overige overlopende passiva	1.421	687
	3.003	2.397

5.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aardbevingsschade

Op basis van de mijnbouwwet is het de verwachting dat eveneens economische voordelen naar de stichting zullen vloeien samenhangend met de aardbevingsschade. De omvang en toekenning van deze op balansdatum nog in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. De omvang van het te vorderen en te betalen bedrag kan voorsnog niet met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld vanwege bovenstaand genoemde onzekerheden. Eveneens is het moment van de instroom van de middelen nog onzeker. Zodoende is deze opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 3,7 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2018.

Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met twee partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan verwarmingsinstallaties. De contracten hebben een looptijd van drie jaar en zijn ingegaan op 1 januari 2016. De contractwaarde bedraagt € 375.000 inclusief BTW per jaar.

Energielevering

Woonborg heeft twee raamcontracten gesloten voor de levering van energie. Het eerste contract is ten behoeve van levering voor algemene ruimtes in diverse complexen, het eigen kantoor en leegstaande woningen. Er is een nieuw driejarig contract per 1 juli 2017 afgesloten waarin we 45% besparen op de tarieven. We verwachten in 2018 € 67.000 euro per jaar uit te geven. Er is per 1 januari 2018 een nieuw driejarig contract afgesloten ten behoeve van algemene ruimtes van grote complexen en heeft een looptijd tot 1 januari 2021. Vanaf 2018 verwachten we jaarlijks € 75.000 uit te geven. Ongeveer 60% van deze energiekosten worden doorberekend aan de huurders via de servicekosten.

Heffing saneringsfonds

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

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 2017 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.

Leaseverplichtingen

Eind 2016 heeft Woonborg een elektrische auto geleased ten behoeve van het vervoer van de verhuurmakelaars. De resterende leaseverplichtingen per 31-12-2017 bedragen € 20.800.

5.11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

5.11.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Zelfstandige woningen DAEB	27.908	27.424
Zelfstandige woningen niet-DAEB	62	163
Onzelfstandige woningen DAEB	89	91
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	235	252
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	189	181
Totaal huuropbrengsten	28.483	28.111

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2017	2016
Nieuwbouw/aankoop	583	353
Verkoop	-172	-198
Sloop	-163	-219
Huurverhoging per 1 juli	115	143
Harmonisatie bij mutatie	26	145
Geriefsverbetering en woningverbetering	7	5
Correcties voorgaande jaren	0	-245
Overige oorzaken	-95	-7
Afname huurstijging	71	47
Totaal toename	372	24

Totaal huursom	2017	2016
Totale bruto huursom	28.875	28.573
Huurderving	-392	-462
Totaal netto huursom	28.483	28.111
Huurdervingspercentage	1,36%	1,62%

5.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Doorberekende vergoedingen	1.090	1.036
Vergoedingsderving	-57	-54
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.033	982

De doorberekende vergoedingen stijgen met circa € 54.000 dat deels veroorzaakt wordt als gevolg van een stijging van de tarieven servicekosten en uit extra doorbelastingen van de rioolheffing. Woonborg brengt deze sinds 2010 in rekening bij nieuwe huurders.

5.11.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Rioolbelasting	864	837
Fonds klein onderhoud (FKO)	130	151
Kosten energie- en water	68	80
Kosten schoonmaakkosten	85	80
Diverse overige kosten	182	150
Totaal lasten servicecontracten	1.329	1.298

5.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten en overige lasten beheer activiteiten	1.704	1.638
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.704	1.638

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 5.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

5.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 5.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

	2017	2016
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	3.714	3.058
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.274	1.993
	5.988	5.051
Doorbelastingen	-747	-793
	5.241	4.258
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	3.298	2.763
Totaal onderhoud	8.539	7.021

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in :	2017	2016
Cyclisch onderhoud		
Planmatig onderhoud	3.070	2.433
Contractonderhoud	644	625
Subtotaal cyclisch onderhoud	3.714	3.058
Niet cyclisch onderhoud		
Mutatieonderhoud	1.222	1.183
Klachtenonderhoud	886	814
Overig onderhoud	166	-4
Totaal niet cyclisch onderhoud	2.274	1.993

5.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	24	24
Verhuurderheffing	3.227	2.679
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.135	1.097
Overige directe exploitatielasten bezit	979	947
Totaal overige directe exploitatielasten	5.365	4.747

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

5.11.7 Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	0	0
Omzet verkochte vastgoed in ontwikkeling	656	0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-656	0
	0	0

Betreft verkoop grond inzake project Oosterhaar (Haren) en Roelfsema (Zuidlaren). De kostprijs van de verkopen is gelijk aan de kosten en afwaarderingen uit het verleden.

5.11.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Voormalig huurwoningen (DAEB)	3.412	3.807
Overige verkopen (niet Daeb)	578	225
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.990	4.032

Woonborg heeft totaal 27 bestaande woningen (waarvan 26 DAEB-woningen) verkocht (2016: 31, waarvan 30 DAEB-woningen). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 131.000 (2016: € 129.000). De post overige verkopen betreft de verkoop van 1 niet DAEB woning en de grondpositie aan de Schoolstraat (project 6044) te Roden.

5.11.9 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Lonen en salarissen verkoopafdeling	101	116
Overige indirecte kosten	86	76
Totaal toegerekende organisatiekosten	187	192

5.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.035	2.529
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	346	231
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.381	2.760

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling

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

	2017	2016
Onrendabele top Marktwaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-5.459	-7.472
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	-257	-1.102
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-940	-595
	-6.656	-9.169
Afwaardering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	-20	-14
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-2	0
Totaal afwaardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-6.678	-9.183

5.11.12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitaties

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

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	26.357	35
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-DAEB	348	258
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)	26.705	293

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar. Hieronder zijn de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van Woonborg per gemeente uiteengezet (bedragen x € 1 miljoen):

Gemeente	Niet gerealiseerde waardeverandering
Gemeente Aa en Hunze	0,9
Gemeente Noordenveld	1
Gemeente Tynaarlo	2,2
Gemeente Haren	22,6
totaal	26,7

5.11.13 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Vergoedingen (o.a. inschrijfgeld etc)	59	54
Overige opbrengsten	105	123
Totaal opbrengst overige activiteiten	164	177

5.11.14 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheid en buurtbeheer	16	10
Totaal leefbaarheid	16	10

Financiële baten en lasten

5.11.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente overige vorderingen	4	13
Rente toerekening projecten nieuwbouw	192	642
Overige rentebaten voorgaand jaar	35	66
Totaal rentebaten	231	721

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 3,43% (2016: 3,77%).

5.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Betalde rente leningen kredietinstellingen	2.231	2.459
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	19	15
Kosten borgstelling leningen	23	23
Resultaat swap constructies	1.548	1.667
Totaal rentelasten	3.821	4.164

5.11.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

	2017	2016
Acute belastingen	108	0
Latente belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	1.211	4.527
Totaal belastingen	1.319	4.527

Het fiscaal resultaat over 2017 conform de concept aangifte inclusief de afwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 6,0 miljoen. Hieraan ligt de WOZ waarde van 2017 met waarde peildatum 01-01-2016 ten grondslag. In de concept aangifte wordt de mutatie in de WOZ waarde nihil verondersteld.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. De effectieve belastingdruk over 2017 is 4% (2016: 137%). De in de jaarrekening 2017 opgenomen post belastingen bestaat naast de mutatie van de latente belastingvorderingen (inclusief een correctie voorgaande jaren) ook uit een post ten behoeve van de acute belastingdruk. De fiscale verliezen vanuit het verleden zijn hiermee verrekend. In 2016 is vrijwel de gehele belastinglast ontstaan door herijking van onze fiscale strategie. We hebben de drempel om tot afwaardering van het bezit over te gaan, bijgesteld van (de vrijwillige) 25% naar (de verplichte) 30%. Dít betekent dat Woonborg eerder een positief resultaat behaalt waarover vennootschapsbelasting betaald dient te worden. Hier staat tegenover dat het fiscale resultaat in latere jaren lager zal zijn. Per saldo wordt er echter niet meer of minder resultaat behaald, alleen de verdeling over de jaren verandert. De op te nemen latente belastingvordering, welke op basis van contante waarde is gewaardeerd verandert hierdoor ook.

5.11.18 Lonen en salarissen

	2017	2016
Lonen en salarissen	2.127	2.057
Sociale lasten	342	330
Pensioenlasten	319	305
Overige personeelskosten	1.133	615
Totaal personeelskosten	3.921	3.307

Ultimo 2017 had de corporatie 42,9 werknemers in dienst (2016: 40,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam conform 2016.

5.11.19 Overige beheerkosten

	2017	2016
Huisvestingskosten	98	140
Kosten Raad van Commissarissen	105	75
Algemene kosten	878	843
Afschrijvingskosten activa ten dienst van	157	212
Doorbelasting projecturen nieuwbouw	-71	-100
Totaal overige beheerkosten	1.167	1.170
Totaal beheerkosten	5.088	4.477

5.11.20 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) ten laste van het resultaat gebracht:

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	80	51
Andere controle werkzaamheden	21	25
Fiscale advisering	25	40
Ander niet controle diensten	0	0
	126	116

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

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

5.12. Overige informatie

5.12.1 Beloning bestuurders en commissarissen

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

5.12.2 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 2017 voor Woonborg is € 132.000 (2017: € 131.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2017 is vastgesteld op € 132.000. Dit bedraagt voor de voorzitter 11,55% en voor de overige leden 7,7% van het bezoldigingsmaximum.

Naast de hierna vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in €	E.A. Borstlap	
	2017	2016
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	14/3 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden, binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	n.v.t.
Beloning	103.655	82.058
Belastbare onkostenvergoedingen	1.646	1.020
Beloningen betaalbaar op termijn	19.375	15.405
Totaal bezoldiging	124.677	98.483
Toepasselijk WNT-maximum	132.000	105.159

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €	H.J. Bolding		H.J. van der Hoek		A. Stekelenburg	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-14/02	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	15.246	13.860	1.231	9.240	10.164	9.240
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	15.246	13.860	1.231	9.240	10.164	9.240
Toepasselijk WNT-maximum	19.800	19.650	1.591	13.100	13.200	13.100

bedragen in €	A. F. Nicolai		J. Comino		R.Hoving	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Functie	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	Lid	n.v.t.
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/7-31/12	1/3-31/12	n.v.t.	1/2-31/12	n.v.t.
Beloning	10.164	4.620	8.470	-	9.301	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	10.164	4.620	8.470	-	9.301	-
Toepasselijk WNT-maximum	13.200	6.604	11.066	-	12.079	-

Stichting Woonborg

Vries, 25 juni 2018

Directeur-bestuurder

E.A. Borstlap

Raad van Commissarissen

E.A. Groot

A. Stekelenburg

A.F. Nicolai

R. Hoving



Overige gegevens

6.1 Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.

6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2017

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonborg een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting Woonborg te Vries ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

7MF72WNXZ2DA-1950831415-14

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, 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 Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226388), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180280) 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 inkoopvoorwaarden die ook zijn geponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 12 tot en met 18 en 35 tot en met 38 van de jaarrekening 2017. Stichting Woonborg waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Na de eerste verwerking waardeert Stichting Woonborg deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- deel 1; bestuursverslag;
- deel 2; maatschappelijke prestaties;
- deel 3; bedrijfsvoering, organisatie, governance
- deel 4; verslag van de RvC;
- bijlage 1; ons woningbezit;
- bijlage 2; prestatieafspraken;
- bijlage 3; begrippenlijst;
- overige gegevens;
- contactgegevens en colofon.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 25 juni 2018
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 van Stichting Woonborg

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiele afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



Bijlagen

Bijlage 1: Winst-en-verliesrekening categoriaal

(Categorale indeling)

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2017	2016
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	5.11.1	28.483	28.111
Opbrengsten servicecontracten	5.11.2	1.033	982
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.11.3	1.507	1.155
Geactiveerde productie eigen bedrijf	5.11.4	71	100
Overige bedrijfsopbrengsten	5.11.5	165	177
Totaal bedrijfsopbrengsten		31.259	30.526
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		157	212
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportef.	5.11.11	6.679	9.183
Lonen en salarissen		2.127	2.057
Sociale lasten		343	330
Pensioenlasten		320	305
Onderhoudslasten	5.11.5	5.240	4.258
Leefbaarheid	5.11.14	16	10
Lasten servicecontracten	5.11.3	1.330	1.297
Overige bedrijfslasten		4.328	3.718
Verhuurderheffing	5.11.6	3.227	2.679
Sectorspecifieke heffingen		24	24
Totaal bedrijfslasten		23.791	24.072
Bedrijfsresultaat		7.468	6.454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.11.12	26.705	293
Financiële baten en lasten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.11.15	196	656
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.11.16	-3.783	-4.099
Totaal financiële baten en lasten		-3.587	-3.444
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		30.586	3.303
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	5.11.17	-1.319	-4.527
Resultaat deelnemingen		0	0
Resultaat na belastingen		29.267	-1.224

Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

	2017	2016
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.795	4.811
- Gemeenschappelijke ruimtes	16	18
- Garages	39	39
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. Kantoorpanen)	27	26
Totaal	4.938	4.955
(x € 1.000)	132	124
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning		
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	1	1
- Verkocht	-27	-31
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	-12	-33
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	26	113
Mutaties woningen	-12	50
Mutaties in het overig bezit		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	-12
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	-2	1
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	-4	0
- Mutaties bedrijfspanen	1	-1
- Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
- Voorraad koopwoningen	0	0
Mutaties overig bezit	-5	-12
Totaal mutaties in het boekjaar	-17	38
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	495	492
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	159	158
-Goedkope woningen	802	759
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.347	3.372
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	415	415
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	225	258
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	6	7
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	1,00%	0,55%
-Huurderiving in % van de bruto huur	1,36%	1,64%
Kwaliteit		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,81	0,78
-Aantal verbeterde woningen	1.652	451
-Investering per verbeterde woning	6.509	9.540
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	609	544
-Kosten planmatig onderhoud per woning	640	506
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	2.242	894
-Totaal kosten onderhoud per woning	3.491	1.944

Bijlage 3: Woningbezit

Woningbezit Woonborg

	Woningen
AA EN HUNZE	406
ANDEREN	6
ANLOO	22
ANNEN	226
ANNERVEENSCHekANAAL	40
EEXT	75
EEXTERVEEN	5
EEXTERVEENSCHekANAAL	8
EEXTERZANDVOORT	3
GASTEREN	7
SCHIPBORG	9
SPIJKERBOOR DR	5
HAREN	980
GLIMMEN	69
HAREN GN	862
NOORDLAREN	11
ONNEN	38
NOORDENVELD	2294
NIETAP	45
NIEUW-RODEN	128
PEIZE	308
RODEN	1782
RODERESCH	12
RODERWOLDE	19
TYNAARLO	1112
DE GROEVE	6
DONDEREN	8
MIDLAREN	9
TYNAARLO	92
VRIES	385
YDE	47
ZEEGSE	2
ZEIJEN	14
ZUIDLAARDERVEEN	5
ZUIDLAREN	544
Totaal	4792

Bijlage 4: Prestatieafspraken

Betaalbaarheid

Afspraken Woonborg

- terughoudend huurprijsbeleid
- gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie
- streefhuurniveau van 62% van de wettelijk toegestane maximale huur
- medio 2017 aan de slag te gaan met huurbeleid

Hoewel we iets later startten dan in de prestatieafspraken is vastgelegd, zijn we samen met AH WOON in november begonnen met de evaluatie van het huidige huurbeleid.

Afspraken gemeenten

- mogelijkheden onderzoeken om de rioolheffing te innen via de gebruiker en de effecten voor de gemeente en de betekenis hiervan meewegen voor de (personele) lasten en het investeringsvermogen van Woonborg.
- gemeentelijke standpunten over het innen van de rioolheffing medio 2017 gereed

Het onderzoek loopt nog en besluitvorming moet, wegens wisselende omstandigheden, nog plaatsvinden. In de recent vastgestelde prestatieafspraken voor 2018 namen we het thema rioolheffing wederom op.

Afspraken AH WOON

- evaluatie Fonds Klein Onderhoud
- als gelijkwaardig partner betrokken bij de evaluatie van het huurbeleid

Doorkijk naar 2018

Ook in de prestatieafspraken voor 2018 heeft het thema betaalbaarheid een prominente positie. We verwachten dat we in het voorjaar van 2018 de evaluatie van het huurbeleid afronden en de gewenste aanpassingen kunnen doorvoeren. AH WOON is gesprekspartner, de gemeenten houden we op de hoogte. We verwachten dat we in 2018 meer inzicht krijgen in het innen van de rioolheffing.

Beschikbaarheid

Afspraken Woonborg

- analyse wacht- en zoektijden binnen ons werkgebied en informatie presenteren
- beperkte verkoop huurwoningen

Gezamenlijke afspraken

- monitor uitwerken voor gewenste beschikbaarheid van huurwoningen.

Wacht- en zoektijden

De discussie rond inschrijftijden en verschillen tussen huurdersgroepen, waren redenen voor AH WOON en de gemeenten om verdiepende vragen te stellen. In de prestatieafspraken voor 2018 is daarom afgesproken een verdiepende analyse uit te voeren naar de wacht- en zoektijden per gemeente in ons werkgebied. We proberen in 2018 om met de drie partijen een gemeenschappelijk beeld te vormen van wat een acceptabele zoektijd is, of te wel een norm die we kunnen hanteren. Zie verder hoofdstuk 3.1. voor een nadere toelichting.

Monitor

Dat bleek een complexe opgave, ook omdat we in 2017 voor het eerst in de nieuwe samenstelling met andere corporaties en huurderorganisaties in ons werkgebied om tafel zaten om prestatieafspraken voor 2018 te maken. Ook deze partijen zijn bezig met het opzetten van een monitor. Er is daarom besloten de ontwikkeling van de monitor met alle partijen op te pakken. Dit vergt de nodige afstemming over de opzet en inhoud. Met de betrokken partijen hebben we afgesproken om in de eerste helft van 2018 de monitor per gemeente operationeel hebben.

Verkoop: communicatie over nut en noodzaak

Tot slot hebben we in 2017 de verkoop van huurwoningen in beperkte mate voortgezet. In totaal verkochten we 28 huurwoningen (begroot: 30). Wij zorgden daarbij voor communicatie over nut en noodzaak van verkoop richting bewoners, AH WOON en de gemeenten.

Doorkijk naar 2018

Uiterlijk in april 2018 ronden we de verdiepende analyse naar wacht- en zoektijden in ons werkgebied af. De resultaten hiervan communiceren we dan met AH WOON en de vier gemeenten. Verder zal de opzet van de monitor rond beschikbaarheid in het eerste kwartaal klaar zijn, waarna deze vanaf het tweede kwartaal in gebruik kan worden genomen. Ook gaan we in 2018 aan de slag met de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem, een onderwerp waarmee we al in 2017 hadden willen starten.

Woningvoorraad

Afspraken Woonborg

- Verduurzaming en kwaliteitsverbetering is en blijft een speerpunt
- In 2017 bouwden we 40 nieuwe huurwoningen volgens het uitgangspunt 'Nul op de meter' en verbeterden we 90 woningen met energielabel B als uitgangspunt. Daarnaast plaatsten we zonnepanelen op circa 250 woningen in de gemeente Tynaarlo, 200 woningen in Haren, 125 woningen in Aa en Hunze en 325 woningen in Noordenveld.
- Ondanks onze duurzaamheidsambities blijft een aantal huurwoningen de komende jaren energielabel E, F of G behouden. Dit betreft woningen waar in de komende 15 jaar verkoop of sloop wordt voorzien. Met partijen spraken we af dat we inzichtelijk maken om welke woningen dat gaat en hoe wij hier als corporatie mee omgaan. Het lukte ons niet om dit op tijd met gemeenten en AH WOON te delen. We spraken af dat we dit voor 2018 wederom op de agenda zetten.

Afspraken AH WOON

- AH WOON richtte een werkgroep basiskwaliteit op, waarin huurders vanuit hun perspectief onderzoek doen naar de vereiste basiskwaliteit per type woning. AH WOON heeft de resultaten hiervan gedeeld met de gemeente en Woonborg.

Afspraken gemeenten

- Gemeenten houden relevante subsidieregelingen in de gaten. De gemeente Tynaarlo doet nader onderzoek naar de inzet van de Zonnelening en Blijverslening voor huurders. Deze afspraak komt in 2018 weer op de agenda.

Gezamenlijke afspraken

- het aanpassen van woningen op een eventuele zorgbehoefte is ook een kwaliteitsvraagstuk. Dit laatste is een belangrijk onderwerp, omdat onze huurdersgroep gemiddeld genomen steeds ouder wordt. Onder het thema Wonen en Zorg werken wij dit uit.

Doorkijk naar 2018

2018 wordt een belangrijk jaar als het gaat om duurzaamheid en kwaliteit. In 2018 werken wij onze routekaart uit naar een CO₂-neutrale voorraad, conform de Aedes Woonagenda (doel: 2050) en de Drentse Energiedeal (doel: 2040). Ook blijven we werken aan kwaliteitsverbetering en duurzame nieuwbouw.

Wonen en zorg

Afspraken Woonborg

- Woonborg levert een personele inzet in sociale wijkteams. Vanuit onze signalerende functie spelen wij hierin een belangrijke rol.

Gezamenlijke afspraken

- Efficiënte inzet van Wmo-middelen, onder andere door aangepaste woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een Wmo-indicatie die hierop zijn aangewezen. De gemeente registreert grote bouwkundige woningaanpassingen en informeert Woonborg. Woonborg houdt (Wmo-) aangepaste woningen na vrijkomen voor een nader te bepalen periode beschikbaar en stelt de gemeente hiervan op de hoogte.

Deze afspraak bleek in de praktijk van beide kanten lastig te realiseren. Dit komt onder andere omdat het vrijkomen van aangepaste woningen en het moment waarop de woningen nodig zijn niet altijd samenvallen. Voor 2018 maakten we om die reden meer procesmatige afspraken.

Wmo-voorziening: gemeente is verantwoordelijk

Daarnaast spraken we af dat drie van de vier gemeenten in 2017 zouden onderzoeken of het mogelijk is om het realiseren van Wmo-voorzieningen in de woning voor huurders van Woonborg, gedelegeerd kan worden richting de corporatie. Het standpunt van Woonborg is echter dat de gemeente primair en wettelijk verantwoordelijk is voor de ondersteuning bij het aanbrenge van voorzieningen via de Wmo. In de prestatieafspraken voor 2018 is het delegeren van Wmo-voorzieningen richting Woonborg geen onderwerp meer.

Doorkijk naar 2018

- De vier gemeenten werken aan een onderzoek naar de mogelijkheden voor het opstarten van een pilot om doorstroming te bevorderen. De gemeente Haren neemt hierin het initiatief. Het onderzoek werd in 2017 niet afgerond en maakt daarom wederom deel uit van de afspraken voor 2018. AH WOON blijft zich daarnaast bezighouden met het in beeld brengen van de Wmo-procedure per gemeente en de verschillen tussen de gemeenten.
- Vanaf 2018 krijgt het thema wonen en zorg een prominentere plaats op onze eigen agenda. We willen onze inzet in de sociale wijkteams verder professionaliseren en nadere procesafspraken maken met gemeenten en AH WOON. We zien dat deze behoefte wederzijds is. In de prestatieafspraken voor 2018 is in ieder geval opgenomen dat elk van de vier gemeenten meer zicht wil gaan krijgen op vraag en aanbod rond wonen en zorg in de betreffende gemeenten. Waar nodig willen wij daaraan onze bijdrage leveren. Ook de afstemming met zorgpartijen maakt onderdeel uit van dit proces.

Kleine kernen

De prestatieafspraken over ons woningbezit in de kleine kernen zijn kort maar krachtig: 'Woonborg behoudt positie in de kleine kernen, en trekt niet actief terug.' Wij houden ons aan deze afspraak en hebben ook voor 2018 afgesproken dat we positie behouden in de kleinere kernen. De opgaven in deze kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen en vragen maatwerk. AH WOON blijft signalen van huurders uit de kleine kernen oppakken en inbrengen in relevante overlegsituaties.

Doorkijk 2018

We behouden positie in de kleine kernen en trekken niet actief terug.

Leefbaarheid

Afspraken Woonborg

- Wij zijn in diverse gemeenten betrokken bij de uitvoering van wijkschouwen.
- Wij leveren een bijdragen aan de sociale wijkteams.
- Net als in de voorgaande jaren, besteedden wij in 2017 circa € 210.000 (inclusief personeelslasten) aan leefbaarheid in ons gehele werkgebied. De inzet van dit budget is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet.

Afspraken gemeenten en AH WOON

- inzet van sociale wijkteams
- doorspelen van signalen van huurders (AH WOON).

Doorkijk naar 2018

Ook in 2018 blijven wij ons inzetten voor leefbaarheid in de vier gemeenten. We continueren onze leefbaarheidsaanpak, inclusief de bijbehorende budgetten en personele inzet. In meerdere gemeenten doen we in 2018 gezamenlijk wijkschouwen. De gemeenten nemen daarin het initiatief.

Contact

Stichting Woonborg

Tynaarlosestraat 1, Vries
Postbus 3, 9480 AA Vries

Algemeen telefoonnummer: (0592) 30 36 00

www.woonborg.nl

Persinformatie

Voor vragen kunt u ons bellen op het algemene telefoonnummer (0592) 303600 of mailen naar info@woonborg.nl

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.

Aw

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

Basiskwaliteit

Woonborg heeft vier strategische kwaliteitsniveaus.

Bedrijfswaarde

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

BTIV

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Bij het besluit publiceerde het ministerie de eerste Ministeriële Regeling (MR). De MR is weer een verdere uitwerking van de BTIV. Deze is in werking getreden per 1 juli 2015. Andere elementen van het BTIV die verder uitgewerkt worden per Ministeriële Regeling zullen per 1 januari 2016 en 1 januari 2017 van kracht worden.

DAEB

Dienst van Algemeen Economisch Belang. Een dienst die niet uitsluitend aan de markt wordt overgelaten en die tot op zekere hoogte door de overheid gereguleerd en gecontroleerd wordt.

Dekkingsratio

een kengetal, waarbij bepaald wordt hoe de teller in de vergelijking zich verhoudt tot de noemer. Een voorbeeld is de rentedekkingsgraad.

DSCR

Debt Service Coverage Ratio. Dit getal geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentebaten en -lasten en de fictieve aflossing op basis van de resterende gemiddelde looptijd van het woningbezit.

Energie Index

de Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig een woning is. De Energie-Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning.

EU Beschikking Staatssteun

Europese beschikking uit november 2009, speciaal bedoeld voor de woningcorporaties Nederlandse corporatiesector. Op grond van deze beschikking is staatssteun alleen geoorloofd voor DAEB activiteiten.

FKO

Fonds Klein Onderhoud. Heet per 1 januari 2018 Reparatie-abonnement. Onze huurders kunnen voor een vast maandbedrag lid worden. Wij verrichten dan het onderhoud, dat op basis van de lijst kleine herstellingen voor rekening van de huurder zou komen. Bovendien bezoeken we de woningen van de leden eens per drie jaar voor preventief service-onderhoud.

Gebouwgebonden energie

het deel van de energienota dat wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, en niet door het gedrag van de huurder.

Grote kernen

kernen met een pakket aan basisvoorzieningen en goede openbaar-vervoerbindingen. In het werkgebied van Woonborg zijn dat Annen, Haren, Peize, Roden, Vries en Zuidlaren.

Hedge accounting

heeft betrekking op financiële instrumenten die worden gebruikt ter afdekking of vermindering van financiële risico's, zoals renterisico's. Bij hedge accounting worden het hedge-instrument (bijvoorbeeld een renteswap) en de afgedekte positie (bijvoorbeeld een variabel rentende lening) onderscheiden. Het toepassen van hedge accounting leidt er toe dat deze beide op dezelfde waarderingsgrondslagen in de jaarrekening worden verwerkt. Dit zorgt er voor dat het afdekken van het risico in de verantwoording zichtbaar is.

Herontwikkeling

sloop met vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.

Herziene Woningwet

een grote herziening van de Woningwet werd van kracht op 1 juli 2015. Gelijktijdig trad de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking en de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Huurharmonisatie

het optrekken van de huur naar de streefhuur bij mutatie.

ICR

Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsgraad. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en de het saldo van de rentebaten en –lasten.

Labelstappen

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.

LtV

Loan to Value. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de omvang van de leningportefeuille en de waarde van het woningbezit.

Markthuur

De grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt was in 2017 € 710,68. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Marktwaarde in verhuurde staat

de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen. De marktwaarde is de hoogste van de waarde in het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak gedurende een bij ministeriële regeling bepaald tijdvak blijft verhuren, dan wel de waarde in het geval dat de toegelaten instelling die zaak na het in dat tijdvak eindigen van een overeenkomst van huur en verhuur zal vervreemden.

Maximaal redelijke huur

de maximale huur die gevraagd kan worden op basis van het woningwaarderingstelsel.

Mutatie

het verhuren van een bestaande woning aan een nieuwe huurder.

Mutatiegraad

aantal nieuwe verhuringen van bestaande woningen die zijn vrijgekomen doordat de vorige huurder vertrok uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woongelegenheden. Interne contracten en wijziging tenaamstellingen worden niet tot de mutaties gerekend.

Nul op de Meter (NOM)

Energieneutrale woningen. Een Nul op de Meter woning levert gedurende een jaar net zoveel energie op als dat een gemiddeld gezin verbruikt.

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 marktwaarde.

Passend toewijzen

regeling die per 1 januari 2016 is ingegaan voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Door het passend toewijzen moeten woningcorporaties bij het toewijzen van woningen rekening houden met de huishoudgrootte en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder.

Payer Swaps

een overeenkomst waarbij de corporatie een vaste rente betaalt aan een bank en een variabele rente van de bank ontvangt. Door een renteswap te koppelen aan een lening met een variabele rente ontstaat feitelijk een lening met een vast rentepercentage.

Prestatieafspraken

we werken samen met gemeenten en AH WOON om samen op gelijkwaardige basis afspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave per gebied. Deze afspraken leggen we vast in prestatieafspraken.

Rentedekkingsgraad

de rentedekkingsgraad wordt berekend door het saldo van de operationele geldstromen voor aftrek van rente te delen op de rentelasten. De operationele geldstromen zijn alle geldstromen uit reguliere verhuur van het vastgoed: zoals huur, onderhoud, personeelskosten, belastingen en bijkomende exploitatiekosten. Overige geldstromen worden niet gerekend tot de operationele geldstromen, zoals kosten van nieuwbouw of woningverbetering, aflossing van bestaande leningen of het aantrekken van nieuwe leningen.

Renteswaps

een derivaat waarbij de corporatie een risico uitwisselt met een andere partij. De door Woonborg toegepaste renteswaps zijn uitsluitend Payer Swaps.

Salderingsregeling

dit is van toepassing bij zonnepanelen. Salderen is verrekenen van het netto saldo van verbruik van energie minus de opwek. Op het moment dat je stroom opwekt maar niet direct verbruikt, dan lever je stroom aan het net. Deze teruglevering van energie wordt weggestreept tegen de elektriciteit die je op een ander moment weer afneemt van het net. Salderen is in feite dus een administratieve handeling. Aan het einde van het jaar betaal je je energieleverancier voor het netto saldo van verbruik minus opwek.

Solvabiliteit

het percentage dat aangeeft welk deel van de totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen.

Stichtingskosten

de totale kosten voor grond en opstal, die we maken bij het realiseren van een project.

Streefhuurpercentage

de gewenste huur als percentage van de maximaal redelijke huur.

Verhuurderheffing

de verhuurderheffing is een nieuwe heffing die vanaf 1 januari 2013 is ingegaan. Deze heffing is voor verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee wordt bedoeld dat alleen woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag in de heffing worden betrokken. De heffing wordt berekend over de WOZ waarde van de betreffende woningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan 10 van deze woningen.

Woningwaarderingstelsel

wettelijk stelsel voor de bepaling van de maximale huurprijzen van sociale huurwoningen.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW faciliteert de financiering van vastgoed door woningcorporaties door middel van een onderling waarborgstelsel.