



# Jaarverslag 2018

# Inhoudsopgave

<b>1. Jaarverslag</b>	<b>4</b>
1.1. Een woningcorporatie vol verhalen	5
1.2. Woonborg in 2018	8
1.3. Regionale ontwikkelingen	10
1.4. Landelijke ontwikkelingen	13
1.5. Onze resultaten in vogelvlucht	14
1.6. Vooruitblik naar nabije toekomst	16
1.7. Verbonden met de mensen in ons werkgebied	17
<b>2. Maatschappelijke prestaties</b>	<b>19</b>
2.1. Prestatieafspraken	20
2.2. Werkgebied en doelgroep	22
2.3. Betaalbaarheid	26
2.4. Beschikbaarheid	28
2.5. Duurzaamheid	32
2.6. Dienstverlening	35
2.7. Leefbaarheid	38
2.8. Financieel gezond	41
<b>3. Bedrijfsvoering, organisatie, governance</b>	<b>43</b>
3.1. Medewerkers en organisatie	44
3.2. Financiën	46
3.3. Risicomanagement	52
3.4. Risico's	53
3.5. Aardbevingen	55
3.6. Bodemverzakkingen Roden	58
3.7. Governance	59
<b>4. Jaarverslag Raad van Commissarissen</b>	<b>60</b>
4.1. Terugblik van de voorzitter	61
4.2. Over de RvC	63
4.3. Toezicht	64
4.4. Klankbord, advies, expertise	66
4.5. Werkgever	67
4.6. Integriteit, fraudepreventie, accountant	68
4.7. Samenstelling, werving en selectie	69
4.8. Bijeenkomsten	70
4.9. Commissies	71
4.10. Besluiten en goedgekeurde voorstellen	72
4.11. Gespreksonderwerpen	73
4.12. Persoonlijke gegevens	74
4.13. Jaarrekening 2018	76
<b>5. Jaarrekening</b>	<b>77</b>
5.1. Balans	78
5.2. Winst-en-verliesrekening	80
5.3. Kasstroomoverzicht	81
5.4. Algemene toelichting	82

5.5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva . . . . .	85
5.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat . . . . .	93
5.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing . . . . .	96
5.8. Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling . . . . .	98
5.9. Kasstroomoverzicht . . . . .	100
5.10. Toelichting op de balans . . . . .	101
5.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening . . . . .	113
5.12. Overige informatie . . . . .	119
<b>6. Overige gegevens . . . . .</b>	<b>122</b>
6.1 Statutaire resultaatbestemming . . . . .	123
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant . . . . .	124
<b>7. Bijlagen . . . . .</b>	<b>127</b>
Bijlage 1: Winst-en-verliesrekening categoriaal . . . . .	128
Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren . . . . .	129



# Jaarverslag

---

# 1.1. Een woningcorporatie vol verhalen

---

Woonborg is ontstaan in 2001, na een fusie van de Algemene Woningbouwvereniging Roden (AWR) en de Drents Groninger Woningbouw (DGW). Twee organisaties met een rijke historie. Maar: de historie van Woonborg gaat 100 jaar terug. Het begon op 1 januari 1918 toen de Stichting Zuidlaarder Woningbouw van start ging. In datzelfde jaar werden ook de stichtingen Vriezer Woningbouw, Anlooër Woningbouw en de Harener Woningbouw opgericht.

## We bouwen voort op het werk van onze voorgangers

Woonborg bouwt voort op het werk van vele voorgangers. Het is een geschiedenis vol verhalen. Diverse mensen die al tientallen jaren een woning bij Woonborg huren vertellen me er regelmatig over. Hoe zij vroeger woonden. Hoe de buurt vroeger was. En ook medewerkers die al jaren bij Woonborg werken weten vaak nog precies welke woningen wanneer gebouwd zijn en wie waar woont of heeft gewoond.

## In en rondom Woonborg: veel bevlogen en betrokken mensen

De historie van Woonborg, die voel je. Veel mensen voelen zich ook verbonden met onze organisatie en blijven betrokken. Zo sprak ik met Johan Dijk, die 12 jaar directeur van Woonborg was. Ik was onder de indruk van zijn herinneringen en hoe enthousiast hij over zijn jaren bij Woonborg sprak. Zo ook voormalig bestuurslid en voorzitter van huurdersverenigingen Dik Niewold en huidig voorzitter van de Algemene Huurdersvereniging WOON Jelly van den Bosch: stuk voor stuk bevlogen en betrokken mensen. Betrokken bij onze huurders, betrokken bij Woonborg.

## We maakten van 2018 een goed jaar

Ik kijk terug op een goed en productief jaar. Een vol jaar, waarin we vooruitkeken naar de toekomst, de organisatie nog weer verder op orde brachten en grote stappen vooruit zetten. Vooral op gebied van ICT. Een jaar waarin we 120 woningen energiezuiniger maakten, nieuwbouwprojecten startten en opnieuw met huurders plannen maakten en samen optrokken.

Esther Borstlap,  
directeur-bestuurder

## Bedankt!

Op deze plek willen we alle mensen bedanken die veel voor onze huurders betekenen. We lichten er twee uit.

### AH WOON

In het bijzonder dank aan de mensen van AH WOON. Hun inzet voor onze huurders is onovertroffen, de onvermoeibare motivatie om voor belangen van huurders op te komen bewonderenswaardig. We spraken met elkaar over het huurbeleid, wacht- en zoektijden, het project Drenthe Huurt, prestatieafspraken en nog veel meer. Wat misschien niet iedereen weet: AH WOON is zeer nauw betrokken bij onze projecten. Zijn we met bewoners in gesprek over woningverbetering of sloop en nieuwbouw, dan zijn ze er stevast bij. Ook bij bewonersbijeenkomst in de avonden. Ze luisteren, geven advies, denken mee. En ondertussen blijven ze ons kritisch volgen.

### Onze samenwerkingspartners in de bouw en installatietechniek

We bedanken ook alle metselaars, timmermannen, installatiemonteurs, stucadoors en al die andere vakmensen die bij onze huurders thuis aan het werk zijn. We hebben waardering voor hun vakmanschap.



Jelly van den Bosch en Johan Klöpping in gesprek met bewoners uit Zuidlaren en wethouder Pepijn Vemer van de gemeente Tynaarlo. Deze foto werd gemaakt tijdens de afsluiting van de nieuwbouwwerkzaamheden aan de Stationsweg en Koningstraat in Zuidlaren.



Bestuurslid Johan Klöpping van AH WOON was een van de gespreksleiders tijdens het huurderspanel over 'langer zelfstandig thuis wonen'. We organiseerden de bijeenkomst in de Scheepstraschool in Roden. Er deden 20 huurders aan mee.

## 1.2. Woonborg in 2018

---

Je huis is de plek waar je thuis kunt zijn. Een plek waar je jezelf kunt zijn en maximaal onafhankelijk bent van anderen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op zo'n plek. Dat is onze missie en daaraan werken we elke dag. We zetten ons in voor:

- betaalbare, goede en passende woningen
- in een prettige woonomgeving
- mensen met een smalle beurs
- mensen die door een andere oorzaak niet op de vrije woningmarkt een passend huis kunnen vinden

### Doelen uit ondernemingsplan zijn onze basis

In 2018 stelden we ons nieuwe ondernemingsplan vast. Daarin verwoordden we hoe we onder andere betaalbaarheid vormgeven en denken over duurzaamheid. In 2019 gaan we de manier waarop we duurzaamheid vormgeven duidelijker maken. Ook starten we dan een woningmarktonderzoek om ook het zicht op de kwalitatieve en kwantitatieve opgave in beeld te krijgen.

### Keuzes maken blijft noodzakelijk

Bij Woonborg en in de sector zien we dat betaalbaarheid voorop blijft staan. Het is onze eerste prioriteit en dat hebben we ook zo verwoord in ons ondernemingsplan 2018 - 2021. We zien wel dat we steeds meer tot keuzes gedwongen worden. We kunnen iedere euro maar één keer uitgeven en daarom blijft het belangrijk om te bepalen hoe we ambities op een zo optimaal mogelijke manier kunnen realiseren binnen onze financiële mogelijkheden. Dat doen we ook, bijvoorbeeld tijdens de voorbereiding op de begroting van ieder opvolgend jaar.

### Woningen met scheuren door bodemverzakking

De bodem hield ons in 2018 flink bezig. Zo kregen we te maken met verzakkingen van en scheurvorming in woningen in Roden. In 2016 hadden we hier ook al mee te maken in de Bomenbuurt. Dat leidde destijds tot de sloop van vier woningen. Sindsdien monitoren we daar 120 woningen.

In de wijk Middenveld in Roden meldden particuliere woningeigenaren in augustus ernstige scheuren in hun woningen. Sommige van die woningen werden onbewoonbaar verklaard. Wij besloten onze 36 huurwoningen in deze wijk te laten inspecteren. Vooralsnog lijkt het erop dat onze woningen in deze wijk geen schade hebben. Inmiddels heeft de gemeente Noordenveld erkend dat de schade aan acht koopwoningen veroorzaakt is door rioleringswerkzaamheden.

In een andere wijk in Roden, Roderveld waren ook problemen en bij een aantal van onze huurwoningen bleek dat zeer ernstig. Op het moment dat we dit jaarverslag schrijven zijn tien woningen ontruimd omdat er sprake is van scheurvorming en verzakking. We lieten een onafhankelijk onderzoeksbureau een onderzoek starten naar de oorzaak en lieten 20 woningen waar schade gemeld was doorlopend monitoren. De bewoners van de tien woningen hebben we begeleid naar een tijdelijk ander huis. In 2019 buigen we ons over mogelijk herstel van woningen, de toekomst van de woningen die leeg staan en oorzaak en vervolgstappen.





Pieter de Jong, projectleider

## "Scheuren in woningen, 10 onverhuurbare huizen. We waren elke dag in Roden"

"Woonborg heeft ervaring met scheuren in woningen in Roden. Maar in de mate zoals in 2018 is voorgekomen was voor ons onverwacht en nog niet eerder in deze omvang voorgekomen. In de wijk Roderveld merkten we in januari al scheurvorming in het buitengevelmetselwerk. We kwamen er achter omdat in deze wijk 31 woningen op de nominatie stonden voor woningverbetering. Ik was bezig met voorbereidend werk. In de loop van het jaar ontstonden er ook aan de binnenkant van woningen scheuren. Vanaf de zomer, en die was extreem droog in 2018, namen de problemen toe. Er ging geen dag voorbij dat ik niet bij de woningen en bij onze huurders langs geweest ben. Binnen Woonborg heb ik met een paar collega's in een projectteam me er intensief mee beziggehouden. Vooral toen bij tien woningen de scheurvorming dusdanig ernstig werd, dat we die woningen als onverhuurbaar moesten beschouwen. We hebben bewoners verhuisd naar een andere woning. Dat ging in goed overleg en verliep goed. De betrokken huurders en directomwonenden in Roderveld hebben we persoonlijk en ook tijdens bewonersavonden en met nieuwsbrieven steeds op de hoogte gehouden. Ook elders in Roden hebben we woningen laten monitoren en onderzoeken. In 2019 verwachten we dat we uitsluitel krijgen over herstel mogelijkheden en natuurlijk ook waarom de problemen ontstaan zijn. Een onderzoeksbureau doet dit onderzoekswerk voor ons."

## 1.3. Regionale ontwikkelingen

---

Om onze doelen voor elkaar te krijgen hebben we te maken met wat er op landelijk en regionaal niveau gebeurt. Met name in de politiek. 2018 was bijvoorbeeld het jaar van de akkoorden. Zo werden er een nieuw cao-akkoord, klimaatakkoord en sociaal huurakkoord gesloten en dat heeft allemaal invloed op ons werk.

### Verschuivingen en veranderingen bij onze gemeenten

In 2018 waren er gemeenteraadsverkiezingen. Eerst in de gemeenten Tynaarlo, Aa en Hunze en Noordenveld en later in het jaar in Haren. Inwoners in de gemeente Haren, gemeente Groningen en gemeente Ten Boer gingen in november naar de stembus als gevolg van de gemeentelijke herindeling. Zij vormen per 1 januari 2019 samen de nieuwe gemeente Groningen. Inmiddels zijn er in alle gemeenten coalitieakkoorden gesloten en de ambtelijke en bestuurlijke overleggen weer opgestart. Voor de prestatieafspraken van 2020 en verder hebben alle partijen voorbereidingen getroffen.

### Aardbevingsproblematiek: ook actueel voor Woonborg

In 2018 hield het aardbevingsdossier ons opnieuw bezig, maar niet in de mate zoals men dat elders in de provincie Groningen ervaart. Maar toch. We wikkelden twee schademeldingen af en in de C14-overleggen (het overleg van de corporaties die in het aardbevingsgebied hun woningbezit hebben) stonden de procedure voor schadeloosstelling voor de waardedaling van onze woningen op de agenda. In 2018 stond ook de hoogte van de claim centraal. Wij namen zelf twee nieuwbouwprojecten in Haren onder de loep waar we de nationale praktijkrichtlijn voor willen hanteren. Eind 2018 dienden we bij de NAM onze plannen en de meerkosten voor het aardbevingsbestendig bouwen in. Onze insteek is dat we alle kosten vergoed krijgen. In het hoofdstuk 3 leest u meer over dit onderwerp.

### Nieuw convenant: huisvesting cliënten en ex-clieënten beschermd wonen & opvang

In juni sloten gemeenten in de provincie Groningen, 28 zorgaanbieders en de twaalf woningcorporaties in de provincie een nieuw convenant. Daarin is onder meer afgesproken dat:

- gemeenten zich inspanssen om drempels weg te nemen die mogelijke huisvesting voor cliënten belemmeren
- zorgorganisaties cliënten begeleiden naar zelfstandige huisvesting en de spil zijn tussen cliënt, gemeenten en woningcorporaties
- iedere cliënt binnen Beschermd Wonen en Opvang die weer zelfstandig kan wonen binnen drie maanden een passende (zelfstandige) woonruimte heeft

Er is twee keer per jaar een bestuurlijk overleg. Daarnaast hebben partijen een gezamenlijke projectgroep opgericht die voor de precieze uitwerking zorgt.

## Nieuw project: Drenthe woont circulair

*Drenthe woont circulair* is een project van de acht Drentse wooncorporaties. Samen zetten zij zich in om circulair bouwen in de provincie te stimuleren. In oktober ondertekenden we samen met de Drentse collega-corporaties een verklaring tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van de Expeditie energieneutraal wonen in Drenthe in Assen. Ook Bouwend Nederland, Uneto-VNI Noord (installatiebranche), BNA (Bond Nederlandse Architecten), NICE (Noordelijk Innovatie lab Circulaire Economie) en de provincie Drenthe zetten hun handtekening.



Drenthe woont circulair is een nieuw project waar alle Drentse woningcorporaties bij aangesloten zijn.

## Kenmerkend voor onze regio: veel en goed samenwerken

In Groningen en Drenthe wordt al jaren veel en goed samengewerkt. We lichten er hier één bijzonder samenwerkingsproject uit.

In 2017 hebben we samen met Drentse collega-woningcorporaties de website *Drenthe Huurt* gelanceerd waar alle beschikbare sociale huurwoningen in Drenthe op te vinden zijn. Ons vervolgdoel is om procedures op elkaar af te stemmen en dat woningzoekenden op één plek al het aanbod kunnen vinden. We willen ook dat er op eenduidige manier wordt bepaald wie er als eerste in aanmerking komt voor een woning. In 2018 werden daarvoor belangrijke voorbereidende stappen gezet. Zo zijn de spelregels voor toewijzing voor heel Drenthe opgesteld. Dit is gedaan in nauwe samenwerking met de huurdersverenigingen uit Drenthe. In 2019 werken we de plannen verder uit. We verwachten dat we in 2020 met de nieuwe werkwijze gaan werken én dat de nieuwe website met meer functionaliteiten dan ook live gaat.



In de zomer van 2018 zetten de Drentse woningcorporaties en de huurdersorganisaties een volgende stap in het project 'Drenthe Huurt!'.  

---

## 1.4. Landelijke ontwikkelingen

---

De landelijke politiek heeft veel invloed op ons werk. 2018 was het jaar van de akkoorden. Er werden een nieuw klimaatakkoord, sociaal huurakkoord en cao-akkoord gesloten.

### Sociaal huurakkoord geeft huurders zekerheid over betaalbaarheid

Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw sociaal huurakkoord. Hoofddoel: een gematigde huurontwikkeling. Wij ondersteunen het sociaal huurakkoord, vinden het goed, want hierdoor hebben huurders de komende jaren zekerheid over de huurprijsontwikkeling van hun woning.

Dit betekent dat de huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd wordt dan het inflatiepercentage. Wij zijn direct gaan kijken of we in 2019 al in lijn met dit akkoord de huurverhoging kunnen doorvoeren en dat is ook gelukt. De totale huurverhoging in 2019 was bij ons 1,6%. Een aantekening hierbij is wel, dat dit effect heeft op het tempo van onze duurzaamheidsdoelstellingen. Over de huurverhoging in 2018 leest u meer in paragraaf 2.3.

### Klimaatakkoord: ja, mits

Eind 2018 werd in Nederland een klimaatakkoord afgesloten. 49% minder uitstoot van broeikasgassen in 2030 is één van de geformuleerde doelen. Verschillende sectoren hebben zich eraan verbonden: elektriciteitssector, industrie, transport, landbouw en ook koopwoning- en huursector. Aedes zit namens de woningcorporaties aan de Klimaat Tafel Gebouwde omgeving.

Over het klimaatakkoord zijn we wat minder enthousiast dan over het sociaal huurakkoord. Wij vinden het namelijk van cruciaal belang dat we op zo snel mogelijke manier de verduurzaming oppakken. We moeten ervoor zorgen dat op lange termijn betaalbaar wonen in de sociale huur mogelijk blijft. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren ervaren dat het isoleren van woningen en duurzaam opwekken van energie noodzakelijke, maar ook dure ingrepen zijn. Wat daarbij in onze ogen belangrijk is, is een overheid die dit onderkent en niet alleen een ambitie stelt maar zaken ook financieel mogelijk maakt.

Als corporatiesector hebben we daarom gezegd dat zonder extra geld de versnelling van de verduurzaming van corporatiewoningen niet mogelijk is. Het klimaatakkoord stelt nauwelijks extra middelen beschikbaar, maar houdt de ambitie wel overeind. Wij stellen de komende jaren betaalbaar wonen voorop en verduurzaming passen wij daar in. Ja, beide zijn nodig, daar zijn we net zo goed van overtuigd. Maar onze overtuiging is ook: er is nog een hele weg te ontginnen om energieneutraal wonen in 2040 te realiseren.

### Een nieuwe cao

Het was een lange weg voordat partijen tot een nieuwe cao kwamen. Het cao-akkoord dat uiteindelijk afgesloten is, geldt voor 25.000 mensen die werken in de corporatiesector. Opvallende zaken uit het akkoord zijn dat er een belangrijke stap is gezet in het meer marktconform maken van de salarissen in de sector. Daarnaast wordt het leren en blijven ontwikkelen van medewerkers gestimuleerd en de faciliterende rol van de werkgever benadrukt. Een heel mooi onderdeel uit het akkoord is het generatiepact. Dit pact biedt corporatiemedewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken met behoud van volledige pensioenopbouw.

## 1.5. Onze resultaten in vogelvlucht

---

In ons ondernemingsplan 2018 - 2021 hebben we zes doelen verwoord die we willen bereiken. Al onze activiteiten moeten bijdragen aan het bereiken van deze doelen. In 2018 boekten we al veel resultaten en we troffen voorbereidingen voor later.

### Doel 1: betaalbare woningen

Op strategisch gebied is het ondernemingsplan vastgesteld. Daarnaast is het huurbeleid herijkt. We hebben betaalbaarheid concreet gemaakt: Woonborg zorgt ervoor dat 80% van de woningen een huur heeft tot de eerste aftoppingsgrens, 10% van de woningen zit tussen de eerste en de tweede aftopping en 9% van de woningen heeft een prijs boven de liberalisatiegrens. We bedanken de Algemene Huurdersvereniging WOON voor de stevige, inhoudelijke gesprekken die we hebben gevoerd tijdens de totstandkoming van het nieuwe huurbeleid. Zij houden ons scherp en dat waarderen we enorm!

### Doel 2: voldoende en goede huizen

Elk jaar investeren we fors in onze woningen. Dit doen we in de vorm van investeringen én onderhoudsuitgaven. In 2018 leverden we nieuwbouwwoningen op in Zuidlaren (Roelfsema-locatie en Noord Es) en in Roden (Padkamp en Boskamp). We startten met de bouw van de jongerenappartementen aan de Raadhuisstraat in Roden. Als gevolg van de aardbevingsrichtlijnen liep ons nieuwbouwproject in Haren (Oosterhaar fase 4 en 5) vertraging op.

### Doel 3: Zuinig met energie

We werken aan het realiseren van een woningbezit met gemiddeld label B. In 2018 maakten we plannen om in 2019, 2020 en 2021 een sprint te trekken om dat doel te halen. Het nieuwe huurbeleid heeft dit onder andere mogelijk gemaakt. Het is onze verwachting dat we een gemiddeld label B in 2020 / energie-index van 1,32 ook echt kunnen realiseren. Waar we heel trots op zijn is dat we bij alle verbeterprojecten in 2018 100% deelname onder huurders hebben behaald. Dat alle huurders samen met ons investeren in duurzaamheid vinden we een prachtige gezamenlijke prestatie.



In Haren verbeterden we 20 woningen aan de Kievitsweg. Er is isolatie angebracht in de gevels en alle daken zijn vernieuwd. Die zijn aan de buitenkant geïsoleerd. De woningen kregen zonnepanelen en hebben nu energielabel A.

#### Doel 4: steeds betere dienstverlening

Bij onze bouwprojecten en binnenonderhoudsprojecten staat bewonersparticipatie en communicatie centraal. We zetten de persoonlijke relatie met mensen voorop en sluiten aan op wat onze huurders willen en kunnen. Wil iemand geen nieuwe keuken? Dan doen we het niet. Kan iemand zijn bijkeuken niet zelf leegmaken voor isolatiewerkzaamheden, dan bieden we hulp. Persoonlijke aandacht en een stap extra zetten: dat is inmiddels diepgeworteld bij ons. Maar, tegelijkertijd daalt ons cijfer voor klanttevredenheid in de Aedes Benchmark. Dus is er werk aan de winkel! We hebben in 2018 gebouwd aan randvoorwaarden voor betere klanttevredenheid bij nieuwe huurders en reparatieverzoeken. Zo lanceerden we een nieuwe website en een nieuw klantportaal waar onze woningzoekenden en huurders gemakkelijker zelf online zaken kunnen regelen.

#### Doel 5: prettige woonomgeving

In 2018 hebben we voorbereidingen getroffen voor een eigen visie op de thema's leefbaarheid en wonen & zorg. Voor het laatste onderwerp organiseerden we in 2018 een huurderspanel. Voor dit panel meldden zich 20 huurders aan. We organiseerden de bijeenkomst samen met AH WOON. Er kwamen goede ideeën en suggesties naar voren en we spraken af om als huurderspanel in 2019 nogmaals bij elkaar te komen.

#### Doel 6: financieel gezond en een goed lopende organisatie

Oog voor financiën en financieel gezond willen zijn, zit diep in ons dna. Wij focussen daarop en zijn er scherp op. In de Aedes benchmark vielen we opnieuw op met onze lage bedrijfslasten.

In 2018 brachten we ondertussen ons 'eigen huis' verder op orde door onder meer flink te investeren op het gebied van ICT. Ook speelden we in op nieuwe wetgeving zoals AVG en de invoering van de beleidswaarde. Verder hebben we gewerkt aan een nieuw investeringsstatuut. In 2018 breidden we de formatie nog wat verder uit. Gezien de ontwikkeling die we als organisatie willen én moeten doormaken én gezien het werk dat er is te doen op volkshuisvestelijk gebied, was dit volgens ons nodig.

## 1.6. Vooruitblik naar nabije toekomst

---

We balen ervan dat ons cijfer voor klanttevredenheid in de Aedes benchmark is gedaald. Juist wij, als compacte club die goed contact heeft met de huurder en ook veel huurders persoonlijk kent. Wij hebben een goede uitgangspositie om een hoge klantwaardering te halen. We zullen dan ook in 2019 er aan werken wat we kunnen doen om die 8 te halen. Een klantstrategie formuleren is daarbij een belangrijk onderdeel.

### Stevige klus voor ons team Projecten

We hebben in 2018 40 nieuwbouwwoningen opgeleverd, zijn met 42 nieuwbouwwoningen gestart. We isoleerden en verbeterden 120 woningen en bij meer dan 600 woningen voerden we onderhoud uit. Komende jaren willen we nog meer doen en een sprint trekken. Met als doel dat ons woningbezit in 2020 gemiddeld label B heeft. Dit vraagt secure sturing bij ons team Projecten en een juiste formatie. We gaan dit team daarop inrichten zodat zij deze stevige klus goed kunnen klaren.

### De organisatie sterker maken: weten waar we voor staan

We hebben in 2018 gewerkt aan het sterker maken van onze eigen organisatie. Aan de ene kant doen we dit door onze doelen helder en concreet te maken, zoals in het ondernemingsplan en het huurbeleid. Aan de andere kant is het van belang dat wij met elkaar als professionals goed samenwerken. Op dit gebied hebben we in 2018 stappen gezet. Er is in bijna alle teams gewerkt aan reflectie in hun rol als professional.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat wij als Woonborg goed weten waar we voor staan en wat onze identiteit is. Hierdoor kunnen we beter samenwerken met partijen om ons heen. In 2019 gaan we hiermee door, bijvoorbeeld door proceseigenaarschap helderder te maken. Dat is nodig, want de afgelopen jaren hebben we veel personele wisselingen gehad waardoor afspraken en werkprocessen minder vanzelfsprekend zijn geworden.

### Reflectie: wat betekenen maatschappelijke ontwikkelingen voor ons?

Elke woningcorporatie bevindt zich in een omgeving die veel invloed uitoefent op het eigen beleid. Denk alleen maar aan de klimaatdoelstellingen, het sociaal huurakkoord, maatschappelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in zorg en welzijn, ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, vergrijzing of krimp. Het vraagt van ons continue reflectie en visie. In 2019 staan de thema's leefbaarheid en wonen en zorg op de agenda.



## 1.7. Verbonden met de mensen in ons werkgebied

---

2018 stond in het teken van ons 100-jarig bestaan. Wij vonden: wie jarig is trakteert! We hebben met Drents/Groningse nuchterheid en bescheidenheid een aantal acties bedacht voor onze huurders. Zo konden huurders een klusjesman winnen om een vaak lang uitgestelde wens in huis uit te voeren. We kregen veel aanmeldingen en onze vakmannen hebben met veel plezier klussen uitgevoerd. Het contact met de huurders stond voor ons voorop. De actie was zeer geslaagd.

### Kinderfeest: 100 gratis kaartjes

In het jubileumjaar organiseerden we speciaal voor onze huurders een actiemiddag om gratis naar de Sprookjeshof in Zuidlaren te gaan. We gaven meer dan 100 toegangkaartjes weg.

### Sterk verankerd in ons werkgebied met een breed netwerk

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

- Drents woonlastenonderzoek
- Project Drenthe woont circulair
- Energieneutraal wonen in Drenthe in 2040
- Drenthe Huurt
- Samenwerkingsverband Groningse woningcorporaties C14
- Samenwerking met Wold & Waard
- Loopbaaninitiatief
- Regionale Geschillencommissie Groningen en Drenthe

### We focussen op de toekomst, onze koers is helder

In de periode 2014 tot 2018 hebben we tijd genomen om pas op de plaats te maken en ons te bezinnen op onze kerntaken. En om een aantal scherpe keuzes te maken. Wij weten waar we voor staan en wat we de komende jaren willen bereiken. Woonborg is inmiddels gegroeid naar een financieel solide, compacte en zelfstandige corporatie. De toekomst zien we met vertrouwen tegemoet.

De doelstelling in ons ondernemingsplan 2018 – 2021 zijn voor de komende jaren leidend. Onze huurders, onze huurdersvereniging, onze partners, onze leveranciers, de teams binnen Woonborg, alle Woonborg-medewerkers: iedereen is gebaat bij duidelijkheid over de koers, ook op de wat langere termijn. Alleen zo kan iedereen meedenken en meepraten. Teams binnen Woonborg kunnen hun plannen erop afstemmen. Huurders, AH WOON en partners weten waar ze aan toe zijn.



In ons jubileumjaar nodigden we huurders uit voor een speciale middag in de Sprookjeshof in Zuidlaren. We gaven meer dan 100 gratis toegangskaatjes weg.



Maatschappelijke prestaties

## 2.1. Prestatieafspraken

---

De prestatieafspraken voor 2018 hebben we samen met collega-corporaties en de desbetreffende huurdersorganisaties opgesteld. Vanuit Woonborg gezien is de rode draad dat afspraken in alle vier de gemeenten hetzelfde zijn, maar dat per gemeente de vorm kan verschillen. We zien dat de vorm en het proces van de prestatieafspraken steeds beter worden. [Alle prestatieafspraken per gemeente vindt u op onze website.](#)

### Voortgang bewaken en nieuwe afspraken maken

In 2018 werkten we aan de uitvoering van alle afspraken én alvast aan nieuwe prestatieafspraken voor 2019. Gedurende het jaar hebben we in alle gemeenten een planning van ambtelijke en bestuurlijke (tripartite) overleggen om met elkaar de voortgang te bewaken en te bespreken. We merken dat we elkaar steeds beter verstaan. De thema's in de prestatieafspraken komen in dit jaarverslag op diverse plekken aan de orde.

### Monitor bij overkoepelende thema's

Als een thema voor ons hele werkgebied van toepassing is, dan stellen we per gemeente een monitor op. Deze monitor is zowel voor de gemeente bedoeld als voor AH WOON. Hiermee volgen we geleverde prestaties.

### 90 afspraken per gemeente

In de ambtelijke overleggen per gemeente waar alle drie partijen aan tafel zitten (woningcorporaties, huurders, gemeente) wordt de voortgang van de prestatieafspraken bewaakt. Gemiddeld waren het ruim 90 afspraken per gemeente en het detailniveau van de voortgangsrapportage is dan ook hoog. Enkele afspraken werden niet gehaald, soms om duidelijke redenen. Zo hebben we gezamenlijk besloten om de verkenning naar een wooncoach te koppelen aan een nieuw initiatief van de provincie Drenthe 'Lang zult u wonen'. Sommige afspraken worden ingehaald door andere initiatieven of krijgen een stimulans door andere ontwikkelingen.

### Terugkerende vraag van Woonborg: inning rioolheffing

De inning van rioolheffing via de eigenaar is al een tijdje een gespreksonderwerp dat Woonborg inbrengt. Wij willen dat de rioolheffing via de gebruiker geïnd wordt. In de gemeenten Noordenveld en Aa en Hunze is dit nog niet zo geregeld. In de gemeente Haren is afgesproken dat het met de nieuwe gemeente Groningen wordt geharmoniseerd. Dit betekent dat de inning dan via de gebruiker gaat.

### Wacht- en zoektijden verder uitwerken

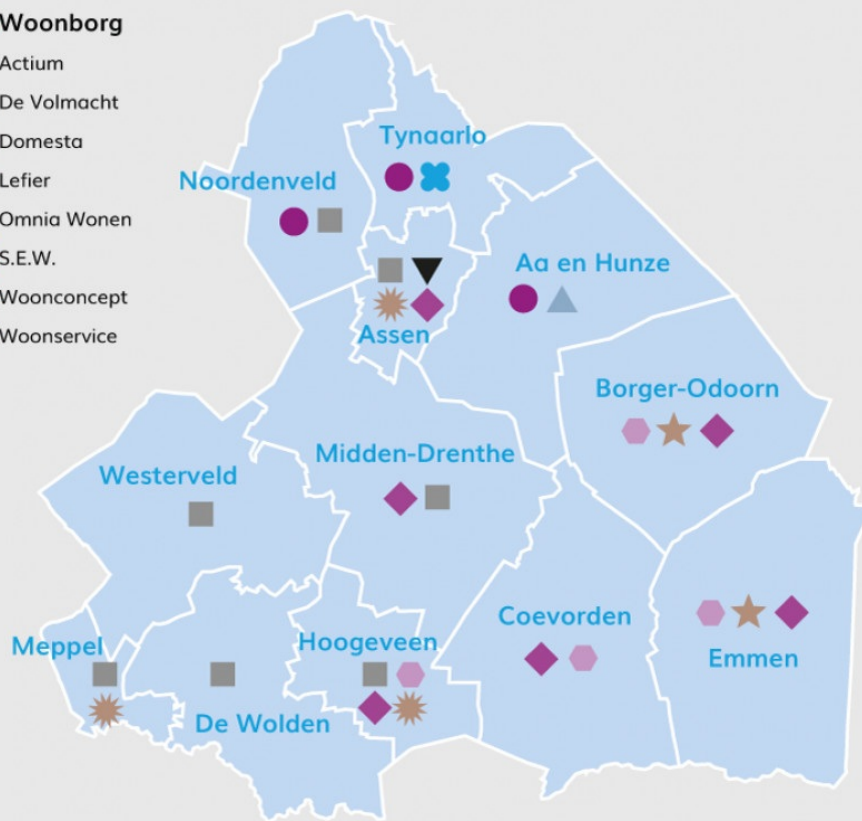
Alle gezamenlijke partijen willen de monitoring van de wacht- en zoektijden nog iets verder uitwerken. Dit hangt nauw samen met het woonruimteverdeelsysteem dat we kiezen in Drenthe en of we een ander systeem gaan hanteren voor onze woningen in Haren en omliggende dorpen.

### Afscheid van de gemeente Haren

In het overleg in de gemeente Haren was naast de voortgang en het maken van nieuwe afspraken voor 2019, uiteraard ook de fusie met de gemeenten Groningen en Ten Boer een vast onderwerp. Onze lopende prestatieafspraken zijn vrijwel allemaal behaald, de nieuwe afspraken hebben we op een praktische manier opgesteld. Bij het overleg hierover sloten ook ambtenaren van de nieuwe gemeente Groningen zich aan. Zo hebben we verbinding gemaakt en werken we in 2019 verder aan deze nieuwe lokale samenwerking.

# Woningcorporaties in Drenthe

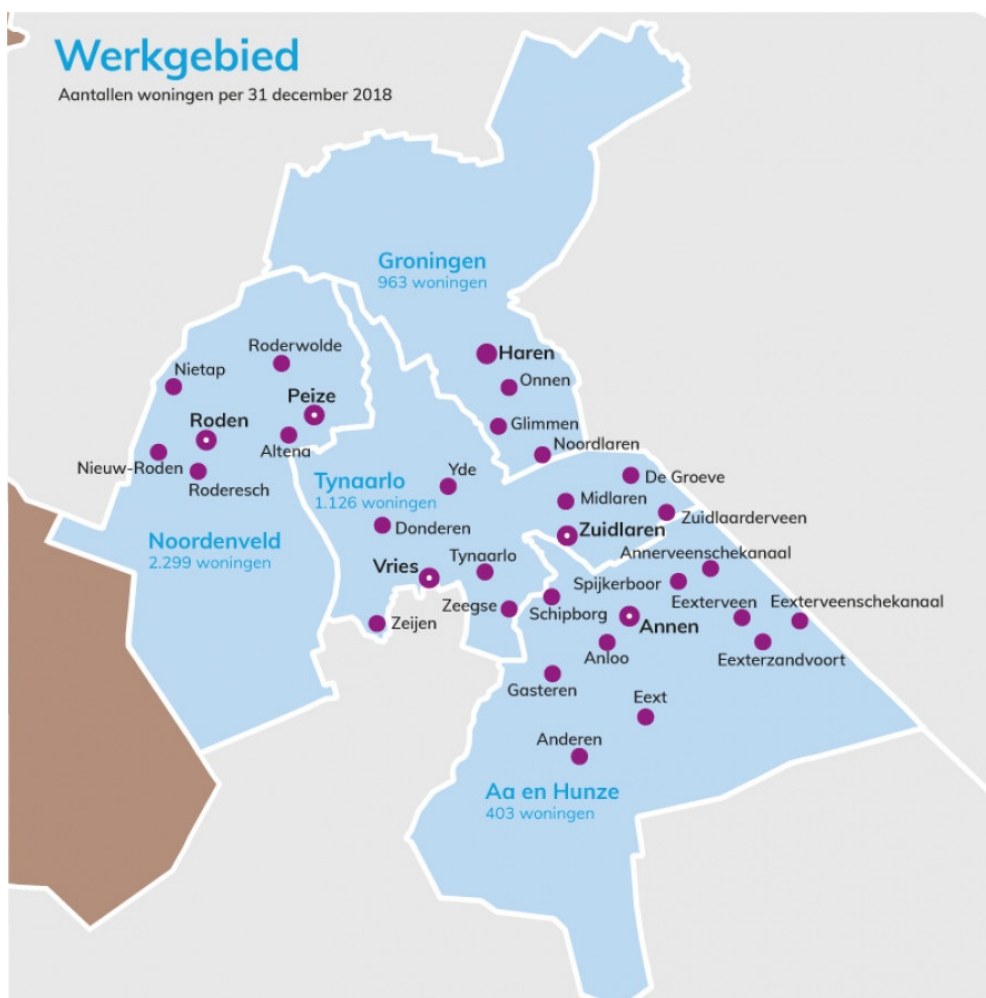
- Woonborg
- Actium
- ▲ De Volmacht
- ⬡ Domesta
- ★ Lefier
- ▼ Omnia Wonen
- ✚ S.E.W.
- ☀ Woonconcept
- ◆ Woonservice



## 2.2. Werkgebied en doelgroep

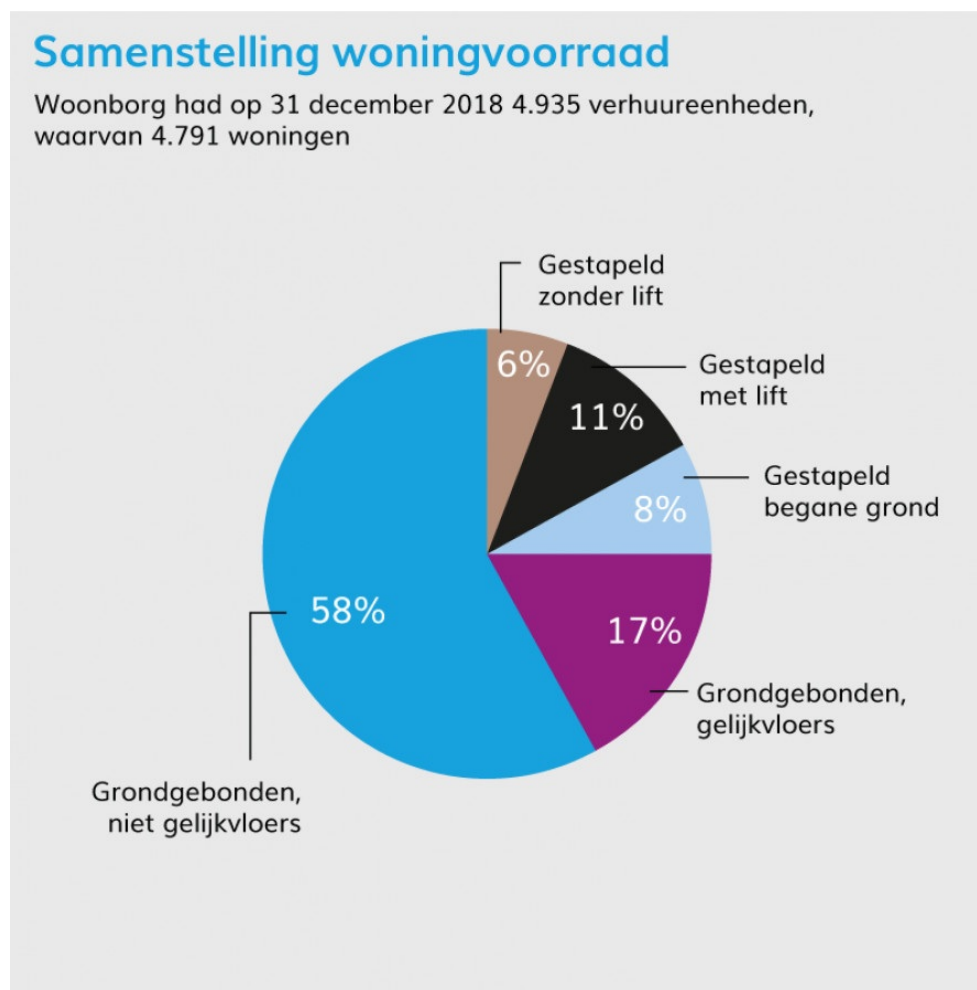
### Werkgebied

Het werkgebied van Woonborg is in Noord-Drenthe en Groningen (Haren). In 2018 waren we actief in vier gemeenten: Aa en Hunze, Noordenveld, Tynaarlo en Haren. De gemeente Haren is sinds 1 januari 2019 samengegaan met de gemeenten Groningen en Ten Boer. Zij vormen samen de nieuwe gemeente Groningen.



## Woningvoorraad

75% van ons woningbezit bestaat uit grondgebonden woningen. Daarvan is 17% gelijkvloers.



## Woningtoewijzing

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. In 2018 voldeden we aan de wettelijke norm.

	Gerealiseerd	Percentage	Norm
totaal toegewezen	331		
passend toegewezen	257	99,7%	95%
niet-passend toegewezen	4	0,3%	
onder inkomensgrens, boven liberalisatiegrens	0		
boven inkomensgrens, boven liberalisatiegrens	0		
boven inkomensgrens, onder liberalisatiegrens	70		
volgens EU-norm	331		
primaire doelgroep (€ 36.798)	326	98,5%	80%
middeninkomens (€ 36.798 - € 41.056)	3	0,9%	10%
vrij toewijsbaar (€ 41.056)	2	0,6%	10%
buiten EU-norm, boven liberalisatiegrens	0		

## Sociale urgentie

Gemeente	Aantal aanvragen	Gehonoreerd
Aa en Hunze		2
Haren		5
Noordenveld		11
Tynaarlo		3
overig		2

Aantal aanvragen voor sociale urgentie: 31

## Verkoop

We verkochten 26 woningen, waarvan drie aan zittende huurders. De meeste andere woningen (18 in totaal) werden verkocht aan mensen die in ons werkgebied wonen. De helft van de kopers was tussen 20 en 35 jaar. Het gemiddeld aantal dagen leegstand (tussen de einddatum van de huurovereenkomst en de datum van passeren van de akte van levering bij de notaris) was 88 dagen.

- gemiddelde verkoopprijs € 149.000
- gemiddelde taxatiewaarde € 126.200
- gemiddelde WOZ-waarde € 133.000





Corine Halmingh, bewonersconsulent en Christian van Wijhe, projectmanager

## "Veel belangstelling voor ons nieuwe appartementencomplex in Zuidlaren"

Christian van Wijhe: "Middenin het centrum in Zuidlaren, aan de Stationsweg en Koningstraat, realiseerden we een appartementencomplex met 20 sociale huurwoningen. De locatie heet in de volksmond de 'Roelfsema-locatie' en is vernoemd naar de autogarage die er vroeger stond. De 20 appartementen zijn bedoeld voor de doelgroep van 55 jaar en ouder. Onze huurders wonen letterlijk tussen en boven de winkels. Het is een zeer geliefde plek. Vanaf het moment dat bekend was dat we in het centrum gingen bouwen, was de belangstelling enorm groot."

Corine Halmingh: "Tijdens de bouw hadden we vaak contact met de toekomstige bewoners. We organiseerden met de aannemer kijkdagen en we hielpen de nieuwe bewoners bij het organiseren van een informele bijeenkomst want ze wilden graag zaken zoals schilderwerk en stoffering afstemmen. In de zomer van 2018 werd het gebouw opgeleverd en even daarna konden we de sleutels overhandigen aan de nieuwe huurders. We hebben als feestelijke afsluiting een lunch georganiseerd, samen met de aannemer. Alle bewoners en ook mensen van de gemeente en AH WOON waren daarbij aanwezig."

## 2.3. Betaalbaarheid

### Ons doel: betaalbaar wonen voor onze doelgroep

We streven naar een goede verhouding tussen het inkomen en woonlasten. We houden daarom onze huren betaalbaar en zorgen voor woningen die passen bij het inkomen van de huurders. Onze nieuwbouwwoningen passen daarom binnen de huurtoeslaggrens. We zijn er primair voor huurders met een laag inkomen. (Uit: Ondernemingsplan 2018 - 2021.)

Eind 2017 evalueerden we samen met AH WOON ons huurbeleid 2015 - 2018. We kwamen tot de conclusie dat lagere streefhuurpercentages niet direct leidden tot lagere netto huren voor de huurders. Dit had te maken met de huurtoeslag. Tegelijkertijd kwamen we tot de conclusie dat woonlasten de komende jaren blijven stijgen vanwege de stijgende energiekosten. Vanwege die stijgende energiekosten staan wij voor een grote opgave om te investeren in de kwaliteit van onze woningen.

### Nieuw huurbeleid per 1 juli

Ons oude huurbeleid beperkte onze investeringsmogelijkheden en daarmee was investeren niet mogelijk. Dit kwam ons doel om woonlasten te verlagen niet ten goede. In 2018 werkten we daarom aan een nieuw huurbeleid en dat stelden we ook vast. Het ging per 1 juli 2018 in.

### Meer balans door streefhuurpercentages

Bij het opstellen van het huurbeleid vanaf 2018 zetten we opnieuw betaalbaarheid voorop. Ook was ons uitgangspunt dat ons huurbeleid uitlegbaar moest zijn. We zochten naar een balans tussen woonlasten en investeringsmogelijkheden om die woonlasten op langere termijn betaalbaar te maken. Die balans vonden we door te werken met streefhuurpercentages.

- Eengezinswoningen met drie of meer kamers: 63%
- Overige woningen: 65%
- Seniorgeschikte woningen: 72%

### Prijsklassen gebaseerd op NIBUD-normen

Door het toepassen van dit beleid, bieden wij onze woningen aan in verschillende prijsklassen. Wij zorgen ervoor dat de woningen betaalbaar zijn voor verschillende gezinssamenstellingen. Zo hebben we op grond van de NIBUD-normen een optimale verdeling van prijsklassen geformuleerd. Ook hebben we een eigen, extra prijsklasse toegevoegd: de prijsklasse tot € 550. Dit hebben we gedaan speciaal voor gezinnen met de lagere inkomens. Ruim 80% van onze woningen bieden we aan voor een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

### Huurverhoging 2018

In 2018 verhoogden we onze huren gemiddeld met het inflatiepercentage van 1,4%. De reden voor de huurverhoging was omdat wij de komende jaren woningen energiezuinig willen maken. We hebben de inkomsten van de huurverhoging nodig om dat te kunnen betalen. Door woningen goed te isoleren kunnen de bewoners besparen op energiekosten en gaan woonlasten omlaag. Huurders met een inkomen vanaf € 41.056 kregen een huurverhoging van 5%.



Esther Borstlap, directeur-bestuurder

### "Drents woonlastenonderzoek onderschrijft onze prioriteiten"

"We deden in 2018 voor de tweede keer mee aan het Drents Woonlastenonderzoek. Daaruit bleek dat het percentage huishoudens met een betaalbaarheidsrisico was afgenomen naar 25%. In 2014 was dat percentage nog 30%. Uit dat woonlastenonderzoek blijkt ook dat 65% van onze huurders zegt dat ze net rond kunnen komen. Er zijn dus goede ontwikkelingen te zien, maar er zijn nog steeds kwetsbare groepen die ondersteuning nodig hebben. Wij zetten alles op alles om woonlasten voor huurders zo betaalbaar mogelijk te houden. Alle Drentse corporaties doen dat, Woonborg ook. Bij alle beslissingen plaatsen wij betaalbare woonlasten voorop. Ook investeren we veel geld in woningisolatie en woningverbetering. Huurders van Woonborg krijgen daardoor een lagere energierekening en we zien dat de totale woonlasten bij huurders daardoor omlaag gaan. En dreigen huurders betalingsproblemen te krijgen, dan nemen we een actieve rol. We ondersteunen waar mogelijk om financiële problemen te voorkomen."

## 2.4. Beschikbaarheid

### Ons doel: voldoende en goede huizen

We investeren vooral in de grotere kernen in ons werkgebied: Roden, Zuidlaren, Annen, Peize, Vries, Haren. Er zijn huurders die heel bewust kiezen voor wonen in een klein dorp. Daarom houden we zo mogelijk ook in kleine dorpen woningen aan, passend bij de woonvraag. We investeren zodanig in ons woningbezit, dat wij continu aan onze volkshuisvestelijke opgave kunnen voldoen. (Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021.)

### Ons vastgoed onder de loep

Woonborg had op 1 december 2018 4.935 verhuureenheden, waarvan 4.791 woningen. We willen er voor zorgen dat we in de toekomst voldoende, passende en betaalbare woningen hebben voor onze doelgroep. Goede, veilige woningen die voldoen aan onze basiskwaliteit en een woningbestand die aansluit bij de vraag. In 2019 hebben we een woningmarktonderzoek op de agenda staan. Daarmee willen we het beeld aanscherpen met de woningbehoeften van onze huurders op lange termijn.

Ons vastgoed moet toekomstbestendig zijn en dat geldt ook voor de manier waarop wij het werk dat daarmee te maken heeft organiseren. Daarom namen we in 2018 ons woningbezit onder de loep. We begonnen dit traject met het invullen van de Routekaart CO2-neutraal 2050 van Aedes. Deze routekaart maakt op strategisch niveau de duurzaamheidsopgave inzichtelijk.

Vervolgens hebben we alle kritische prestatie-indicatoren van onze woningvoorraad in kaart gebracht. En ook bespraken we werkwijzen en afspraken rond vastgoedsturing en portefeuillebeleid. We willen waar nodig zaken of processen bijstellen en voor de lange termijn vastleggen. We vertaalden vervolgens alle verzamelde informatie naar financiële mogelijkheden. We deden een 'knoppensessie' als verdieping op de Aedes Routekaart. Ondertussen zetten we het nieuwe huurbeleid en ons doel daarmee centraal: betaalbaar wonen voor onze doelgroep.

### Volop nieuwbouwprojecten

Ons nieuwbouwprogramma is vooral gericht op het vervangen van bestaand bezit. Samen met huurders doorlopen we een proces dat loopt van initiatief- tot en met realisatiefase. Zo'n proces duurt gemiddeld drie tot vier jaar. De oplevering van een nieuwbouwproject is daarom niet alleen het moment dat huurders hun intrek kunnen nemen in hun nieuwe woning, maar vaak ook de afronding van een jarenlang samenwerkingsprogramma. Voor huurders zaten daar soms ingrijpende momenten bij en onze medewerkers zijn vaak zeer intensief betrokken bij het hele proces.

In 2018:

- 40 nieuwbouwwoningen/appartementen opgeleverd
- 42 nieuwbouwwoningen/appartementen gestart
- 16 woningen gesloopt die ruimte maakten voor nieuwbouw.

## Verbeterprojecten: 100% deelname

We kunnen constateren dat onze werkwijze, onze manier van communiceren en onze open houding in de samenwerking met onze huurders vaak leidt tot 100% deelname. Daar zijn we blij mee! Wij leren elke dag: het vernieuwen van het woningbestand gaat maar voor een klein deel over stenen.

In 2018:

- 193 woningen verbeterd (132 projectmatig en 61 bij mutatie)
- 198 woningen oorspronkelijk begroot
- totale kosten: € 4,8 miljoen

## Doel woningverbetering: energiekosten omlaag, comfort omhoog

Woningverbetering doen we voor het verhogen van het comfort, verlagen van de energiekosten en verlengen van de levensduur. Ook bij het verbeterproces trekken we als verhuurder samen met onze huurders samen op. Tijdens informatieavonden wegen we samen af hoe we tot het juiste verbeterprogramma kunnen komen.

## Plannen on hold: gereserveerd geld elders benut

Een project van 27 woningen in Zuidlaren is tijdens de voorbereiding op basis van nieuwe inzichten ter heroverweging voorgelegd aan onze werkgroep Vastgoedsturing. Twee projecten in Vries konden we vanwege flora- en faunawetgeving niet conform planning starten waardoor we deze pas in 2019 geheel af kunnen ronden. Een project om bij een woongebouw in Haren het energieverbruik terug te dringen met warmtepompen en zonnepanelen hebben we uitgesteld omdat de technische specificatie nog niet voldeed aan onze eisen. Het budget van dit project hebben we na heroverweging gebruikt om 81 woningen in Zuidlaren op label A te brengen.

## Over onze 'basiskwaliteit'

Een woning die wij willen doorexploiteren voldoet aan onze basiskwaliteit. Dat betekent:

1. minimaal energielabel C
2. voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie
3. overal isolerend glas
4. aanbrengen van ventilatieroosters
5. mechanisch ventilatiesysteem

## Maatwerk is mogelijk

De werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit te brengen, voeren we uit wanneer de woning leeg is en opnieuw verhuurd wordt. De huurprijs wordt dan aangepast aan die nieuwe kwaliteit. In enkele gevallen voeren we die werkzaamheden uit bij het oplossen van klachten of bij een geriefaanvraag. In het laatste geval betaalt de huurder voor de isolerende maatregelen. Dit proces kan per woning worden uitgevoerd. We hebben met twee aannemers afspraken gemaakt over proces en (bouw)kosten daarvan.

## Planmatig onderhoud bij bijna 800 woningen

Ons beleid is om elk jaar bij 1.200 woningen planmatig onderhoud uit te voeren: 600 woningen planmatig onderhoud, 600 woningen een tussenbeurt. Elke acht jaar wordt er onderhoud uitgevoerd aan het casco van een woning. Onderhoud betreft schilderwerk, voeg- en metselwerk, goten, daken en bestratingen. In 2018 hebben we planmatig onderhoud gedaan bij 791 woningen. Bij een aantal woningen is tegelijkertijd ook woningverbetering uitgevoerd.

## Binnenonderhoud: bijna 200 nieuwe keukens

Met binnenonderhoud bedoelen we het vervangen van keukens, toiletten, doucheruimten en aanpassingen in het kader van het politiekeurmerk veilig wonen. We gaven er in 2018 zo'n € 750.000 aan uit. Ook bij binnenonderhoud geldt (net als bij woningverbetering): de huurder bepaalt of het werk gebeurt en wanneer. Zij krijgen als in hun woning een keuken, badkamer of toilet aan het eind van de levensduur zit, een uitnodiging om deel te nemen aan een project. In 2018 zei 60% van die huurders: "ja, ik doe mee".

In 2018 wilden we 260 keukens vervangen, maar dat werden er 197. We gaven dan ook minder geld uit dan begroot. Ook het aantal toiletten en doucheruimtes was iets lager dan voorspeld. We hadden hiervoor € 1,3 miljoen gereserveerd. Uiteindelijk hebben we iets meer dan € 842.000 uitgegeven.

## Proef efficiënter proces binnenonderhoud: deelname 60%

In 2018 wilden we ook het binnenonderhoud volgens een vast werkproces oppakken en uitwerken. Helaas was er vanuit onze huurders te weinig respons en het uiteindelijke deelnamepercentage van 60% was in onze ogen te laag. We denken dat we ook hier meer moeten investeren in persoonlijke uitleg en contactmomenten.

## Onderhoud installaties: steeds beter op orde

Voor het onderhoud en vervangen van technische installaties binnen woningen en woongebouwen hanteren we vaste cycli. We hebben contracten met vaste leveranciers die werkzaamheden namens ons plannen en uitvoeren. Het gaat van cv ketels, mechanische ventilatieboxen, liften, keerkleppen, automatische deuren, brandmeldinstallaties, tuinbeplanting bij woongebouwen, noodverlichting, rookmeldbeheer, inspecties van installaties, schoonmaken van goten, maaien tot gladheidsbestrijding. In 2018 maakten we een beter totaaloverzicht en verbeterden het inzicht in beheer. We bezochten collega-corporaties om van hun werkwijzen te leren. De totale kosten voor installatie-onderhoud bedroegen € 800.000. Aan preventief onderhoud hebben we ruim € 700.000 uitgegeven.

## En verder op het programma

### Brandveiligheid

Al in 2017 zijn we begonnen met een onderzoek naar de brandveiligheid van woongebouwen. We wilden weten of onze woongebouwen minimaal voldoen aan wet- en regelgeving rondom brandveiligheid. Een deel van de inspecties en rapportages voerden we uit in 2018 en een deel krijgt een vervolg in 2019. Eventuele maatregelen of aanpassingen om te voldoen aan wet- en regelgeving nemen we afhankelijk van de impact op in de meerjarenbegroting.

### Asbest

In 2018 zijn we gestart met het project asbest. Doel was om een projectplan te schrijven en een inventarisatie en registratie te maken inclusief een volgsysteem. We constateerden al snel dat dit veel meer werk was dan verwacht en dat we capaciteit tekort kwamen om het het uit te voeren. Dit onderwerp staat in 2019 daarom opnieuw op onze projectenagenda.

### Programma van eisen

Wat ook een vervolg krijgt in 2019 is ons programma van eisen. In 2018 zijn we hier al mee gestart. We hebben daarbij als eerste de installatietechniek onder de loep genomen en daarbij een koppeling gemaakt naar standaard woningtypes en normbedragen in ons investeringsstatuut.



Jan Kuiper, coördinator Projecten

## "Onze huurders betalen € 12,50 per labelstap. Zonnepanelen zijn gratis."

"Met isolerende maatregelen brengen we woningen op label B en door het aanbrengen van zonnepanelen op label A. De huurder betaalt voor de isolerende maatregelen € 12,50 per labelstap, de zonnepanelen zijn gratis. Ons doel is om de energie-index van het woningbestand te verlagen en CO2-uitstoot te verminderen. De huurder bespaart op energiekosten en dit draagt bij aan lagere woonlasten. We geven hen de zekerheid dat de besparing op energiekosten hoger is dan de extra huur die gevraagd wordt.

Persoonlijk contact en persoonlijke uitleg blijkt noodzakelijk om huurders te overtuigen van het nut van energiebesparende maatregelen en het effect op hun woonlasten. Investeren we daarin, dan scoren we een zeer hoge deelname. Het maakt dan niet uit of het individueel of projectmatig wordt aangepakt. In 2019 werken we deze werkwijze en dit proces volledig uit. Maar omdat persoonlijk contact op individueel niveau een vrij grote belasting is voor onze organisatie, zoeken we ondertussen ook naar andere oplossingen waarmee we een hoge deelname kunnen bereiken. "

## 2.5. Duurzaamheid

---

### Ons doel: zuinig met energie

Onze woningvoorraad heeft aan het eind van 2020 gemiddeld label B, energie-index 1,25. Ook zijn we 'op expeditie' naar een energieneutraal woningbezit in 2040. Woonlasten stijgen niet door energiebesparingsmaatregelen. Wel kan het zijn dat de huur iets omhoog gaat. We hanteren daarbij het 'niet meer dan nu' principe. We ontwikkelen een routekaart waarin het traject richting 2040 is uitgestippeld. (Uit: Ondernemingsplan 2018 - 2021.)



Woningen in Annen, verbeterd naar label A.

### In kleinere stappen richting einddoel

We maakten in 2018 een "routekaart" naar een energieneutraal woningbestand in 2040. Daarbij merkten we dat maatregelen voor het behalen van gemiddeld label B soms in conflict komen met maatregelen die passen bij doelstellingen voor energieneutraal wonen. We zijn hierdoor wat terughoudender geworden in het doen van grote investeringen per woning. Onze insteek is nu dat we waarschijnlijk beter het pad kunnen kiezen waarin we kleinere stappen zetten naar energiebesparende maatregelen per woning.

### Meerdere wegen om doelen te halen

Er zijn diverse concepten om de energetische kwaliteit van een woning te verbeteren. Wij gebruiken ons '3 Labelstappen-concept' en ons 'basiskwaliteit-concept'. De eerste moeten we projectmatig uitvoeren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van nieuwe daken of vloeren. Beide concepten hebben gemeen dat we werken binnen de huidige contouren van de woning. In 2018 hebben we 94 woningen verbeterd volgens het 3 Labelstappen-concept.





Gerenoeverde Nul op de Meter-woningen aan de Windeweg in Haren

## Nul op de Meter-renovatie: doelen 2018 gehaald

Bij ons Nul op de Meter-renovatie concept (NOM) brengen we een nieuwe schil aan om de bestaande woning. Hierdoor wordt de energetische kwaliteit meer dan optimaal. We sluiten het gas af en plaatsen een warmtepomp die voorzien wordt van elektriciteit uit zonnepanelen op het dak. We hebben tot nu toe 40 woningen gerenoveerd volgens het NOM-renovatie concept.

## NOM-renovatie en onze lessen tot nu toe

Twee NOM-woningen aan de Padkamp in Roden voldoen naar tevredenheid. Bij 33 NOM-woningen in de Bomenbuurt in Roden zijn anderhalf jaar na ingebruikname klachten over het comfort ontstaan. Samen met AH WOON, Woonbond, leden van de projectcommissie van ons 33 NOM-woningen-project in Roden en een onafhankelijke adviseur hebben we gezocht naar de juiste balans van de installatie en een goede manier van wonen. Op het moment waarop we dit jaarverslag schrijven, zijn die besprekingen nog in volle gang. Bij onze vijf NOM-renovatiewoningen in Haren blijkt het technische moeilijk om aan de gestelde eisen van luchtdichtheid te voldoen. Bij de dakconstructie moesten we achteraf nog technische aanpassingen laten doen.

## Energiemonitoring bij NOM gaat nog niet vlekkeloos

Wanneer woningen de benodigde energie zelf duurzaam opwekken mag de woning het predicaat Nul op de Meter voeren en kan een verhuurder voor de extra duurzaamheidsinvestering een vergoeding vragen aan de huurder. Deze energieprestatievergoeding kan alleen gevraagd worden als de NOM-woning aan technische eisen voldoet en wanneer de huurder de energiestromen kan inzien. Omdat de monitoring van energiestromen bij NOM-woningen nog in de kinderschoenen staat, werken we met drie pilots. Elke pilot heeft een andere leverancier en een ander monitoringssysteem. We konden van de 40 gerenoveerde NOM-woningen bij 14 woningen EPV in rekening brengen.



Jan van Goor, projectleider

## “Gedragsverandering bij energieverbruik vraagt een andere insteek”

“Zuinig omgaan met energie heeft niet alleen met het gebouw te maken. Ook de gebruiker moet verantwoordelijkheid nemen in het verbruik van energie. Maar: is Woonborg de aangewezen partij om huurders te motiveren om hun gedrag aan te passen in het energieverbruik? Wij plaatsen daar vraagtekens bij. Het bewustmaken van het belang en het motiveren van huurders om energie te besparen is een lastige opdracht. Zo ervaren wij bij elk project dat de deelname wordt beïnvloed door de gesprekken die we voeren. Mensen komen meestal niet vanzelf in beweging. Maar die gesprekken zijn tijdrovend en intensief en zo kan bewustwording van energieverbruik en begeleiding van huurders alsnog tot een grote taak voor onze organisatie uitgroeien.

Wij zien dat het goed werkt als huurders elkaar informeren. Dat werkt beter dan wanneer de boodschap wordt opgelegd door ons als verhuurder. Daarom vinden wij het beter dat AH WOON en de Woonbond een rol pakken en het belang onderkennen van energiebewustwording. Zo leidt de Woonbond huurders op tot energiecoaches en wil AH WOON een werkgroep duurzaamheid starten. Wij vinden dat fantastisch. Wij kunnen dan een energiecoach van Woonborg inzetten die zich vooral richt op de technische zaken. Zoals bijvoorbeeld uitleggen hoe een NOM-woning werkt en hoe de energieprestatievergoeding (EPV) in elkaar zit. Deze functie binnen Woonborg gaan we op die manier verder uitwerken en ondertussen doen we ervaring op in de praktijk. Huurdersvertegenwoordigers kunnen zich dan concentreren om huurders te ondersteunen bij het beperken van energieverbruik van gas en elektra.”

## 2.6. Dienstverlening

### Ons doel: steeds betere dienstverlening

Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoefte van onze huurders. Wij willen dat zij onze dienstverlening waarderen met een 8. Onze huurders kunnen desgewenst zoveel mogelijk zaken online met ons regelen, op een zo gemakkelijk mogelijke manier. Reparatieverzoeken en meldingen van storingen pakken we binnen een werkdag op. We zijn goed bereikbaar en beantwoorden vragen van huurders snel en adequaat. We stellen een klantstrategie op. Daarin zetten we op een rij hoe we contact hebben met onze huurders en andere relaties. Uit: *Ondernemingsplan 2018-2021*

### Klanttevredenheid gemeten in Aedes benchmark

Met de Aedes Benchmark maken woningcorporaties elk jaar inzichtelijk hoe er gepresteerd is. Ook in 2018 deden we mee. Ten opzichte van 2017 scoorden we goed, maar het huurdersoordeel was lager. Van een gemiddelde van 7,5 gingen we naar een 7,3. Dit zijn de cijfers in de prestatievelden die huurders ons gaven:

- nieuwe huurders die bij ons een woning huurden: 7,6
- huurders die een reparatieverzoek indienden: 7,3
- huurders die zijn verhuisd: 7,0



Via de telefoon, mail, persoonlijk aan de balie en natuurlijk online via Mijn Woonborg: onze frontoffice is voor veel huurders en woningzoekenden het eerste aanspreekpunt. Onze mensen krijgen 120 telefoontjes per dag.

## Nieuwe website binnen halfjaar gelanceerd

Half september 2018 lanceerden we een nieuwe website en vernieuwd klantportaal. In een paar maanden tijd maakten we een plan, selecteerden een samenwerkingspartner en ging een interne werkgroep aan de slag met een inventarisatie en uitvoeringsplan. Die snelle aanpak was nodig omdat de oude website niet meer aan veiligheidseisen voldeed.

Bij de nieuwe website stond functionaliteit en gebruiksvriendelijkheid voor ons voorop. Er is bewust gekozen voor een 'hybride' oplossing. Dat houdt in dat we applicaties die we al gebruiken en ons primair systeem aan elkaar kunnen koppelen. Ook als we in de toekomst andere applicaties willen gebruiken, dan kan dat met de nieuwe website. Zo hebben we al rekening gehouden met toekomstige wijzigingen als het woningaanbod in Drenthe Huurt via een andere route gaat.

## Vernieuwd klantportaal 'Mijn Woonborg' volop benut

Samen met de nieuwe website lanceerden we ook een vernieuwd klantportaal: Mijn Woonborg. De nieuwe versie is gebruikersvriendelijker, past in Woonborg stijl en heeft meer mogelijkheden voor de gebruiker. We merken dat vanaf de dag van lancering Mijn Woonborg volop gebruikt wordt. In het voorjaar van 2019 was het gebruik 3x zo hoog. De komende jaren willen we de website en het klantportaal op basis van analyses en feedback steeds verder verbeteren. Onze mensen van de frontoffice spelen daar een belangrijke rol in.

## 2.900 huurders lid van het Reparatie-abonnement

Met het Reparatie-abonnement bieden we onze huurders een service aan om tegen een vergoeding huurdersonderhoud door Woonborg te laten doen. In 2018 verlaagden we het tarief en breidden we het aantal serviceonderdelen uit. Het ledenaantal blijft groeien. Aan het einde 2018 waren bijna 2900 huurders lid. Naast de dagelijkse verzoeken die we binnenkrijgen om huurdersonderhoud uit te voeren, komt een allround vakman eens per drie jaar bij de leden langs om een 'woningcheck' te doen. Hij let dan specifiek op zaken die onder het huurdersonderhoud vallen.

## Reparaties: 85% door eigen mensen uitgevoerd

Bij Woonborg werken negen allround vakmannen in vaste dienst. Zij nemen 85% van alle reparatieverzoeken voor hun rekening. In totaal kwamen er bijna 4.200 reparatieverzoeken bij ons binnen. 725 opdrachten besteedden ze uit aan een externe partij.

## VvE-beheer: terug naar een zuivere rol

Woonborg heeft een aantal Vereniging van Eigenaars-appartementen in eigendom. Voor deze VvE's voerden we het VvE beheer uit, zoals het financiële beheer, het administratieve en technische beheer. In overleg met de verschillende VvE's hebben we in 2018 gekeken naar het uitbesteden van deze werkzaamheden. We vonden dat belangrijk omdat we het niet vinden passen bij onze kerntaak, maar ook omdat belangen door elkaar liepen. Met het merendeel van de VvE's maakten we afspraken. In 2019 worden voor die VvE's werkzaamheden uitgevoerd door een derde partij.

## Klachten over onze dienstverlening: vier geschillen

De Regionale Geschillen Commissie waar Woonborg bij aangesloten is, rapporteert elk jaar over de behandelde klachten van alle deelnemende corporaties in het werkgebied van de commissie. De Commissie heeft in 2018 vier klachten over de dienstverlening van Woonborg ontvangen. Drie klachten werden zodanig afgehandeld dat de klager of de Commissie geen aanleiding zag om een zitting in te plannen. Eén klacht leidde wel tot een zitting. Deze klacht is op het moment dat we dit jaarverslag schrijven nog in behandeling.



Hilda Manzeza, coördinator contractbeheer

## "Nieuw contractonderhoud voor riool- en dakgotenreiniging en installaties"

"In 2018 hebben we een nieuw contractonderhoud afgesloten voor riool- en dakgotenreiniging en het beheer en onderhoud van installaties in woningen en woongebouwen. Eind 2018 zijn we ook begonnen met een update van onze 'longlist' van bouwbedrijven en installatiebedrijven. In ons aanbestedingsbeleid werken we namelijk met een voorselectie. Bedrijven die op onze longlist staan, voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo kunnen we ze bij aanbestedingstrajecten zonder verder onderzoek of extra informatie om offertes vragen en dat scheelt tijd. Verder hebben we onze inkoopvoorwaarden aangepast aan de nieuwe privacy-wetgeving. We passen dat toe bij elk nieuw contract. "

## 2.7. Leefbaarheid

### Ons doel: prettige woonomgeving

Onze huurders kennen ons en weten ons te vinden. Zij ervaren hun woonomgeving als veilig en prettig. Onze vakmannen nemen signalen serieus en geven dat door. Onze focus ligt op die wijken en buurten die dat echt nodig hebben. We zijn geen welzijnswerkers, maar welzijn, menselijkheid en de menselijke maat staan bij ons wel centraal. We zijn alert op risico's en ongeregelheden. Daarin zijn we scherp op achterstallig tuinonderhoud. Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021



Baukje de Jager, beleidsadviseur, tijdens de bijeenkomst van het huurderspanel 'langer zelfstandig thuis wonen'. Het panel dat uit 20 huurders bestaat, komt in 2019 nogmaals bijeen.

### "Belangrijk advies van huurderspanel: maak de huismeester zichtbaar en zorg voor ontmoeting"

"In 2018 organiseerden we een huurderspanel over een zeer actueel onderwerp: langer zelfstandig thuis wonen. Er deden 20 huurders aan mee. We namen met elkaar in kleine groepen diverse thema's door. Belangrijk aandachtspunt dat naar voren kwam bij het huurderspanel zijn de taken van onze huismeester. Het panel vroeg zich af: Wat zijn die taken precies en is dat in elk complex hetzelfde? Deze vraag leefde bij verschillende bewoners van onze appartementencomplexen in Roden. En ze vroegen zich af: Is het een idee om een vast spreekuur per 'gebouw' te organiseren? Of per woongebouwen een 'schouw'? Als je dat combineert met samen koffiedrinken, elkaar ontmoeten ... het mes snijdt dan aan twee kanten! We hebben afgesproken dat we in 2019 nog een keer bij elkaar komen en het huurderspanel doet dan graag nog een keer mee. Maar, dan moet er wel echt wat met de inbreng gebeuren. Waarvan akte!"

## Visie op wonen en zorg

We willen een eigen visie ontwikkelen op wonen en zorg. Want: hoe zorgen we ervoor dat wonen op het snijvlak van wonen en zorg mogelijk is? Wat doet Woonborg dan? Wat doen onze (samenwerkings)partners? In 2018 spraken we hierover met een huurderspanel van 20 huurders en ook AH WOON was erbij betrokken. Het huurderspanel gaf ons waardevolle input. Met de deelnemers én AH WOON spraken we af dat dit huurderspanel in 2019 nogmaals bijeenkomt. De visie op wonen en zorg willen we in 2019 afronden.

## Samenwerking met samenwerkingspartners in zorg en welzijn

In onze regio hebben diverse langlopende samenwerkingsverbanden met partijen binnen zorg en welzijn, OGGZ en andere maatschappelijke organisaties. In 2018 hebben we actief de samenwerking gezocht met onze samenwerkingspartners in de zorg. Zo hebben we met stichting Sprank gekeken naar de samenwerking in de Bernardpassage in Roden en spraken we met Cosis en stichting Welzijn in Noordenveld naar een andere invulling van het gebruik van de Scheepstraschool in Roden. Dat laatste heeft geleid tot een hernieuwd samenwerkingsverband waar ook de gemeente Noordenveld bij betrokken was. Inmiddels is Welzijn in Noordenveld verhuisd naar de Scheepstraschool. Daarmee is er een mooi nieuw trefpunt ontstaan in het dorp.

## Veelvuldig contact met onze huurders over hun leefomgeving

Onze huurders nemen contact met ons op over zaken die spelen in hun leefomgeving. Dat gebeurt vrijwel elke dag. Naast meldingen over tuinonderhoud, krijgen onze consultants wijkbeheer en leefbaarheid ook bericht van huurders als er overlast in hun omgeving speelt, zoals geluidsoverlast van de burens.

Vanuit onze rol nemen we meldingen in behandeling of we verwijzen door naar onze ketenpartners. Naast deze reactieve manier van werken, zetten we ons ook proactief in. Zo doen we onder meer mee aan schouwen met gemeenten en belangenorganisaties. Op die manier laten we ons gezicht zien en zetten we ons in voor de leefbaarheid in wijken en buurten. In 2019 willen we onze visie op leefbaarheid verder verdiepen. Wat betekent leefbaarheid voor ons. Op welke punten hebben we wel of geen invloed en wat bij past bij onze rol.



We doen elk jaar mee aan Burendag. Dan gaan we naar een buurt toe, nemen wat lekkers mee en nodigen bewoners uit om even langs te komen. Persoonlijk contact en luisteren naar onze huurders vinden we belangrijk. In 2018 waren we in Roden en Nieuw-Roden.

## "Luisteren, in gesprek zijn, elkaar ontmoeten: het heeft veel meerwaarde"

Thea Lourens, manager Woondiensten:

"We vinden het van grote meerwaarde om met huurders in gesprek te gaan. Om gedachten te vormen voordat we aan de slag gaan met beleid. Dat doen we tijdens huurderspanels en informele bijeenkomsten. En krijgen we een uitnodiging om een presentatie te geven, bijvoorbeeld tijdens vergaderingen van AH WOON, dan grijpen we die kans met beide handen aan. In 2018 organiseerde ik zelf themabijeenkomsten waarin een spelelement centraal stond, het monopolyspel. Het waren twee bijeenkomsten, eentje met AH WOON en eentje met de RvC. Door dat spel samen te spelen, kwamen we in gesprek over zaken die ons dagelijks bezighouden. Zo ontstond een dialoog over het speelveld van Woonborg en de dilemma's waar medewerkers dagelijks mee te maken hebben. We willen dit vaker doen. Het levert waardevolle gesprekken en inzichten op."



## 2.8. Financieel gezond

### Ons doel: een financieel gezond en goed bedrijf

Woonborg doet de dingen goed doordacht, weloverwogen. Onze sturingsinformatie is slim, werkt goed en wordt gebruikt. Risicomanagement en compliance hebben we op orde. We voldoen aan alle intern en externe normen en kunnen financiële tegenvallers opvangen. (Uit: Ondernemingsplan 2018 - 2021.)

### Financieel rendabel zijn is een randvoorwaarde

We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taak. Alleen zo kunnen we continuïteit waarborgen. Woonborg voldoet aan alle externe voorschriften en interne normen.

We hebben een grote duurzaamheidsopgave en kunnen veel doen. We zouden nog veel meer kunnen doen als we de verhuurdersheffing zouden kunnen gebruiken om te investeren. Nu dragen we jaarlijks € 3,5 miljoen af. Ruw omgerekend zijn dat 17 nieuwbouwwoningen.

### Positieve oordelen van ILT, Aw en WSW

- De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) beoordeelt woningcorporaties op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Oordeel ILT: de continuïteit van Woonborg is gewaarborgd.
- WSW beoordeelt woningcorporaties op financierbaarheid en kredietwaardigheid. Oordeel WSW: Woonborg kan ruimschoots voldoen aan verplichting voor rente en aflossing en voldoet aan alle criteria voor 24 'business risks' en 5 'financial risks'.

### Mooie scores in de Aedes Benchmark

In de Aedes benchmark worden vijf prestatievelden geanalyseerd. Een A betekent: ten opzichte van vergelijkbare woningcorporaties behoort de organisatie bij de koplopers. Een B betekent: de organisatie scoort gemiddeld. Een C: de score is minder goed dan de vergelijkbare organisaties. Onze scores in 2018:

- A voor beschikbaarheid & betaalbaarheid
- A voor bedrijfslasten
- B voor duurzaamheid
- C voor onderhoud en verbetering
- C voor huurdersoordeel

Woonborg heeft net als in 2017 de bedrijfslasten laag weten te houden. We deden het ten opzichte van collega-corporaties goed. Ook lagen we met een gemiddelde huurprijs van € 496 onder het landelijk gemiddelde. Ook op betaalbaarheid & beschikbaarheid haalden we een mooi resultaat. Woningzoekende vinden bij Woonborg redelijk snel een woning zodra zij actief op zoek zijn. Een gemiddelde zoektijd van 9 maanden is ten opzichte van andere gebieden in Nederland snel. De score B op duurzaamheid was een score waar we trots op mogen zijn en toont onze inzet op dit gebied. De score C op huurdersoordeel bevestigde ons eigen beeld: klanttevredenheid verdient onze aandacht. We vertellen daar meer over in [hoofdstuk 2.6](#).



Gerwin Scherpen, coördinator ICT

## "Digitalisering vraagt om een andere manier van denken en werken"

"Op het gebied van ICT en digitalisering hebben we in 2018 grote stappen gezet. We hebben een nieuwe website gelanceerd en ons klantportaal Mijn Woonborg is vernieuwd. Voor onze huurders en woningzoekenden is dat een grote verbetering. Ze kunnen gemakkelijk online gegevens wijzigen, zelf reparaties inplannen en online contact met ons hebben. Sinds de lancering is het gebruik enorm toegenomen.

Ook ons telefoniesysteem is vernieuwd. We hebben nu één ingang naar Woonborg waarbij onze vaste toestellen en mobiele toestellen zijn geïntegreerd. We merken dat het onze bereikbaarheid heeft verbeterd en we hebben meer data. Bijvoorbeeld over het aantal bellers per dag of hoe lang mensen in de wacht staan als ze bellen naar het algemene nummer. Dat geeft ons inzicht en sturingsinformatie.

We hebben ook grote stappen gemaakt in standaardisatie. We kiezen bewust voor best practice systemen en applicaties. Dat maakt ons minder kwetsbaar dan maatwerk, ook omdat die producten door meerdere partijen worden aangeboden. Standaardisatie vraagt soms wel een aanpassing van de eigen werkwijze en een omschakeling voor medewerkers. Dat geldt bijvoorbeeld voor het werken volgens de standaard projectadministratie en het standaard verhuurmutatieproces in ons primair systeem Viewpoint. Digitalisering vraagt sowieso om een andere manier van denken."



Bedrijfsvoering, organisatie,  
governance

## 3.1. Medewerkers en organisatie

---

### Over de mensen van Woonborg

- in totaal: 46 fte
- 48% is vrouw, 52% is man
- gemiddelde leeftijd: 47 jaar
- vaste medewerkers zijn gemiddeld 11 jaar in dienst
- werken mensen parttime, dan is dat meestal 32 uur per week

### 2018: focus op competenties en professionaliteit

Het ontwikkelen van medewerkers in hun rol als professional is essentieel. Dit vergt naast vaardigheidsontwikkeling ook competentieontwikkeling. In 2018 deden drie teams mee aan teaminterviews: projecten, woondiensten en managementteam. In 2019 krijgt dit een vervolg.

Centraal in deze interview staat hoe we samenwerken en hoe we een basis leggen waarop we elkaar kunnen aanspreken in het gedrag als professional. Bijvoorbeeld: hoe geef je feedback? Tijdens de jaarlijkse beoordelingsgesprekken hebben we ook het feedback geven tussen leidinggevende en medewerker meegenomen. Medewerkers haalden feedback op en dit werd besproken met de leidinggevende. Het resultaat is dat het elkaar aanspreken steeds beter verloopt en dit helpt bij het samen werken en bij het oplossingsgericht werken.

### Werkprocessen vastleggen, betere interne werkafspraken

Een aantal collega's nam afscheid van Woonborg. Wat we daarbij merkten is dat met het vertrek van medewerkers een aantal werkprocessen niet meer als vanzelfsprekend gaan. In 2019 willen we daarom verdergaan om werkprocessen onder de loep te nemen en onze interne werkafspraken nog helderder te krijgen. Digitalisering speelt daarbij een belangrijke rol.

### Ziekteverzuim was hoog

Helaas hadden we in 2018 te maken met een hoog ziekteverzuim: 9,1%. Het verzuim was vooral van langdurige aard. Een aantal medewerkers kreeg te maken met een ernstige, niet werkgerelateerde ziekte.

We ondersteunen medewerkers waar mogelijk als ze door ziekte uitvallen en uiteraard zijn daar ook andere partijen bij betrokken, zoals bedrijfsarts en arbeidsdeskundige.

### Compact, korte lijnen

Woonborg is een compacte organisatie met korte lijnen. Medewerkers op de werkvloer hebben veel beslissingsbevoegdheid. De structuur is als volgt:

- directie
- staf met bestuurssecretariaat, controller, beleid, P&O, communicatie
- team Woondiensten, inclusief team allround vakmannen en consultants projecten
- team Projecten
- team Financiën en ondersteuning, waaronder ICT en officemanager

Woonborg heeft geen andere verbindingen.

## Overleg met Ondernemingsraad

In 2018 voerden Ondernemingsraad en bestuurder veelvuldig overleg. Gespreksonderwerpen waren het jaarverslag, trimesterrapportages, begroting en ondernemingsplan. De OR werd advies gevraagd over de vernieuwing van de werkplekken en werkomgeving en kreeg instemmingsverzoeken over de regeling woonwerkverkeer, het installeren van vertrouwenspersonen en het privacybeleid.



Ons kantoor was aan een update toe. Bij de nieuwe inrichting stelden we gezond werken centraal. Een interne werkgroep bereidde het voor, de coördinatie was in handen van een van onze projectleiders. Onze vakmannen zorgden voor de interne verhuizing.

## 3.2. Financiën

### Winst op papier, maar niet in de echte wereld

Als je de jaarrekening bekijkt, dan heeft Woonborg € 30,9 miljoen winst gemaakt. Dat komt met name door een stijging van de waarde van de woningen. Dit resultaat is gelijkmatiger over het bezit verdeeld dan in 2017, toen met name Haren een fors aandeel had in de waardeverhoging. Maar net als in 2017 is het nog steeds een papieren winst. Het laat een potentiële waarde zien. Immers, de verwachte hogere prijs die Woonborg voor het vastgoed zou krijgen als ze het zou verkopen op de vrije markt, wordt in werkelijkheid niet gerealiseerd. In de praktijk verkoopt Woonborg slechts een heel klein deel van het bezit. Onze doelstelling is niet om woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen, maar om voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen te zorgen. Als we de waardemutaties van het vastgoed buiten beschouwing laten, dan is het resultaat 2018 € 6,2 miljoen positief. Het resultaat 2017 was € 9,3 miljoen positief.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde; de waarde van ons bezit steeg met 7,8%

[Zie voor meer achtergrond de "Publicatie effectrapportage handboek marktwaardering 2018 versus 2017" van MinBZK. In dit rapport wordt ingegaan op de effecten van de aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkeling, en de aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2017. <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2019/02/08/publicatie-effectrapportage-handboek-marktwaardering-2018-versus-2017>]

Op grond van de nieuwe Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde 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."

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonborg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 36 miljoen gegroeid naar een waarde van € 494 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,8%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2018 en de waarde daarvan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een hogere leegwaarde van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

### Drie uitzonderingen op het waarderen van de marktwaarde

Woonborg past voor de waardering van het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde toe. We hebben drie uitzonderingen waar we de full-versie toepassen:

1. al het bezit in de gemeente Haren in verband met het aardbevingsgebied. Zie ook paragraaf 3.5
2. verzakte woningen in Roden en scheurvorming. Zie ook paragraaf 3.6
3. bedrijfsonroerend goed gekwalificeerd als niet-DAEB

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 marktwaarde in verhuurde staat. Dat geldt 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.

Voor de full-versie waardering van woningen in Haren, Glimmen en Noordlaren, de verzakte woningen in Roden en de bedrijfsonroerend goed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan de taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK en daar ging een offertetraject met meerdere aanbieders aan vooraf. De geselecteerde taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg. We willen onderzoeken of het meerwaarde heeft om het vastgoed in de andere drie gemeenten van ons werkgebied ook op marktwaarde full-versie te waarderen.

## Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonborg van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonborg actief is (uitgezonderd de objecten welke full versie zijn gewaardeerd, hier is de disconteringsvoet gelijk gesteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling). In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

## Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het bedraagt circa € 230 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Vastgoed in exploitatie	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat *)		493.224
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-116.808	
Betaalbaarheid (huren)	-101.314	
Kwaliteit (onderhoud)	-29.406	
Beheer (beheerkosten)	17.792	
Subtotaal	-229.736	
Beleidswaarde		263.488

\*) Exclusief de vijf leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad.

Dit impliceert dat circa 45% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## Realiseerbare waarde, het effect op eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 216 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. In 2017 was dit € 192 miljoen. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 230 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

## Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)

Omdat wij voldoen aan de voorwaarden hoeven wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten uit te voeren. Onze aanvraag voor dit zogenaamde 'verlicht regime' rond DAEB/niet-DAEB is definitief goedgekeurd op 15 augustus 2017 door de Autoriteit woningcorporaties. Onze 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-bedrijfspanen, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. De zes 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.

## Huurachterstanden: sterke daling

Bij huurachterstand nemen we snel contact op met onze huurders. Door persoonlijk contact willen we voorkomen dat achterstanden oplopen en problemen worden vergroot.



Bedragen (x € 1.000)	2018	2017
Openstaand saldo zittende huurders	€ 168	€ 174
Openstaand saldo vertrokken huurders	€ 191	€ 304
Openstaand saldo totaal	€ 359	€ 478
Percentage huurachterstand	1.20%	1.00%
Aantal aanzeggingen	4	10
Aantal ontruiming vanwege huurachterstand	0	0
Aantal ontruiming vanwege overlast	0	0

## Financiering: nieuwe leningen uitgesteld

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart. Het treasuryjaarplan 2018, dat we met een extern bureau opstellen, werd goedgekeurd door de RvC. In het treasuryjaarplan 2018 was aangekondigd dat we € 15,7 miljoen zouden moeten lenen. Van diverse bouw- en verbeterplannen in 2018 zijn echter pas begin 2019 facturen ontvangen. In combinatie met het aantrekken van nieuwe leningen in oktober en december 2018, is aan het einde van het jaar daardoor een overschot aan liquide middelen van € 8,4 miljoen ontstaan. Onze leningenportefeuille is gestegen naar € 120,4 miljoen per ultimo 2018. De stijging bedroeg € 7,3 miljoen. Ons borgingsplafond is door WSW uitgebreid naar € 16,8 miljoen. In totaal hebben wij 35 leningen. De verwachting is dat we pas in de loop van 2019 extra financiering voor de realisatie van alle nieuwbouw- en renovatieplannen moeten aantrekken.

## Geen belangrijke risico's Payer Swaps door rentederivaten

Wij bezitten derivaten in de vorm van Payer Swaps tot een bedrag van € 25 miljoen. Ze zijn bedoeld om renterisico's mee af te dekken. De Payer Swap heeft 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. Door deze constructie ontstaat een lening met een vaste rente. Wij voldoen hiermee aan de kaders van de toezichhouders. 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. Maar de negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt onder de drempelwaarde voor de marktwaardeverrekening.

Woonborg heeft geen break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten. Deze producten brengen dan ook geen aanvullende risico's met zich mee. Bij zo'n 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. De verplichting aan te houden buffer vanwege de derivaten die Aw en WSW voorschrijven, is voor Woonborg beperkt. Daarom gaat Woonborg de derivaten niet herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

## Onze fiscale strategie en planning

Wij volgen in de fiscale strategie en planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Over de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld. Onze belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- verwerking van projectontwikkelingsresultaten
- afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde met 30%

In 2018 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.
- 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.

- **ATAD**  
De nieuwe ATAD1-richtlijn is sinds begin 2019 van kracht. De nieuwe belasting heeft financiële impact op corporaties omdat de aftrekbaarheid van rente wordt beperkt, waardoor de sector fors zal worden aangeslagen. De mate waarin de financiële gevolgen worden gecompenseerd via onder andere de korting op de verhuurdersheffing is onzeker. We monitoren de ontwikkelingen en werken aan het krijgen van een betrouwbare inschatting van de financiële impact van ATAD op Woonborg.
- **Verhuurdersheffing**  
Woonborg moet over haar woningbezit jaarlijks een verhuurdersbelasting betalen. Door te investeren in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen kan heffingsvermindering worden aangevraagd. De heffingsvermindering op de te betalen verhuurdersheffing is per 1 juli 2018 stop gezet, dit had geen effect op aanvragen gedaan voor deze datum.
- **Saneringsheffing**  
Woonborg zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,6 miljoen moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2018 is een bedrag van € 318.000 betaald aan saneringsheffing.

## Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

[Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de onze uitgangspunten en inzichten in het najaar 2018 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2019-2028.]

De financiële middelen van Woonborg staan ten dienste van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen, zonder de continuïteit in gevaar te brengen, optimaal investeren naar vermogen. In het treasurystatuut wordt het normenkader vastgesteld waaraan de meerjaren prognose moet voldoen om de continuïteit te waarborgen, dit herijken we jaarlijks. In het normenkader zijn de externe en interne normen vermeld waaraan ons financieel beleid moet voldoen. Externe normen komen voort uit wetgeving of vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van de sectorinstituten Aw en WSW. Soms zijn de interne normen strenger dan de externe normen. Dit is het geval wanneer Woonborg een extra veilige marge wil hanteren om tegenvallers in de (nabije) toekomst goed te kunnen opvangen (Woonborg risicobereidheid).

We voldoen ondanks de belastingmaatregelen in combinatie met onze ambitie, door aanpassen van het huurbeleid, nog steeds aan alle normen van het Aw/WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel.

Beleidswaarde	Aw / WSW Norm	Woonborg Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 20%	52,5	48,8	45,2	41,1	38,3
Loan to Value	< 75%	< 70%	44,4	47,0	52,3	56,3	58,7
Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,6	2,45	2,58	2,62	2,43	2,31
Dekkingsratio	< 50%	< 50%	27,3	28,4	31,1	32,8	33,6
Marktwaaarde	Aw / WSW Norm	Woonborg Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteitsratio	onbekend	onbekend	70,5	68,8	67,2	65,5	64,5
Loan to Value	onbekend	onbekend	27,3	28,4	31,1	32,8	33,6
Interest Coverage Ratio	onbekend	onbekend	2,45	2,58	2,62	2,43	2,31
Dekkingsratio	onbekend	onbekend	27,3	28,4	31,1	32,8	33,6

## Meerjarenperspectief; ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 5 jaar

Om grip te houden op de lange termijn activiteiten van Woonborg hebben we onze plannen voor een aantal jaren uitgestippeld op basis van ons beleid. Ons voornemen is om jaarlijks twintig woningen te verkopen en tot en met 2023 rond de 284 nieuwbouw- en gerenoveerde woningen op te leveren. Onderstaand vindt u een tabel met per gemeente de woningvoorraad voor de komende 5 jaar op een rij. Dit is ook in onze meerjarenbegroting 2019 zo opgenomen.

Bestemming / jaar	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Verkoop</b>	<b>392</b>	<b>372</b>	<b>352</b>	<b>332</b>	<b>312</b>
Haren	20	20	19	17	15
Noordenveld	204	192	180	171	162
Tynaarlo	115	109	106	100	94
Aa en Hunze	53	51	47	44	41
<b>Verkoop op lange termijn</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Tynaarlo	3	3	3	3	3
<b>Doorexploiteren</b>	<b>3.988</b>	<b>3.988</b>	<b>3.988</b>	<b>3.982</b>	<b>3.952</b>
Haren	921	921	921	921	921
Noordenveld	1.790	1.790	1.790	1.784	1.781
Tynaarlo	928	928	928	928	901
Aa en Hunze	349	349	349	349	349
<b>Sloop</b>	<b>340</b>	<b>286</b>	<b>237</b>	<b>197</b>	<b>171</b>
Haren	0	0	0	0	0
Noordenveld	262	250	225	185	159
Tynaarlo	78	36	12	12	12
<b>Complexgewijze sloop</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Noordenveld	9	9	9	9	9
<b>Verhuur nieuwbouw</b>	<b>45</b>	<b>84</b>	<b>153</b>	<b>235</b>	<b>284</b>
Haren	0	39	43	59	59
Noordenveld	45	45	96	120	145
Tynaarlo	0	0	14	56	80
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.777</b>	<b>4.742</b>	<b>4.742</b>	<b>4.758</b>	<b>4.731</b>

## 3.3. Risicomanagement

---

De activiteiten van elke organisatie brengen risico's met zich mee. Om de doelstellingen te realiseren, is het voor Woonborg belangrijk om de risico's, die het behalen van de doelstellingen kunnen beïnvloeden, goed in beeld te hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. 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 verantwoordelijkheid van het management.

### Risicobereidheid kan per doelstelling verschillen

Woonborg wil uiteraard verantwoord omgaan met het maatschappelijk kapitaal. Dit wordt ook van ons verwacht. 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 lopen voorop in de kopgroep bij het toepassen van nieuwe technieken. Voor de financiële huishouding is de risicobereidheid lager: we hanteren daar strengere normen dan de externe toezichthouders stellen.

### Ons risicomanagementsysteem

In 2018 hebben we ons risicomanagementsysteem herijkt. De verantwoordelijkheden over het risicomanagement zijn opnieuw vastgelegd en het risicomanagement is geïntegreerd in onze planning & control-cyclus. In tussentijdse rapportages leggen we verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen. Eén van de belangrijkste uitgangspunten was om de manier waarop we risico's managen te koppelen met de strategische doelstellingen die we willen realiseren. Op basis van het geactualiseerde ondernemingsplan hebben we een strategiekaart opgesteld en zijn de belangrijkste risico's geïnventariseerd. Per risico zijn beheersmaatregelen getroffen en indien nodig aanvullende maatregelen geformuleerd. In 2019 wordt ons risicomanagement verder ondersteund door speciaal daarvoor ontwikkelde software en gaan we op de beheersmaatregelen interne audits uitvoeren.

### Risicobeheersing

Wij hebben een aantal risico's geïdentificeerd waarmee wij worden geconfronteerd. Naast de risico's zijn in de volgende paragraaf ook de beheersmaatregelen benoemd die de risico's moeten beperken. Daarna gaan we in op de incidenten met de grootste impact.

## 3.4. Risico's

---

### 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, waardoor de doelgroep de huren niet meer kan betalen. Om dit risico zo goed mogelijk te beperken, is in 2018 ons huurbeleid opnieuw vastgesteld.

### Duurzaamheid

We zetten sterk in op het verduurzamen van ons woningbezit. Om de verduurzaming te realiseren voeren we veel projecten uit. Om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren werken wij met relatief nieuwe technieken. We doen dat met een kleine organisatie. De kans is daardoor groter dat er onjuiste inschattingen worden gemaakt, waardoor projecten vertraging kunnen oplopen en/of meer kosten worden gemaakt 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, gaan we in 2019 de projectadministratie verbeteren.

### Personeelsbezetting

In de Aedes benchmark zaten we opnieuw in de top tien 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. 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 te beperken, hebben we onderstaande maatregelen getroffen:

- We zorgen voor voldoende capaciteit op afdelingen. In 2018 is de formatie uitgebreid.
- We kiezen want we kunnen niet alles doen en brengen daarom focus aan in de werkzaamheden en verbeteringen die we voor elkaar willen krijgen.
- We werken aan betere sturingsinformatie. Hierdoor lukt het ons beter om prestaties te monitoren.

### Financiering

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.

## Financiële verslaglegging

### Waardering van het vastgoed

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 dat volgt 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. De risico's op aardbevingen en bodemverzakkingen bemoeilijken het waarderen van het vastgoed. Daar waar sprake is van deze risico's hebben we het bezit laten taxeren door een externe taxateur. Dit heeft als doel dat de waardering van dat bezit betrouwbaarder is. De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

## Wet- en regelgeving

### Tijdige naleving

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. Deze regelgeving is in de afgelopen jaren ook 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 wijzigingen en weer nieuwe regels. Om dit risico nog verder te beperken tot een laag niveau wil Woonborg in 2019 een compliance statuut opstellen waarin een goede verdeling van de verantwoordelijkheden is opgenomen.

## Incidenten

Een risico is een onzekere gebeurtenis die kan leiden tot het afwijken van de gestelde doelstellingen en eisen. Als een gebeurtenis zich voordoet, spreken we van een incident. Woonborg heeft te maken met twee noemenswaardige incidenten als gevolg van dat de bodem in beweging is: aardbevingen en bodemverzakking in Roden. We gaan hier in de volgende paragraaf nader op in.

## 3.5. 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.

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

### Inventarisatie risico's vanuit missie en doelstellingen

- Vastgoed en 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 en passende 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 of niet volledig 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.
- Bedrijfsvoering  
De impact op onze bedrijfsvoering is afgeleid van bovenstaande risico's. Wij hebben de risico's geïdentificeerd en in de volgende paragraaf gerubriceerd.

## Risico's voor onze bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling.
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen.
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders.
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

## Overleg met toezichthouders

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied nauwgezet. Woonborg informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

## Uitgangspunt: kosten worden door exploitanten vergoed

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (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). Woonborg gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

## Ons vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Aardbevingsgebied	Aantal woningen	Marktwaarde	WOZ-waarde
Gemeente Groningen (Haren)	970	€ 119.962	€ 142.071
Gemeente Aa en Hunze	404	€ 39.297	€ 50.162

Peildatum 31 december 2018. Bedragen x € 1.000.

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.

## Schade aan onroerend goed: herstelschade

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed. Sinds maart 2018 worden schademeldingen beoordeeld door de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). In de 12 maanden daarvoor heeft de beoordeling van schades stilgelegen. Hierdoor is een achterstand ontstaan in de verwerking.

Herstel- en versterkingsschade worden door Woonborg zelf afgehandeld en Woonborg krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding. De schades die zijn ontstaan door de aardbeving van 2016 zijn afgewikkeld. Sindsdien zijn er geen nieuwe schades gemeld.

## Effecten op 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 beleidswaarde welke daarvan is afgeleid.

Het effect van aardbevingen is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van de marktwaarde verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Woonborg. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de huidige kennis en verwachtingen ingeschat. Gezien de aard en complexiteit van de problematiek geldt hier een 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 in 2016 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.

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft in 2018 een commissie ingesteld (commissie Hammerstein) die tot taak heeft een model te selecteren op basis waarvan een schaderegeling in het publieke domein vorm kan krijgen. De corporaties (welke in C14 zijn verenigd) zijn door deze commissie gehoord. Het conceptrapport van de commissie is begin 2019 verschenen. Dit laat op basis van het voorkeursmodel van de commissie een waardevermindering zien die in de buurt ligt van de uitkomsten van de Critical Review.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op een door de AW en WSW voorgeschreven model. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar toelichting paragraaf 5.5.2 en 5.5.3 (waarderingsgrondslagen) en par. 10.2 (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 (versterkingschade / bouwschade)

Gedurende de planontwikkeling (haalbaarheidsfase) zijn er verschillende richtlijnen ontwikkeld die aangeven wat een ontwikkelaar bouwkundig moet doen wil de woning aardbevingsbestendig zijn (NEN – NPR 9998). Het is aan de verantwoordelijk ontwikkelaar om al dan niet conform die richtlijnen te bouwen. De NPR maakt immers geen onderdeel uit van het bouwbesluit. Ons plan in Oosterhaar valt binnen de contouren en is er dus aanleiding om bouwen conform de NPR voor te bereiden. Aan de andere kant is er begin juli 2018 door diverse partijen (SodM, NEN, KNMI) onderzocht wat de impact is van het drastisch inperken van de gaswinning.

Eind 2018 hebben we uitgebreid stilgestaan bij het vraagstuk aardbeving bestendiger bouwen (beperkingen in het MT en RvC). N.a.v. deze besprekingen hebben we besloten het project in Oosterhaar voor de nieuwbouwing (percentage regeling) - en uiterlijk voor 23 december 2018 - bij de NAM in te dienen. Op 22 december 2018 hebben we het plan bij de NAM ingediend.

## Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2018. 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 NCG, NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

## 3.6. Bodemverzakkingen Roden

---

We worden geconfronteerd met bodemverzakking in Roden. Als gevolg van de schade hebben we eind 2017 vier woningen moeten slopen. In de zomer van 2018 is aan meer woningen schade ontstaan doordat de bodem onder woningen aan het verzakken is. De door ons ingeschakelde constructeur heeft tien woningen daarvan, gelegen in de wijk Roderveld in Roden, onveilig verklaard. De zittende huurders hebben we in een andere woning ondergebracht. We houden er rekening mee dat deze woningen waarschijnlijk moeten worden gesloopt.



10 woningen aan de Dorth in Roden raakten door bodemverzakking ernstig beschadigd. Bewoners moesten we noodgedwongen laten verhuizen naar een tijdelijke andere woning.

---

## 3.7. Governance

---

### Organisatie en bestuur

Woonborg is een stichting zonder winstoogmerk. Goede en betaalbare huurwoningen bieden voor mensen met een laag inkomen: dat is onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Huurders, maar ook partners zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en leveranciers waar we mee samenwerken moeten van ons op aan kunnen. Daarom is het belangrijk dat onze organisatie open, goed en degelijk bestuurd wordt. Dat is geregeld in onze statuten. Onze bestuurlijke organisatie is ingericht volgens de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2015. We zijn lid van Aedes en onze Raad van Commissarissen is aangesloten bij VTW (Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties).

### Actief beleid op 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.

### Regelingen en reglementen

Woonborg heeft de volgende regelingen en reglementen. Deze staan gepubliceerd op woonborg.nl.

- 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



Jaarverslag Raad van  
Commissarissen

## 4.1. Terugblik van de voorzitter

---

Op Valentijnsdag 2018 ben ik begonnen als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonborg. Dat is uiteraard toeval, maar het past wel bij de wijze waarop ik de organisatie inmiddels heb leren kennen. De sociale doelstelling staat voorop en van daaruit wordt geredeneerd als het om het huurbeleid gaat en de benodigde voorraad in de regio waar Woonborg actief is.

### Uitgangspunten onder druk

De Raad van Commissarissen (RvC) vindt het van belang dat ons bezit bereikbaar is voor die mensen die afhankelijk zijn van sociale huur. We merken echter in toenemende mate dat de relatie tussen dit uitgangspunt, het verduurzamen van ons bezit en investeren in nieuwbouw om aan te sluiten bij vervanging en de zich ontwikkelende vraag, op langere termijn onder druk komt te staan. Het is kortom lastig om hier naar de toekomst toe de juiste balans in te vinden. Daar komt bijvoorbeeld nog bij dat door de scheiding tussen wonen en zorg een categorie mensen tussen wal en schip dreigt te raken. De hieruit voortvloeiende vraag naar beschermd wonen ligt ook bij de corporaties om hierin te voorzien.

### Open over inhoud, rol en verantwoordelijkheid

Wij voeren het gesprek met de bestuurder over deze thema's, maar ook over het organiseren van de beleids- en financieringscyclus en de hierbij horende instrumenten. Dit soms vanuit het dilemma wat hier en nu nodig is, in relatie tot de lange termijn. Organisatie, bestuurder en RvC zijn ieder vanuit hun rol en verantwoordelijkheid op een constructieve manier met elkaar op weg om ook bij dit thema het goede te doen tussen de vraag en noodzaak van nu en de goede systematiek van morgen. Het doet me goed te constateren hoe open en tegelijkertijd met voldoende diepgang we elkaar aanspreken. Fijn dat het kan, het is namelijk niet altijd vanzelfsprekendheid.

### Regeldruk en financiële druk van de rijksoverheid

Wat Woonborg onder anderen parten speelt, is de regeldruk enerzijds en de financiële claims van de rijksoverheid anderzijds. Generiek heeft dat volgens ons te maken met de politieke opvatting over de rol en positie van de woningcorporaties. De RvC heeft er bij de bestuurder op aangedrongen de rol en verantwoordelijkheid van Woonborg ten aanzien van de woonomgeving en zorg en welzijn niet uit het oog te verliezen. We zien in de loop van 2019 daarvoor graag nieuwe initiatieven van de bestuurder tegemoet.

### Waardering voor organisatie en OR

De RvC heeft zich met waardering richting de Ondernemingsraad, het management en de bestuurder uitgelaten over de ontwikkeling die de organisatie doormaakt. Versterking van de systematiek en kwaliteit enerzijds en hard werken aan klantgerichtheid en de opgave anderzijds gaan succesvol hand in hand. Daar is veel waardering voor bij de RvC.

### Waardering voor AH WOON

We stellen het op prijs dat we jaarlijks een aantal keren overleg voeren met de huurdersorganisatie AH WOON. Dat overleg is constructief, niet altijd met dezelfde uitkomst, maar respectvol naar ieders rol en verantwoordelijkheid. Waardering is er voor de inzet die deze vrijwilligers plegen. Ik realiseer me dat er veel van ze wordt gevraagd. Graag biedt de RvC daar de helpende hand, daar waar mogelijk en gewenst.

### Woonborg doet er toe

Woonborg zet ieder jaar weer stappen voorwaarts in haar ontwikkeling. Ook in onze functionele omgeving merken we dat we er weer toe doen. Ook dat is goed voor het beeld wat de samenleving van Woonborg heeft. We merken ook dat onze bestuurder daarop georiënteerd is en dat is goed.

## Zelfevaluatie

Eind 2018 is er door de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd en binnen de RvC besproken. Aan de hand van een vragenlijst zijn de volgende thema's aan de orde geweest:

- samenspel RvC met de bestuurder
- teameffectiviteit van de RvC
- zelfevaluatie individuele leden RvC
- beoordeling voorzitter RvC

## Investeren in RvC als team

De wisselingen binnen de RvC in de afgelopen periode trekken toch een wissel op de continuïteit. Er is behoefte aan meer organisatie rond scholing en opleiding, strategische discussie en diepgang in de auditcommissie en aandacht om elkaar niet alleen maar met een agenda te treffen. Begin 2019 zullen voorstellen dienaangaande worden uitgewerkt.

## Doorgaande lijn

Alles overziend kijk ik met genoegen op mijn eerste jaar bij Woonborg terug. De lijn die de afgelopen jaren in gang is gezet wordt gecontinueerd. Met resultaat voor het hier en nu, maar zeker ook met perspectief voor de lange termijn.

Emme Groot, voorzitter Raad van Commissarissen Woonborg



Emme Groot, sinds februari 2018 voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonborg

## 4.2. Over de RvC

---

### Verantwoordelijk voor governancestructuur

De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. Wij hanteren als richtlijn het toetsingskader zoals aangereikt in de Governancecode en 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. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht geformuleerd.

### Principes governancecode woningcorporaties

Wij onderschrijven de governancecode 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 zijn aan de activiteiten.

## 4.3. Toezicht

---

### Ons 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 governancecode. 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 2018 met gemeenten en de Algemene Huurdersvereniging WOON zijn gemaakt. In 2018 hebben wij onze visie op toezicht geformaliseerd.

### Statuten gewijzigd op basis van Veegwet Wonen

Op basis van de 'veegwet wonen', die een aantal punten repareert in de woningwet van 2015 en deze beter uitvoerbaar maakt voor corporaties, zijn de statuten van de Stichting Woonborg aangepast. Na goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is voor de officiële inwerkingtreding een notariële akte opgemaakt en getekend op 16 november 2018.

### Informatie: tijdig, betrouwbaar en volledig

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.

### Nieuw informatieprotocol

We hebben een informatieprotocol opgesteld dat een uitwerking en aanvulling is op de statuten van de stichting Woonborg en ons reglement. De informatie wordt met regelmaat door het bestuur aan de RvC aangeboden. Ons informatieprotocol evalueren we elk jaar. 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.

### Toezicht op strategie

De RvC is in 2018 geïnformeerd over het vervolgproces van de totstandkoming van een nieuw huurprijsbeleid. We zijn door de bestuurder en adviesbureau Companen - die Woonborg begeleidde in dit proces - bijgepraat over de weg die is bewandeld wat betreft het vaststellen van het nieuwe huurbeleid. De inhoudelijke gedachtelijn is toegelicht en we zijn bijgepraat over de samenwerking en overwegingen. De RvC heeft vervolgens een besluit genomen over de uitgangspunten voor het huurbeleid 2018 en verder. Het Ondernemingsplan 2018 – 2021 hebben we in het voorjaar van 2018 goedgekeurd.

### Toezicht op financiële prestaties

- We bespraken het jaarverslag 2017 en de jaarrekening 2017 en keurden deze goed. De externe accountant was bij deze besprekingen aanwezig. Wij bespraken de meerjarenbegroting 2019 – 2028 waarbij ook het advies van de controller voor de meerjarenbegroting is meegenomen. Op een eerder moment is de RvC al bijgepraat over de wijziging in het toezichtskader. We zagen dat een gedegen kennis en een juiste implementatie van de beleidswaarde ertoe hebben geleid dat de meerjarenbegroting in december 2018 kon worden vastgesteld en goedgekeurd.
- Met de RvC is het projectplan voor het herijken van het investeringsstatuut besproken en er is een tussentijdse afstemming geweest over de uitgangspunten van het statuut. Het definitieve investeringsstatuut is in de voorjaarsvergadering in 2019 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.
- 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 2018'. Het werd zowel in de auditcommissie – samen met accountant PwC – als in de RvC behandeld.



## 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. De biedingen zijn uitgewerkt in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn door de RvC voor kennisgeving aangenomen.

## 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.

## Voorbereidingen voor visitatie 2019

In de Woningwet is vastgelegd dat iedere corporatie zich iedere vier jaar moet laten visiteren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. De kwaliteit van het intern toezicht is een van de onderdelen die onderzocht wordt. In 2015 heeft de laatste visitatie plaatsgevonden. Voor 2019 staat een volgende visitatie gepland. De RvC is samen met de bestuurder opdrachtgever voor de visitatie.

## 4.4. Klankbord, advies, expertise

---

### Juiste afstand, overzicht op grote lijnen

Een 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 functie 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 RvC 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 Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (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. Tijdens onze zelfevaluatie hebben wij de competenties, deskundigheden en ervaringen van de commissarissen nog eens onder de loep genomen. We zijn van mening dat deze goed zijn vertegenwoordigd in onze raad. We kunnen onafhankelijk opereren. Om dit te kunnen staven verwijzen we naar het overzicht met de persoonlijke gegevens van de commissarissen, inclusief hoofd- en nevenactiviteiten.

### Deskundigheidsbevordering

Wij zijn alert op de juiste kennis en ervaring binnen de RvC. Alle RvC-leden zijn lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om onze vakkennis op peil te houden via permanente educatie (PE). De PE-punten staan in het overzicht in paragraaf 4.12.

## 4.5. Werkgever

---

### Benoeming en arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder

We zijn niet alleen toezichthouder, maar ook werkgever. We benoemen de directeur-bestuurder en bepalen de arbeidsvoorwaarden van 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.

### Beloningsbeleid vastgesteld

In 2018 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de bestuurder volgen wij de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen en semipublieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (ook wel bekend als de Blok-staffel). Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.

### Over de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van Woonborg, 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 2018 concludeerde de Remuneratiecommissie dat er sprake was van goed functioneren.

### Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder

- Esther Borstlap (1979)
- Werkzaam in huidige functie bij de organisatie sinds 14 maart 2016
- Benoeming voor bepaalde tijd
- Behaalde PE punten in 2018: 65

Nevenfuncties:

- voorzitter Drents Platform Wonen
- lid Deelnemersraad WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- lid Aanjaagteam collegiale financiering
- lid Klankbordgroep Handboek marktontwikkeling

## 4.6. Integriteit, fraudepreventie, accountant

---

### Extra integriteitscheck

Alle commissarissen zijn (her)benoemd volgens de bepalingen in de Woningwet 2015 en het beoordelingskader van de Aw (Autoriteit woningcorporaties). Commissarissen melden tijdens hun functie-uitoefening (mogelijk) tegenstrijdige belangen direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC. In 2018 waren de volgende kwesties aan de orde.

- In het kader van de Governancecode, principe 3.8, heeft RvC-lid Erik Drenth de voorzitter van de RvC in kennis gesteld van het verzoek om bij woningcorporatie Mooiland zijn commissariaat te verlengen tot 1 januari 2020. (Het commissariaat liep af per 1 december 2018). Mooiland heeft sociale huurwoningen in Assen en daarmee in dezelfde woningmarktregio als Woonborg. Omdat Woonborg niet actief is in de gemeente Assen en er nu en in de toekomst geen transacties aan de orde zijn in de gemeente Assen, heeft de RvC geconcludeerd dat er geen sprake was van een tegenstrijdig belang.
- RvC-lid René Hoving is als taxateur namens de NAM betrokken bij de aardbevingenproblematiek. In de RvC is afgesproken dat mocht dit in de toekomst tot een potentieel 'conflict of interest' leiden, de RvC dit zal bespreken en indien nodig zal handelen.

### Beleid risicomanagement

Het risicomanagementbeleid dient als borging (Governancecode woningcorporaties - bepaling 5.1) en leidraad voor de verdere professionalisering van het risicomanagement binnen Woonborg. De RvC is op de hoogte gebracht van de opzet en werking van het risicomanagementsysteem en de voortgang daarvan. In het risicomanagementbeleid zijn de doelstellingen van risicomanagement, verantwoordelijkheden en rollen en proces vastgelegd. Dit beleid is in de RvC-vergadering van 13 februari 2019 ter goedkeuring voorgelegd.

### Externe accountant: PwC

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. De opdracht aan de huidige accountant PwC loopt tot en met controlejaar 2019. De verplichte kantoorrotaatie is vanaf verslagjaar 2020.

## 4.7. Samenstelling, werving en selectie

---

### Vijf leden, twee huurderscommissarissen

De RvC 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 de Algemene Huurdersvereniging WOON benoemd.

### Wijzigingen in 2018

Emme Groot werd na een positieve zienswijze van de minister per 14 februari 2018 benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen. In 2018 vertrok Jolanda Comino vanwege een nieuwe functie binnen een organisatie waar Woonborg zaken mee doet. Na het volgen van een werving- en selectieprocedure en het consulteren van eerdergenoemde partijen is Erik Drenth per 1 oktober 2018 benoemd. In 2019 zijn we als RvC weer op volle sterkte.

### Verdeling mannen en vrouwen

Op basis van de Wet Bestuur en Toezicht is vereist dat Woonborg een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de RvC heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen dient te worden ingevuld. De RvC bestond in afwijking van wet- en regelgeving op 1 oktober 2018 uit vier mannen en een vrouw. De huidige RvC heeft een vereiste professionele expertise op de diverse aandachtsgebieden die 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/RvC vertrekt, dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen op basis van expertise en sekse, rekening houdend met de vereisten vanuit de Wet Bestuur en Toezicht.

### 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 om zitting te nemen in de selectiecommissie. Als de procedure leidt tot het voordragen van een geschikte kandidaat, dan volgt een traject met Ondernemingsraad en AH WOON. Na selectie van de meest geschikte kandidaat voert de Autoriteit woningcorporaties een toets uit op de geschiktheid en betrouwbaarheid ('fit en proper'-toets) van de beoogde kandidaat. Na een positief oordeel van de Aw wordt de kandidaat door de RvC benoemd tot toezichthouder. Nieuwe commissarissen volgen een introductieprogramma.

## 4.8. Bijeenkomsten

---

### Vaste vergaderingen en overleggen

De RvC kwam zeven keer bijeen met de bestuurder en de onafhankelijk controller. Afhankelijk van de agendapunten nodigden we managers of een 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.

### Extra activiteiten met RvC van Wold & Waard en themabijeenkomsten

Tijdens een gezamenlijke scholingsbijeenkomst tussen de RvC's van Woonborg en Wold & Waard en de bestuurders zijn onder leiding van Karin Doms (adviesbureau WenD Management) twee actuele vraagstukken behandeld: verduurzaming van de woningvoorraad en sociaal domein. We hebben tijdens een themabijeenkomst met de afdeling Woondiensten en het incassoteam gesproken over de dagelijkse gang van zaken binnen deze afdeling. Ook zijn wij geïnformeerd over projecten waar de afdeling Projecten aan werkt en de dilemma's waar tegenaan wordt gelopen. In een 'knoppensessie' hebben we met de bestuurder en de adviseur beleid en strategie gesproken over hoe Woonborg, met het nieuwe huurbeleid als vertrekpunt, zicht heeft gekregen op het huishoudboekje en welke 'knoppen' daarop van invloed zijn geweest.

### Zelfevaluatie

Wij staan ieder jaar stil bij ons eigen functioneren. Tijdens de zelfevaluatie in 2018 discussieerden wij op basis van de uitkomsten van een door ieder lid van tevoren ingevulde vragenlijst. De thema's waren: samenspel RvC – directeur-bestuurder, teameffectiviteit RvC, zelfevaluatie individuele RvC-leden en beoordeling van de RvC-voorzitter. Op deze manier kwamen niet alleen de 'harde' elementen aan bod, maar ook de 'soft skills'. Verder hebben we uitvoerig stilgestaan bij de strategie en de rol en aandacht van de RvC voor dit thema. Voor de besproken acties is een uitwerkvoorstel gemaakt en hieraan wordt de komende periode een vervolg gegeven.

## 4.9. Commissies

---

### Auditcommissie

In de eerste helft van 2018 vormden Frits Nicolai (voorzitter) en René Hoving samen de Auditcommissie. René Hoving was tijdelijk lid van de Auditcommissie in verband met het vertrek van Jolanda Comino uit de RvC in februari 2018. Met het toetreden van Erik Drenth tot de RvC heeft René Hoving zijn deelname aan de Auditcommissie beëindigd en heeft Erik Drenth zijn rol in de commissie overgenomen.

### Bijeenkomsten van de Auditcommissie

De commissie kwam in 2018 driemaal bijeen. Bij de bijeenkomsten waren ook de directeur-bestuurder, de controller, de manager Financiën en Bedrijfsvoering en afhankelijk van de onderwerpen leden van de staf aanwezig. Daarnaast heeft de externe accountant tweemaal deelgenomen aan de vergadering. Tussen de vergaderingen door was er af en toe contact met de directeur-bestuurder. De Auditcommissie waardeert de kundige inbreng van de controller en de goede voorbereiding van de vergaderingen door de directeur-bestuurder en het secretariaat.

### Gespreksonderwerpen in de Auditcommissie

- jaarrekening en jaarverslag 2017
- bevindingen controle jaarrekening 2017, verslag externe accountant over de controle jaarrekening 2017
- bevindingen interim controle voor jaarrekening 2018 en managementletter van externe accountant
- evaluatie accountant
- proces meerjarenbegroting 2018 - 2029
- treasuryjaarplan 2019

### Extra aandacht voor waarderingssystematiek

In de vergaderingen is meerdere keren en uitgebreid aandacht besteed aan de veranderde waarderingssystematiek voor het bezit, de verschillende nieuwe waardebegrippen en de implicaties daarvan voor Woonborg. Daarnaast is aandacht besteed aan de kwaliteit en 'robuustheid' van de bezetting van de financiële functie. Verder heeft de Auditcommissie toezicht gehouden op de ontwikkeling van de balans tussen de financiële draagkracht van Woonborg op langere termijn en het beroep dat daarop wordt gedaan vanuit de groei- en duurzaamheidsambities.

### Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. Met de bestuurder werden prestatieafspraken gemaakt en is een functioneringsgesprek gevoerd over de voortgang hiervan. Ook is er met de bestuurder een hernieuwd commitment voor de komende jaren gemaakt. Er zijn drie speerpunten vastgelegd waaraan gewerkt gaat worden de komende jaren en op basis waarvan getoetst gaat worden. De Remuneratiecommissie bestond uit Annette Stekelenburg (voorzitter) en Emme Groot.

## 4.10. Besluiten en goedgekeurde voorstellen

---

- Treasurystatuut 2018
- Voorstel bezoldiging leden RvC 2018
- Bekrachtiging benoeming Emme Groot als voorzitter van de RvC
- Visie op toezicht
- Ondernemingsplan 2018 – 2021
- Rooster van aftreden en samenstelling commissies
- Huurbeleid 2018 ev.
- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Kaderbrief 2019 - 2028
- Activiteitenoverzicht gemeenten 2019
- Benoeming nieuw RvC-lid
- Aanpassen statuten Stichting Woonborg
- Vergaderschema RvC en commissies 2019
- Meerjarenbegroting 2018 – 2029
- Treasuryjaarplan 2019
- Visitatie 2019
- Project Secretaris Buiteveldlaan / Boskamp Roden (uitvoering 28 woningen)
- Voorstel bezoldiging leden RvC 2019



## 4.11. Gespreksonderwerpen

---

### Over RvC en extern toezicht

- Benoeming Emme Groot als nieuwe voorzitter van de RvC
- Ontslagverzoek lid RvC, Jolanda Comino
- Procedure werving en selectie nieuw lid RvC
- Verslag zelfevaluatie RvC
- Scholingsbijeenkomst met RvC Wold & Waard
- Voorstel bezoldiging leden RvC 2019

### Over organisatie en stakeholders

- Notitie klachtenbehandeling Regionale Geschillencommissie
- Aardbevingen
- Kaderbrief
- Huurbeleid
- Ondernemingsplan
- Toets investeringsstatuut
- Hernieuwd investeringsstatuut
- Visie op toezicht
- Evaluatie informatieprotocol
- Risicomanagement
- Knoppensessie
- Concept-accountantsverslag jaarrekening 2017
- PwC: input voor controleplan 2018
- Trimesterrapportages 2018
- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Beleidswaarde
- Aanpassen statuten Stichting Woonborg
- Project Haren: nieuwbouwfase 4 en 5
- Meerjarenbegroting 2019 – 2028
- Treasuryjaarplan 2019
- Visie op onderhoud
- Rapport interim-controle PwC
- Visitatie 2019
- Verzakken woningen Roden
- Project Roden: uitvoering 28 woningen
- Personele en organisatorische ontwikkelingen
- Prestatieafspraken 2019

## 4.12. Persoonlijke gegevens

---

### Emme Groot (1956)

- Voorzitter en lid Remuneratiecommissie
- Benoemd: 14 februari 2018, einde huidige (1e) termijn: 14 februari 2022
- Herbenoembaar
- PE punten 2018: 14
- Expertise: volkshuisvesting, governance, maatschappelijke, politieke en bestuurlijke context

#### Overige functies

- Bestuursvoorzitter Economic Board Groningen
- Voorzitter Bestuur van het Huis van de Groninger Cultuur(HGC)/Centrum voor Groninger Taal en Cultuur (CGTC)
- Voorzitter RvT Stichting Openbaar Onderwijs Marenland
- Bestuurslid Stichting Kampvreugd (Duinoord Ameland)
- Voorzitter Stichting Vrienden van het Ommelander Ziekenhuis locatie Lucas
- Lid adviesraad van oud-burgemeesters, Bestuur COA
- Lid adviesraad Groninger Engineering Center
- Lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Delfzijl, Appingedam, Loppersum

### Annette Stekelenburg (1965)

- Vicevoorzitter en voorzitter Remuneratiecommissie
- Benoemd: 14 februari 2012, einde huidige (2e) termijn: 14 februari 2020
- Niet herbenoembaar
- PE punten 2018: 27
- Expertise: volkshuisvesting, zorg en welzijn, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer, governance

#### Overige functies

- Zelfstandig adviseur
- Voorzitter RvT Zorggroep Noorderboog
- Voorzitter RvC Wetland Wonen
- Lid raad van advies Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd

### Frits Nicolai (1966)

- Lid, huurderscommissaris, voorzitter Auditcommissie
- Benoemd: 16 juli 2016, einde huidige (1e) termijn: 16 juli 2020
- Herbenoembaar
- PE punten 2018: 18
- Expertise: finance en control

#### Overige functies

- Concern controller Trajectum
- Lid RvC Rabobank Het Drentse Land
- Lid RvT ICO Kunstcentrum Assen
- Voorzitter RvT ROS Friesland (t/m 31 oktober 2018)

## René Hoving (1969)

- Lid, huurderscommissaris
- Benoemd: 1 februari 2017, einde huidige (1e termijn): 1 februari 2021
- Herbenoembaar
- PE punten 2018: 9
- Expertise: vastgoedontwikkeling en –beheer

### Overige functie

- Directeur-eigenaar Hoving Taxaties B.V.
- Geen nevenfuncties

## Erik Drenth (1960)

- Lid, lid Auditcommissie
- Benoemd: 1 oktober 2018, einde huidige (1e termijn): 1 oktober 2022
- Herbenoembaar
- PE punten 2018: 10
- Expertise: Volkshuisvestelijk en financieel economisch

### Overige functies

- Directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs
- Lid RvT Opron, Veendam
- Lid RvC Mooiland
- Lid RvT Oosterlengte
- Lid RvT Proscop
- Lid RvT DNK (theater en bioscoop en bibliotheek Assen)

## Henk Jan Bolding (1955)

- Voorzitter, Lid Remuneratiecommissie
- Benoemd: 14 februari 2010, einde huidige (2e termijn): 14 februari 2018
- Afgetreden (einde termijn)
- PE punten 2018: niet van toepassing
- Expertise: volkshuisvestelijk, financieel economisch

### Functie

- Provinciesecretaris/algemeen directeur Provincie Groningen

## Jolanda Comino (1976)

- Lid, lid Auditcommissie
- Benoemd: 1 maart 2017, einde huidige (1e termijn): 1 maart 2021
- Afgetreden per 1 april 2018 (op eigen verzoek)
- PE punten 2018: niet van toepassing
- Expertise: volkshuisvestelijk, financieel economisch

### Functie

- Directeur Van Wijnen Zwolle (per 1 april 2018)

## 4.13. Jaarrekening 2018

---

De volledige jaarrekening 2018 is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan RJ645.

Vries, 19 juni 2019

Stichting Woonborg

Directeur-bestuurder, E.A. Borstlap



Jaarrekening

## 5.1. Balans

### Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2018	2017
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.10.1	2.427	2.035
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
	5.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	5.10.2.1	489.666	453.987
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	5.10.2.1	3.558	3.458
Totaal in exploitatie		493.224	457.445
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.10.3	747	3.080
		<b>493.971</b>	<b>460.525</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
	5.10.4		
Latente belastingvorderingen	5.10.4.1	1.156	1.321
Overige vorderingen	5.10.4.2	1	1
		<b>1.157</b>	<b>1.322</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>497.555</b>	<b>463.882</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
	5.10.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		961	1.004
Overige voorraden		70	75
		<b>1.031</b>	<b>1.079</b>
<b>Vorderingen</b>			
	5.10.6		
Huurdebiteuren	5.10.6.1	63	116
Overige vorderingen en overlopende activa		35	69
		<b>98</b>	<b>185</b>
<b>Liquide middelen</b>	5.10.7	<b>8.422</b>	<b>7.328</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>9.551</b>	<b>8.592</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>507.106</b>	<b>472.474</b>

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2018	2017
<b>EIGENVERMOGEN</b>	5.10.8		
Herwaarderingsreserve	5.10.8.1	216.452	191.889
Overige reserves	5.10.8.2	163.047	156.710
		<b>379.499</b>	<b>348.599</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	5.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.10.9.1	3.847	1.945
Overige voorzieningen	5.10.9.2	286	117
		<b>4.133</b>	<b>2.062</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	5.10.10		
Schulden/leningen overheid	5.10.10.1	5	6
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.10.10.2	110.748	107.356
		<b>110.753</b>	<b>107.362</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	5.10.11		
Schulden aan overheid		426	177
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.609	5.767
Schulden aan leveranciers		2.146	3.942
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.508	1.562
Overlopende passiva	5.10.11.1	3.032	3.003
		<b>12.721</b>	<b>14.451</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>507.106</b>	<b>472.474</b>

## 5.2. Winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2018	2017
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	5.11.1	28.762	28.458
Opbrengsten servicecontracten	5.11.2	1.033	1.033
Lasten servicecontracten	5.11.3	-1.366	-1.330
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.11.4	-893	-673
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.11.5	-6.478	-6.569
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.11.6	-6.071	-5.123
		<b>14.987</b>	<b>15.796</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	5.11.7	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.11.8	3.881	3.989
Toegerekende organisatiekosten	5.11.9	-169	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.11.10	-2.201	-2.381
		<b>1.511</b>	<b>1.437</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	5.11.11	-8.104	-6.679
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.11.12	32.819	26.705
		<b>24.715</b>	<b>20.026</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	5.11.13	<b>-3.488</b>	<b>-2.719</b>
<b>Leefbaarheid</b>	5.11.14	<b>-425</b>	<b>-366</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.11.15	196	196
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.11.16	-3.687	-3.784
		<b>-3.491</b>	<b>-3.588</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>33.809</b>	<b>30.586</b>
Belastingen	5.11.17	-2.909	-1.319
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>30.900</b>	<b>29.267</b>



## 5.3. Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)	2018	2017
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	28.794	28.426
Vergoedingen	1.030	1.053
Overige bedrijfsontvangsten	195	165
Renteontvangsten	3	4
Saldo ingaande kasstromen	30.022	29.648
Personeelsuitgaven	-3.341	-2.950
Onderhoudsuitgaven	-5.238	-5.482
Overige bedrijfsuitgaven	-5.514	-5.200
Rente uitgaven	-4.054	-3.465
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-348	-24
Verhuurderheffing	-3.668	-3.227
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-21	-14
Vennootschapsbelasting	-2.351	0
Saldo uitgaande kasstromen	-24.535	-20.362
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.487</b>	<b>9.286</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.881	4.118
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.001
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	3.881	5.119
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.013	-8.531
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.546	-8.547
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-171	-295
Aankoop grond	0	-176
Investerings overig	-430	-61
Externe kosten bij verkoop	-84	-90
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-11.244	-17.700
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.362</b>	<b>-12.582</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	13.000	16.800
Tussentelling ingaande kasstromen	13.000	16.800
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.031	-10.473
Tussentelling uitgaande kasstromen	-10.031	-10.473
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.969</b>	<b>6.327</b>
Mutatie liquide middelen	<b>1.094</b>	<b>3.031</b>
Liquide middelen per 01-01	7.328	4.297
Liquide middelen per 31-12	8.422	7.328
Mutatie liquide middelen	<b>1.094</b>	<b>3.031</b>

## 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 2018 is een stelselwijziging toegepast. Als gevolg van aanscherping van de verslaggevingsregels is de toerekening van enkele kosten en opbrengsten (kostenverdeelstaat) veranderd. De bedragen over het boekjaar 2017 zijn aangepast. De herverdeling heeft geen gevolgen voor het resultaat en ook niet voor de balanscijfers. Aan de kostenverdeelstaat 2018 zijn drie nieuwe activiteiten toegevoegd: overige organisatiekosten, leefbaarheid en kosten overige activiteiten. Hierdoor treedt een verschuiving op in de Winst & Verliesrekening. Voor de stelselwijziging vielen deze kosten onder netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

Tot en met 2017 is de aanzuivering "voorziening dubieuze debiteuren" verantwoord onder de beheerkosten. Met ingang van 2018 worden ze, zoals voorgeschreven door het Aw, verantwoord onder de huren. De cijfers voor 2017 zijn dienovereenkomstig aangepast.

De impact van voornoemde wijzigingen op 2017 laat onderstaande tabel zien.

## Winst & verliesrekening (functioneel) 2017

(bedragen x € 1.000)

	Na stelselwijziging	Voor stelselwijziging	Vershil Totaal
Huuropbrengsten	28.458	28.483	-25
Opbrengsten servicecontracten	1.033	1.033	0
Lasten servicecontracten	-1.330	-1.329	-1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-673	-1.704	1.031
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.569	-8.539	1.970
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.123	-5.201	78
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.796</b>	<b>12.743</b>	<b>3.053</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.989	3.990	-1
Toegerekende organisatiekosten	-171	-187	16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.381	-2.381	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.437</b>	<b>1.422</b>	<b>15</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-6.679	-6.678	-1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.705	26.705	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>20.026</b>	<b>20.027</b>	<b>-1</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.719</b>	<b>0</b>	<b>-2.719</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-366</b>	<b>-16</b>	<b>-350</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de financiële vaste activa behoren en van effecten	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	196	231	-35
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.784	-3.821	37
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.588</b>	<b>-3.590</b>	<b>2</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>30.586</b>	<b>30.586</b>	<b>0</b>
Belastingen	-1.319	-1.319	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>29.267</b>	<b>29.267</b>	<b>0</b>

### 5.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### 5.4.4 Presentatiewijzigingen

Voor de presentatiewijzigingen wordt verwezen naar de paragraaf inzake stelselwijzigingen.

### 5.4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur 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 bekleden in 2018 bestuursfuncties bij de volgende Verenigingen van Eigenaren waarvoor veelal ook administratieve of technische werkzaamheden worden verricht:

1. Zetstee in Annen
2. Mellenssteeg in Haren
3. Zonnehof in Peize
4. Wevershof in Roden
5. Eikenhof in Vries
6. Noorderkroon in Roden
7. Plan Berkenbos in Zuidlaren
8. Anjerplein in Haren
9. Stationsweg in Zuidlaren

In 2018 zijn voorbereidingen getroffen om het beheer van de VvE's vanaf 1 januari 2019 over te dragen naar een externe beheerder. Hiermee handelt Woonborg in de geest van de Woningwet 2015.

Vanaf 1 januari 2019 zijn medewerkers van Woonborg uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel waar het de VvE's betreft van Zetstee, Mellenssteeg, Zonnehof, Wevershof en Eikenhof. In plaats daarvan staat Stichting Woonborg als entiteit bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bij deze VvE's.

Wat betreft Noorderkroon is er nog één andere eigenaar waarmee een gesprek gaande is om het appartementsrecht aan te kopen, zodat de VvE vanuit rechtswege eindigt.

## 5.5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

---

### 5.5.1 Algemeen

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 toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 5.4.2.

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

#### **Verwerking van verbeteronderhoud en overige na-investeringen**

Woonborg verwerkt de kosten van verbeteronderhoud en overige na-investeringen 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.

#### **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 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018'). 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. 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.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed;
- Maatschappelijk onroerend goed in gemeente Haren;
- Het a-typisch woning vastgoed, te weten:
  - Verzakte woningen in Roden;
  - Woningbezit in aardbevingsgebied.

## Complexindeling

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

## Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De 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. 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.
3. 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;
4. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 het bezit in de gemeente Haren dat onder het aardbeving risicogebied met een laag aandeel woningen met schade en de verzakte woningen in Roden.
5. 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).
6. 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.
7. 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.

## 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 en

waardeverminderingen berekend per 31 december. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde als gevolg van verbeterinvesteringen of na-investeringen 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 markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurgeschied, 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 2018 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	7,80%	4,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe	2018	2017
EGW	€ 580 - € 1.044	€ 658 - € 988
MGW	€ 626 - € 1.091	€ 647 - € 993
Zorgenheid (extr. muraal)	€ 508 - € 973	€ 633 - € 962

Mutatieonderhoud per vhe	2018	2017
EGW	€ 883	€ 836
MGW	€ 663	€ 628
Zorgenheid (extra muraal)	€ 663	€ 628

Beheerkosten per vhe	2018	2017
EGW	€ 436	€ 427
MGW	€ 428	€ 420
Zorgenheid (extra muraal)	€ 395	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,11-0,17%	0,12-0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,12%	0,13%

Verhuurderheffing	2019	2020/2021	2022	2023 e.v.
% van de WOZ	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurderving	2018	2017
% van de huursom	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,60%
Disconteringsvoet	6,86-7,92%	7,31-8,11%

Huurstijging	2019	2020	2021	2022 e.v.
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsroerend 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 en ZOG:	2018	2017
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG	€ 6,53	€ 5,10
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG	€ 6,55	€ 5,10
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG	€ 8,60	€ 8,15
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG	€ 10,89	€ 10,20
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG	€ 10,80	€ 10,20
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG	€ 10,80	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2%	2%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG	0,12-0,26%	0,12-0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,36%	0,37%
Disconteringsvoet	9,07-9,77%	8,73-10,15%

### 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 € 95-191 per m<sup>2</sup> VVO.

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

#### Mutatiekans:

Er wordt niet gewerkt met een mutatiekans maar met contractduur. Als een einddatum ontbreekt wordt er uitgegaan van een contractduur van 5 kalenderjaren.

#### Disconteringsvoet:

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 de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsroerend goed (BOG) door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. De twee daarop volgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over deze 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'. Hiervan uitgezonderd zijn na-investeringen nieuwbouw en verbeterinvesteringen, die onder de overige waardeveranderingen worden verantwoord.

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonborg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.



Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonborg. De nettocontantwaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woonborg. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonborg hanteert in haar beleid een streefhuur van 63 tot 72% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Woonborg gaat uit van een gemiddelde onderhoudslast van € 1.568 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 961 per verhuureenheid in gerekend).
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Woonborg gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 549 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 771 per verhuureenheid in gerekend).

De beleidswaarde van de BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de beleidsuitsgangspunten. Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende voor Woonborg specifieke uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd:

Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	63% - 72%
Onderhoudsnorm per VHE	€ 1.568
Beheerlasten per VHE	€ 549
Verhuurderheffing	€ 234
Disconteringsvoet	7,20%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonborg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

### 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

### 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 waardingsgrondslagen 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 3,15% (2,36% na VPB effect) (2017: 3,45% na VPB 2,59%).

## 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 incurrantheid 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 incurrantheid 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. Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonborg heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De 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 december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110% (31-12-2017: 113%). 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 pensioenfonds 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. Woonborg onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 3,15% (2017: 3,43%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is voor het eerst in 2018 volledig gevormd, op basis van de vigerende CAO Woondiensten.

## 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 ineffectieve 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 2018 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie (inkomensjaar 2016) van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 41.056;
- 5,4% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056.

De jaarlijkse huurverhoging over 2018 is gemiddeld 1,29% (2017: 0,37%).

#### 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.

## 5.6.3 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:

	2018	2017
Verhuur en beheeractiviteiten	14,28%	13,02%
Beheerkosten onderhoud	24,83%	25,83%
Beheerkosten verkopen	1,26%	1,36%
Leefbaarheid	6,60%	6,83%
Kosten overige activiteiten	1,14%	1,31%
Overige organisatiekosten	51,89%	51,65%

De toegerekende fte's naar verschillende activiteiten bepalen de procentuele verdeling van de kosten zoals salarissen, overige bedrijfskosten (huisvesting, algemene kosten, overige personeelskosten) en afschrijvingen ten dienste van exploitatie. Deze kosten zijn in 2018 € 1,1 mln. hoger dan in 2017. De wijziging in fte's in 2018 zorgt voor de lichte wijziging in de procentuele verdeling tussen de activiteiten. De nieuwe kostenverdeelstaat, conform Aw richtlijnen, heeft ertoe geleid dat 60% van de kosten naar de nieuwe activiteiten gaat: namelijk overige organisatiekosten (52%), leefbaarheid (7%) en kosten overige activiteiten (1%). Gezien dat het een stelselwijziging betreft is de verdeelsleutel van 2017 dienovereenkomstig aangepast.

### 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 overige organisatiekosten.

Afschrijvingen worden via de 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 blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van verbeteronderhoud 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 vastgesteld. 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". Woonborg is na 1 augustus 2013 geen nieuwe derivaten aangegaan.

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 betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

### 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 treasury statuut 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)	2018
Banktegoeden	8.422
Kredietlimiet	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	7.693
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	5.000
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	4.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2017/2018-2018/2019)	12.097



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. Zowel bij een daling van 100 basispunten als van 200 basispunten van de marktrente hoeft Woonborg geen additioneel aan 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.

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.

In de jaren 2015 tot en met 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2019 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 planning en control. 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, is 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.

## 5.8. Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het bestuur 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 *)		€ 493.963.494		
Huurverhoging	1%	€ 496.755.649	€ 2.792.155	0,57%
	-1%	€ 491.140.428	€ -2.823.066	-0,57%
Leegwaarde	1%	€ 494.280.922	€ 317.428	0,06%
	-1%	€ 493.646.060	€ -317.434	-0,06%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 518.884.053	€ 24.920.559	5,05%
	-1%	€ 472.769.019	€ -21.194.475	-4,29%
Mutatiegraad	1%	€ 505.860.092	€ 11.896.598	2,41%
	-1%	€ 483.791.956	€ -10.171.538	-2,06%
Disconteringsvoet	1%	€ 455.393.648	€ -38.569.846	-7,81%
	-1%	€ 540.890.137	€ 46.926.643	9,50%

\*) de marktwaarde per 31-12-2018 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 740.000.

#### 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.

De belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- 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 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.427	2.035
	2.427	2.035

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

	Gebouwen en terreinen	Transport middelen	Overige activa	Totaal
<b>Stand 1-1</b>				
Verrijingsprijzen	3.518	392	1.140	5.050
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.743	-177	-1.095	-3.015
Boekwaarden	<b>1.775</b>	<b>215</b>	<b>45</b>	<b>2.035</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>				
Investerings	0	54	489	543
Desinvesteringen	-105	-27	-293	-425
Afschrijvingen	-84	-44	-23	-151
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen en herclassificatie	105	27	293	425
	-84	10	466	392
<b>Saldo per 31-12</b>				
Verrijingsprijzen	3.413	419	1.336	5.168
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.722	-194	-825	-2.741
Boekwaarden	<b>1.691</b>	<b>225</b>	<b>511</b>	<b>2.427</b>

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

In ons Ondernemingsplan 2018-2021 hebben we onszelf ten doel gesteld een goed bedrijf te zijn met een gezonde bedrijfsvoering. Hierbij zijn veiligheid, gezond werken en digitaliseren van werkprocessen belangrijke aandachtspunten. In 2018 is daarom geïnvesteerd in ons kantoor. Hierdoor zijn de investering op de overige activa in 2018 gestegen.

#### 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 € 3.800.000 respectievelijk € 1.334.000.

## 5.10.2 Vastgoedbeleggingen

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

		2018	2017
5.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	489.666	453.987
5.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	3.558	3.458
	Totaal in exploitatie	493.224	457.445
5.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	747	3.080
	Stand per 31 december	<b>493.971</b>	<b>460.525</b>

5.10.2.1	In exploitatie DAEB vastgoed 2018	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed 2018
<b>Stand 1-1</b>		
Verrijingsprijzen	292.233	3.179
Herwaarderingen	190.773	715
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-29.019	-436
Boekwaarde per 1 januari 2018	<b>453.987</b>	<b>3.458</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>		
<b>Investerings:</b>		
Investerings	60	0
Desinvesterings verkoop en overig	-2.201	0
Desinvesterings sloop	-1.581	0
Mutatie naar voorraad grond/woningen	-132	0
<b>Waarderingen:</b>		
Herwaarderingen hogere marktwaarde	28.795	42
Waardevermindering	-1.545	-7
Terugname waardeverandering	5.469	65
<b>Overboekingen etc.:</b>		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en visa versa)	14.326	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en visa versa)	-7.512	0
Totaal mutaties	<b>35.679</b>	<b>100</b>
<b>Saldo per 31-12</b>		
Verrijingsprijzen	305.392	3.179
Herwaarderingen	215.117	757
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-30.843	-378
Boekwaarde per 31 december 2018	<b>489.666</b>	<b>3.558</b>

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.753 woningen, 38 kamers, 17 gemeenschappelijke ruimten, 16 panden maatschappelijk vastgoed, 11 panden bedrijfsonroerend goed en 100 parkeergelegenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 674 miljoen (2017: € 643 miljoen).

### Toelichting Marktwaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerend goed dat kwalificeert als niet-DAEB, de verzakte woningen in Roden 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 € 2,1 miljoen (incl. BOG Haren) respectievelijk circa € 119,3 miljoen (excl. BOG Haren). De taxateur heeft gebruikt gemaakt van de vrijheidsgraden Markthuur, Exit yield, Leegwaarde, Disconteringsvoet en Mutatie- en verkoopkans.

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2017	454.595	3.458	458.053
Per 31-12-2018*)	490.406	3.558	493.964
Toename	<b>35.811</b>	<b>100</b>	<b>35.911</b>
<b>Gevolgen voorraad mutaties:</b>	<b>1.208</b>	<b>0</b>	<b>1.208</b>
Gevolgen Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2018 en validatie handboek 2017:			
-Aftoppen Markthuur en validatie	304	13	317
-Overdrachtskosten eindwaarde	-1.940	-3	-1.943
-Leegstand en achterstallig onderhoud	-275	0	-275
-Disconteringsvoet na validatie	-14.898	-36	-14.934
-Overig	200	0	200
	<b>-16.609</b>	<b>-26</b>	<b>-16.635</b>
<b>Gevolgen Mutatie Objectgegevens:</b>			
-Oppervlakte, type en overige basisgegevens	283	0	283
-Contracthuur en leegstand	3.372	6	3.378
-Maximaal redelijke huur	205	0	205
-WOZ-waarde	7.449	26	7.475
-Achterstallig onderhoud	-2.224	0	-2.224
-Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-26	-29	-55
-Complexdefinitie en verkooprestricties	2024	0	2.024
	<b>11.083</b>	<b>3</b>	<b>11.086</b>
<b>Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters</b>			
-Mutatie- en verkoopkans	3.897	-21	3.876
-Macro-economische parameters	3.757	48	3.805
-Disconteringsvoet	10.173	85	10.258
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	18.007	14	18.021
-Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	6.387	5	6.392
-Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.249	-13	-3.262
-Overig (met name verhuurderheffing)	1.157	5	1.162
	<b>40.129</b>	<b>123</b>	<b>40.252</b>
<b>Totale toename totaal bezit</b>	<b>35.811</b>	<b>100</b>	<b>35.911</b>

\*) de marktwaarde per 31-12-2018 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 740.000 (2017: € 608.000).

De totale waardeverandering bedraagt 7,84%. De stijging van het DAEB bezit bedraagt 7,88% en stijging van het Niet-DAEB bezit bedraagt 2,89%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 5.8.1.1.

Uit de analyse bleek dat er in Roden, gemeente Noordenveld, 36 woningen onderhevig waren aan verzakkingen. Dit bezit hebben wij via aparte marktwaardecomplexen ook full laten waarderen. De berekening van de marktwaarde in de basisversie 2017 van deze 36 verzakte woningen bedroeg € 3.728.000. De full waardering 2018 levert een waarde op van € 1.963.000. De impact van deze mutatie is verwerkt als 'achterstallig onderhoud'.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2018 weer.

Woongelegenheden	Waardering	Aantal	Waarde (in €)
Eengezinswoning (EGW)	Full	647	80.801.616
Eengezinswoning (EGW)	Basis	2903	282.585.780
Meergezinswoning (MGW)	Full	333	38.445.406
Meergezinswoning (MGW)	Basis	741	77.323.887
Zorg Extramuraal	Full	19	1.514.142
Zorg Extramuraal	Basis	108	7.554.717
MOG	Full	5	462.861
MOG	Basis	25	2.195.135
BOG	Full	11	2.072.539
Zorg Intramuraal	Basis	43	648.994
Parkeerplaats	Basis	61	162.700
Garage	Basis	39	195.722
<b>Totaal</b>		<b>4.935</b>	<b>493.963.499</b>

### Toelichting Beleidswaarde: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt ultimo 2018 € 264 miljoen, dit is incl. de 5 leegstaande verkoopwoningen. Voor de toelichting op de beleidswaarde verwijzen wij u naar hoofdstuk 5.5.3.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de geformuleerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Totale beleidswaarde	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Basisscenario	263.886.572		
Disconteringsvoet	227.242.010	1,0% hoger	-36.644.562
Disconteringsvoet	314.633.562	1,0% lager	50.746.990
Streefhuur per maand	278.105.966	€25 hoger	14.219.390
Streefhuur per maand	249.287.532	€25 lager	-14.599.040
Lasten onderhoud per jaar	258.174.890	€100 hoger	-5.711.682
Lasten beheer per jaar	253.736.583	€100 hoger	-10.149.989

In de tabel is de negatieve aanpassing van lasten onderhoud danwel lasten beheer niet opgenomen. Deze kent een nagenoeg omgekeerd evenredige uitkomst als de positieve aanpassing.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerslasten.

### 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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2018	2017
<b>Stand 1-1</b>		
Verrijingsprijzen	15.963	8.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.883	-7.201
Boekwaarde	<b>3.080</b>	<b>1.575</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>		
<b>Investerings:</b>		
Investerings	10.476	19.314
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-4.132	-7.640
<b>Waarderingen:</b>		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	-161	-257
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-1.979	-940
<b>Overboekingen etc.:</b>		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	7.512	7.376
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	277	0
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en visa versa)	-14.326	-16.348
Totaal mutaties	<b>-2.333</b>	<b>1.505</b>
<b>Saldo per 31-12</b>		
Verrijingsprijzen	13.600	15.963
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.853	-12.883
Boekwaarde per 31 december	<b>747</b>	<b>3.080</b>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 170.000 (2017: € 192.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,15% (2017: 3,43%).

### 5.10.4 Financiële vaste activa

	2018	2017
5.10.4.1 Latente belasting vorderingen	1.156	1.321
5.10.4.2 Overige vorderingen	1	1
Stand per 31 december	<b>1.157</b>	<b>1.322</b>

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

5.10.4.1 Latente belastingvorderingen	2018	2017
Stand per 1 januari	1.321	2.532
Mutatie boekjaar	-165	-1.211
Stand per 31 december	<b>1.156</b>	<b>1.321</b>

Specificatie actieve latentie:	2018	2017
- Latentie verliescompensatie	0	0
- Latentie disagio leningen	266	306
- Latentie verkopen	890	1.015
Stand per 31 december	<b>1.156</b>	<b>1.321</b>

5.10.4.2 Overige vorderingen	2018	2017
Stand per 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	<b>1</b>	<b>1</b>

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 2,36% (2017: 2,59%) en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar (2017: 11 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 disagio bedraagt circa € 1,3 miljoen. De nominale waarde van de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed (inclusief verkoopvijver) bedraagt circa € 54 miljoen (2017: € 87 miljoen).

## 5.10.5 Voorraden

	2018	2017
Grondposities ten behoeve van de verkoop	221	396
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	740	608
	<b>961</b>	<b>1.004</b>
Overige voorraden (materialen)	70	75
Stand per 31 december	<b>1.031</b>	<b>1.079</b>

De voorraad grondposities ultimo 2018 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een tweetal percelen. De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. De post te verkopen huurwoningen bestaat uit 5 woningen (2017: 5 woningen).

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

## 5.10.6 Vorderingen

	2018	2017
Huurdebiteuren	63	116
Overige vorderingen en overlopende activa	35	69
Stand per 31 december	<b>98</b>	<b>185</b>

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.

Huurdebiteuren	2018	2017
Huurdebiteuren	361	478
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-298	-362
Stand per 31 december	<b>63</b>	<b>116</b>

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

	2018	2017
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	4.832	5.239
Rabobank spaarrekening	3.576	2.077
Overige Nederlandse banken	13	10
Kas	1	2
Stand per 31 december	<b>8.422</b>	<b>7.328</b>

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

Het eigen vermogen van Woonborg bestaat, na goedkeuring resultaatbestemming door de RVC, voor 43% uit overige reserves en voor 57% uit herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserves zijn met bijna 13% gestegen en het eigen vermogen is met 4% toegenomen.

Per 31 december 2018 is in totaal € 216 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen. In 2017 was dit € 192 miljoen. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 230 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	2018	2017
5.10.8.1 Herwaarderingsreserve	216.452	191.889
5.10.8.2 Overige reserves	163.047	156.710
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>379.499</b>	<b>348.599</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

5.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2018	2017
Saldo 1 januari	191.889	178.465
<b>Mutaties boekjaar:</b>		
Realisatie door verkoop	-1.379	-1.257
Realisatie door sloop	-1.309	-919
<b>Totaal gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>-2.688</b>	<b>-2.176</b>
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	28.613	19.139
Overige mutaties	-1.362	-3.539
<b>Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>27.251</b>	<b>15.600</b>
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>24.563</b>	<b>13.424</b>
Stand per 31 december	<b>216.452</b>	<b>191.889</b>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

5.10.8.2 Overige reserves	2018	2017
Saldo 1 januari	156.710	140.867
Resultaat boekjaar	30.900	29.267
Aandeel resultaat naar herwaardering	-24.563	-13.424
Eigen vermogen einde jaar	<b>163.047</b>	<b>156.710</b>

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:

		2018	2017
5.10.9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.847	1.945
5.10.9.2	Overige voorzieningen	286	117
	Stand per 31 december	<b>4.133</b>	<b>2.062</b>

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 251.000 (2017: € 114.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De stijging komt doordat de nieuwe voorziening met betrekking tot loopbaanontwikkelingsbudget (€ 128.000) in 2018 is verantwoord.

### 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.

		2018	2017
	Stand per 1 januari	1.945	4.126
	Dotaties	5.847	5.459
	Onttrekkingen	-3.945	-7.640
	Stand per 31 december	<b>3.847</b>	<b>1.945</b>

#### Specificatie voorzieningen

Project	Adres	Plaats	2018	2017
3075	Walstroweg	Haren	759	789
6043	Raadhuisstraat	Roden	677	1.012
6036	Secr. Buiteveldlaan	Zuidlaren	1.726	0
9051B	Erica Heerdelaan	Zuidlaren	0	50
	Diversen verbeterprojecten	Zuidlaren	685	94
			<b>3.847</b>	<b>1.945</b>

### 5.10.9.2 Overige voorzieningen

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

	2018	2017
Stand per 01-01	117	130
Mutaites verslagjaar	169	-13
Stand per 31 december	<b>286</b>	<b>117</b>

Specificatie overige voorzieningen	2018	2017
Voorziening jubileumuitkering	126	117
Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget	160	0
	<b>286</b>	<b>117</b>

## 5.10.10 Langlopende schulden

	2018	2017
Schulden/leningen overheid	5	6
Schulden/leningen kredietinstellingen	110.748	107.356
Stand per 31 december	<b>110.753</b>	<b>107.362</b>

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

	Stand per 31 december 2018	Aflossingsverplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	6	1	5	2
Schulden/leningen kredietinstellingen	116.356	5.608	110.748	93.044
	<b>116.362</b>	<b>5.609</b>	<b>110.753</b>	<b>93.046</b>

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 147,0 miljoen (€ 138,2 miljoen in 2017). 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).

Rekening houdend met een generieke opslag bovenop de rentecurve van 0,30% (opslagen door sectorbanken ultimo 2018 ) bedraagt de marktwaarde van de leningenportefeuille € 142 miljoen.

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
Schulden/leningen overheid	1	1	1	1	2
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.634	661	5.689	5.719	93.044
	<b>5.635</b>	<b>662</b>	<b>5.690</b>	<b>5.720</b>	<b>93.046</b>

De mutaties in 2018 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden toegelicht:

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	Schuld overheid	Schuld kredietinstelling	Totaal
Schuldrestant einde jaar	7	113.122	113.129
Kortlopend	-1	-5.766	-5.767
Stand 01-01	<b>6</b>	<b>107.356</b>	<b>107.362</b>
Reclassificatie kortlopend	1	5.766	5.767
Bij nieuwe leningen	0	13.000	13.000
Terugplaatsing variabele hoofdsom	0	-4.000	-4.000
Af: aflossingen	-1	-5.766	-5.767
Schuldrestant einde jaar	<b>6</b>	<b>116.356</b>	<b>116.362</b>
Afl. volgend verslagjaar	-1	-5.608	-5.609
Stand per 31-12	<b>5</b>	<b>110.748</b>	<b>110.753</b>

### Kenmerken schulden/leningen

De schulden/leningen (x € 1.000) hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen overheid	2018	2017
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	6	7
Gemiddelde rente	3,68%	3,68%
Gemiddelde looptijd	4 jaar	5 jaar

Betreft leningen die verstrekt zijn door de gemeente Aa en Hunze

Vastrentende leningen overige kredietinstellingen	2018	2017
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	90.356	78.129
Gemiddelde rente	2,79%	3,02%
Gemiddelde looptijd	20 jaar	16 jaar

Leningen met variabele rente overige kredietinstellingen	2018	2017
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	26.000	35.000
Gemiddelde rente	-0,19%	-0,12%
Gemiddelde looptijd	9 jaar	10 jaar

Voor de variabel rentende leningen is voor € 25 miljoen (2017: € 30 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. In 2018 is een swap afgelopen.

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 2018 is € 4 miljoen teruggeplaatst.

Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Marktw waarde	Drempel	Standaardvoorwaarden
BNG	3,99%	3M Euribor	01/ 2/2007	01/ 2/2020	5.000.000	419.000		
ABN AMRO	3,97%	3M Euribor	01/10/2008	01/10/2019	5.000.000	214.000	Ja	ISDA en NRL
BNG	5,08%	3M Euribor	01/ 4/2010	01/ 4/2030	5.000.000	2.504.000		
ABN AMRO	5,09%	3M Euribor	01/ 9/2010	01/ 9/2025	5.000.000	1.652.000	Ja	ISDA en NRL
BNG	3,99%	6M Euribor	02/ 5/2011	02/ 5/2051	5.000.000	3.598.000		

ABN AMRO hanteert een drempel voor de negatieve marktwaarde van € 3.000.000. De werkelijke marktwaarde is € 1.866.000 negatief (2017: € 2.223.000 negatief).

De negatieve marktwaarde bij 2% fictieve rentedaling € 2,8 miljoen (2017: € 3,4 miljoen) ligt onder de drempelwaarde voor marktwaardeverrekening (€ 3,0 miljoen). ABN AMRO heeft bij een marktwaarde boven de drempelwaarde het recht ons aanvullende zekerheden te vragen. Op grond van de regelgeving rond derivaten behoeft geen extra liquiditeit beschikbaar te worden gehouden (2017: € 0,4 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 4,78% (2017: 4,25%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 3,12% (2017: 3,43%).

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

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

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Credit spread	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€ 5.000.000	3,12%	0,47%	01/11/2011	01/11/2019	01/11/2061
NWB	€ 7.500.000	3,65%	0,12%	02/15/2012	12/15/2021	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 12,6 jaar (2017: 11,8 jaar).

## 5.10.11 Kortlopende schulden

	2018	2017
Schulden aan overheid	426	177
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.609	5.767
Schulden aan leveranciers	2.146	3.942
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.508	1.562
Overlopende passiva	3.032	3.003
Stand per 31 december	<b>12.721</b>	<b>14.451</b>

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen		
Loonheffing	110	71
BTW	897	1.383
Vennootschapsbelasting	501	108
	<b>1.508</b>	<b>1.562</b>

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	2018	2017
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.531	1.582
Overige overlopende passiva	1.501	1.421
	<b>3.032</b>	<b>3.003</b>

## 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 vooralsnog 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.

### Verzakkingen Roden

Eind 2018 werd Woonborg geconfronteerd met verzakte woningen in Roden. Voor 36 woningen zijn herstelkosten ingerekend in de marktwaarde. Er zijn geen verplichtingen aangaan danwel opdrachten verstrekt tot herstel. Onderzoek loopt of Woonborg voor meer bezit risico's op verzakkingen heeft. Het verloop is op dit moment nog niet in te schatten en te becijferen.

### Tynaarlosestraat

Woonborg heeft een braakliggende terrein aan de Tynaarlosestraat in Vries. Dit terrein, waar vroeger een meel- en melkfabriek stond, is in eigendom van de woningcorporatie en staat lokaal bekend als de 'ACM-locatie'. Alvorens tot de realisatie van nieuwbouw te kunnen overgaan, zal Woonborg nog een klein hoekje grond afnemen van de gemeente Tynaarlo.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 7,7 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2019.

### 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 2019. De contractwaarde bedraagt € 481.000 inclusief BTW per jaar.

### Energielevering

Woonborg heeft twee raamcontracten gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 251.000 inclusief BTW.

### Heffing saneringsfonds

Woonborg zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,6 miljoen moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2018 is een bedrag van € 318.000 betaald aan saneringsheffing.

**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 2018 bedraagt dit obligo € 4,5 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 december 2018 bedragen € 15.500.



## 5.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 5.11.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
Zelfstandige woningen DAEB	28.137	27.883
Zelfstandige woningen niet-DAEB	61	62
Onzelfstandige woningen DAEB	110	89
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	263	235
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	191	189
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>28.762</b>	<b>28.458</b>

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2018
Nieuwbouw/aankoop	294
Verkoop	-143
Sloop	-34
Huurverhoging per 1 juli	241
Harmonisatie bij mutatie	-62
Geriefsverbetering en woningverbetering	13
Voorziening dubieuze debiteuren	-40
Overige oorzaken	27
Afname huurderiving	8
<b>Totaal toename</b>	<b>304</b>

Totaal huursom	2018	2017
Totale bruto huursom	29.146	28.850
Huurderiving	-384	-392
<b>Totaal netto huursom</b>	<b>28.762</b>	<b>28.458</b>
Huurderivingspercentage	1,32%	1,36%

### 5.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Doorberekende vergoedingen	1.095	1.090
Vergoedingsderiving	-62	-57
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.033</b>	<b>1.033</b>

De doorberekende vergoedingen stijgen met circa € 5.000 dat grotendeels veroorzaakt wordt uit extra doorbelastingen van de rioolheffing. Woonborg brengt deze sinds 2010 in rekening bij nieuwe huurders.

### 5.11.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Rioolbelasting	869	864
Fonds klein onderhoud (FKO)	138	130
Kosten energie- en water	65	68
Schoonmaakkosten	87	85
Diverse overige kosten	207	183
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>1.366</b>	<b>1.330</b>

### 5.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten en overige lasten beheer activiteiten	893	673
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>893</b>	<b>673</b>

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.

	2018	2017
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	3.622	3.714
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	1.982	2.244
	5.604	5.958
Doorbelastingen	-715	-747
	4.889	5.211
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.589	1.358
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>6.478</b>	<b>6.569</b>

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

<b>Cyclisch onderhoud</b>	2018	2017
Planmatig onderhoud	2.939	3.070
Contractonderhoud	683	644
<b>Totaal cyclisch onderhoud</b>	<b>3.622</b>	<b>3.714</b>

<b>Niet cyclisch onderhoud</b>	2018	2017
Mutatieonderhoud	954	1.222
Klachtenonderhoud	884	886
Overig onderhoud	144	136
<b>Totaal niet cyclisch onderhoud</b>	<b>1.982</b>	<b>2.244</b>

### 5.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Sectorspecifieke heffingen	348	24
Verhuurderheffing	3.668	3.227
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.167	1.135
Overige directe exploitatielasten bezit	888	737
<b>Totaal overige directe exploitatielasten</b>	<b>6.071</b>	<b>5.123</b>

### 5.11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	<b>0</b>	<b>0</b>
Omzet verkochte vastgoed in ontwikkeling	0	656
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-656
	<b>0</b>	<b>0</b>

Betreft de verkoop in 2017 van grond inzake projecten 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

	2018	2017
Voormalig huurwoningen (DAEB)	3.881	3.411
Overige verkopen (niet Daeb)	0	578
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<b>3.881</b>	<b>3.989</b>

Woonborg heeft totaal 26 bestaande DAEB-woningen verkocht (2017: 27, waarvan 26 DAEB-woningen). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 149.000 (2017: € 131.000). 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

	2018	2017
Lonen en salarissen verkoopafdeling	90	101
Overige indirecte kosten	79	70
Totaal toegerekende organisatiekosten	<b>169</b>	<b>171</b>

### 5.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.201	2.035
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	0	346
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<b>2.201</b>	<b>2.381</b>

### 5.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling

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

	2018	2017
Onrendabele top Marktwaaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-6.034	-5.459
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	-161	-257
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-1.979	-940
	<b>-8.174</b>	<b>-6.656</b>
Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	102	-21
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-32	-2
Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	<b>-8.104</b>	<b>-6.679</b>

De "overige waardeverandering projecten" is toe te schrijven aan een verdubbeling in het aantal gesloopte woningen ten opzichte van 2017. In 2018 zijn 16 woningen gesloopt tegen 8 in 2017. De "afwaardering voorraad te koop staande grondposities" bestaat, naast kosten in 2018, uit het gedeeltelijk terugnemen van de afwaardering van twee grondposities. De "nagekomen kosten opgeleverde projecten" betreffen voornamelijk de plaatsing van zonnepanelen aan het Anjerplein en Zonnedauwweg.

### 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.

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	32.719	26.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-DAEB	100	348
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)</b>	<b>32.819</b>	<b>26.705</b>

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 € 1.000):

Gemeente	Niet gerealiseerde waardeverandering
Gemeente Aa en Hunze	2.438
Gemeente Noordenveld	14.412
Gemeente Tynaarlo	9.280
Gemeente Haren	6.689
<b>totaal</b>	<b>32.819</b>

### 5.11.13 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige opbrengsten	-55	-80
Overige personeelskosten	292	11
Kosten Raad van Commissarissen	89	105
Algemene kosten	109	108
Doorbelasting projecten nieuwbouw DB	-170	-71
Beheerkosten overige organisatiekosten	3.223	2.646
<b>Totaal Overige organisatiekosten</b>	<b>3.488</b>	<b>2.719</b>

De verdeelsleutel van de overige organisatiekosten is 52%, dit is gelijk gebleven ten opzichte van 2017.

De stijging in de overige organisatiekosten is vooral toe te schrijven aan een toename van de:

1. overige personeelskosten, zijnde kosten op ingehuurd personeel ten behoeve van investeringen en
2. beheerkosten overige organisatiekosten. In dit laatste geval gaat het om de stijging van salarissen, overige personeelskosten en algemene kosten.

De toename in de doorbelasting van de projecten is te verklaren, doordat vanaf 2018 de uren op verbeterprojecten worden geactiveerd.

### 5.11.14 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheid en buurtbeheer	425	366
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>425</b>	<b>366</b>

### 5.11.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente overige vorderingen	26	4
Rente toerekening projecten nieuwbouw	170	192
Overige rentebaten voorgaand jaar	0	0
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>196</b>	<b>196</b>

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 3,15% (2017: 3,43%).

### 5.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	2.374	2.230
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	22	19
Kosten borgstelling leningen	26	23
Resultaat swap constructies	1.257	1.548
Overige rentelasten	8	-36
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>3.687</b>	<b>3.784</b>

### 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.

	2018	2017
Acute belastingen	2.744	108
Latente belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	165	1.211
<b>Totaal belastingen</b>	<b>2.909</b>	<b>1.319</b>

Het fiscaal resultaat over 2018 inclusief de afwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 8,5 miljoen en kent een acute belasting van € 2,12 miljoen. Hieraan ligt de WOZ waarde van 2019 met waarde peildatum 01 januari 2018 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. Daarnaast is over 2017 een aanvullende belastingdruk opgenomen van € 623.000 als gevolg van het stijgen van de WOZ waarde.

De effectieve belastingdruk over 2018 is 9% (2017: 4%). 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 per 31 december bedragen nihil. Dit betekent dat Woonborg eerder een positief resultaat behaalt waarover vennootschapsbelasting betaald dient te worden. Hier staat tegenover dat het fiscale resultaat in latere jaren 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

	2018	2017
Lonen en salarissen	2.504	2.127
Sociale lasten	416	343
Pensioenlasten	360	319
Overige personeelskosten	1.758	1.133
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>5.038</b>	<b>3.922</b>

Ultimo 2018 had de corporatie 49,7 fte's in dienst (2017: 42,9 fte's). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam conform 2017. De toename in de personeelskosten wordt vooral veroorzaakt door de salarisverhoging van 3% en eenmalige uitkering van 1,5%. Dit is conform CAO Woondiensten 2018. Sociale- en pensioenlasten stijgen in lijn met de stijging van fte's met 6,8 in 2018. Overige personeelskosten zijn gestegen door stijging in inleenpersoneel, opleidingskosten en overige personeelskosten. De stijging van de laatste categorie heeft vooral te maken met de opgenomen voorziening loopbaanontwikkelingsbudget, transitievergoeding en wervingskosten van de nieuwe medewerkers.

### 5.11.19 Overige beheerkosten

	2018	2017
Huisvestingskosten	126	98
Kosten Raad van Commissarissen	88	105
Algemene kosten	1.447	1.179
Afschrijvingskosten activa ten dienst van	151	157
Doorbelasting projecturen nieuwbouw	-170	-71
Totaal overige beheerkosten	<b>1.642</b>	<b>1.468</b>
Totaal beheerkosten (5.11.18+5.11.19)	<b>6.680</b>	<b>5.390</b>

De stijging van algemene kosten komt door de gestegen advieskosten, waaronder ook juridische advieskosten en kosten in verband met ontwikkeling van de nieuwe website. Daarnaast is doorbelasting van de projecturen toegenomen doordat de uren in verband met verbeterprojecten vanaf 2018 worden geactiveerd.

### 5.11.20 Accountantshonoraria

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	79	80
Andere controle werkzaamheden	28	21
Fiscale advisering	7	25
Ander niet controle diensten	1	0
Totaal accountantshonoraria	<b>115</b>	<b>126</b>

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 2018 voor Woonborg is € 137.000 (2017: € 132.000). 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 2018 is vastgesteld op € 137.000. Dit bedraagt voor de voorzitter 11,5% en voor de overige leden 7,7% van het bezoldigingsmaximum.

Naast de hierna vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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	2018	2017
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/ - 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	110.307	103.655
Belastbare onkostenvergoedingen	1.913	1.646
Beloningen betaalbaar op termijn	20.430	19.375
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>132.651</b>	<b>124.677</b>
Toepasselijk WNT-maximum	137.000	132.000

## Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €

	E.A. Groot 2018	A. Stekelenburg 2018	A. Stekelenburg 2017	E. Drenth 2018	H.J. Bolding 2018	H.J. Bolding 2017
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Voorzitter
Duur dienstverband	14/2-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/1-13/2	1/1-31/12
Beloning	13.828	10.500	10.164	2.625	1.969	15.246
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.828</b>	<b>10.500</b>	<b>10.164</b>	<b>2.625</b>	<b>1.969</b>	<b>15.246</b>
Toepasselijk WNT-maximum	18.073	13.700	13.200	3.453	2.477	19.800

	A. F. Nicolai 2018	A. F. Nicolai 2017	J. Comino 2018	J. Comino 2017	R. Hoving 2018	R. Hoving 2017
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-30/03	1/3-31/12	1/1-31/12	1/2-31/12
Beloning	10.500	10.164	2.625	8.470	10.500	9.301
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>10.500</b>	<b>10.164</b>	<b>2.625</b>	<b>8.470</b>	<b>10.500</b>	<b>9.301</b>
Toepasselijk WNT-maximum	13.700	13.200	3.378	11.066	13.700	12.079



Stichting Woonborg

Vries, 19 juni 2019

**Directeur-bestuurder**

E.A. Borstlap

**Raad van Commissarissen**

E.A. Groot

A. Stekelenburg

E. Drenth

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

---

### 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

### Wat hebben we gecontroleerd?

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Woonborg te Vries ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

### De basis van 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 2015 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.

### 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

### Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf '5.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 85 tot en met 88 van de jaarrekening 2018. Stichting Woonborg waardeert een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert Stichting Woonborg het vastgoed in exploitatie tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 88, 89 en 104. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 1.1. Jaarverslag;
- 2.2. Maatschappelijke prestaties;
- 3.3. Bedrijfsvoering, organisatie, governance;
- 4.4. Jaarverslag Raad van Commissarissen;
- 6. Overige gegevens;
- 7. Bijlagen.

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 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 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

### Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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.

Groningen, 19 juni 2019

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door S.J. Dul MSc RA



Bijlagen

# Bijlage 1: Winst-en-verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	5.11.1	28.762	28.458
Opbrengsten servicecontracten	5.11.2	1.033	1.033
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.11.3	1.590	1.507
Geactiveerde productie eigen bedrijf	5.11.4	170	71
Overige bedrijfsopbrengsten	5.11.5	151	165
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>31.706</b>	<b>31.234</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		151	157
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportef.	5.11.11	8.104	6.679
Lonen en salarissen		2.504	2.127
Sociale lasten		417	343
Pensioenlasten		360	320
Onderhoudslasten	5.11.5	4.988	5.241
Leefbaarheid	5.11.14	14	16
Lasten servicecontracten	5.11.3	1.366	1.330
Overige bedrijfslasten		5.303	4.302
Verhuurderheffing	5.11.6	3.668	3.227
Sectorspecifieke heffingen		348	24
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>27.223</b>	<b>23.766</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>4.483</b>	<b>7.468</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	5.11.12	<b>32.819</b>	<b>26.705</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.11.15	195	196
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.11.16	-3.688	-3.783
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>		<b>-3.493</b>	<b>-3.587</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>33.809</b>	<b>30.586</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	5.11.17	-2.909	-1.319
Resultaat deelnemingen		0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>30.900</b>	<b>29.267</b>



## Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

	2018	2017
<b>Gegevens woningbezit</b>		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.791	4.795
- Gemeenschappelijke ruimtes	17	16
- Garages	39	39
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. Kantoorpanen)	27	27
<b>Totaal</b>	<b>4.935</b>	<b>4.938</b>
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning ( x € 1.000)	139	132
<b>Mutaties in het woningbezit</b>		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	0	1
- Verkocht	-26	-27
- Gesloopte woningen / hertelling	-18	-12
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	40	26
Mutaties woningen	-4	-12
<b>Mutaties in het overig bezit</b>		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling 2017)	1	-2
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	0	-4
- Mutaties bedrijfspanen	0	1
- Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
- Voorraad koopwoningen	0	0
Mutaties overig bezit	1	-5
Totaal mutaties in het boekjaar	-3	-17
<b>Verhuur en incasso</b>		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	502	495
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	160	159
-Goedkope woningen	832	802
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.337	3.347
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	378	415
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	238	225
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	6	6
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,58%	1,00%
-Huurdering in % van de bruto huur	1,32%	1,36%
<b>Kwaliteit</b>		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,88	0,8100000000000001
-Aantal verbeterde woningen	395	1.652
-Investering per verbeterde woning	9.175	6.509
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	577	609
-Kosten planmatig onderhoud per woning	613	640
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	756	2.242
-Totaal kosten onderhoud per woning	1.946	3.491