



Jaarverslag 2019

Inhoudsopgave

1. Jaarverslag	4
1.1 Samen komen we verder	5
1.2 Woonborg in 2019	6
1.3 Regionale ontwikkelingen	7
1.4 Landelijke ontwikkelingen	8
1.5 Onze resultaten in vogelvlucht	9
1.6 Vooruitblik	11
2. Maatschappelijke prestaties	12
2.1 Inleiding	13
2.2 Betaalbare woningen	15
2.3 Voldoende huizen en goede huizen	25
2.4 Zuinig met energie	30
2.5 Steeds betere dienstverlening	31
2.6 Prettige woonomgeving	36
3. Gezonde bedrijfsvoering	38
3.1 Strategische koers	39
3.2 Medewerkers en organisatie	40
3.3 Overleg met de Ondernemingsraad	42
3.4 Positief oordeel visitatiecommissie	43
3.5 Informatie & Automatisering	44
3.6 Benchmarking en benchlearning	45
4. Financiën	46
4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader	47
4.2 Financiële positie en kengetallen	48
4.3 Positieve oordelen van ILT, AW en WSW	49
4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	50
4.5 Kasstromen	54
4.6 Financiering en renterisicobeheer	55
4.7 Onze fiscale strategie en planning	56
4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen	57
4.9 Onbebouwde gronden	58
4.10 Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)	59
5. Risico	60
5.1 Risicomanagement	61
5.2 Onze belangrijkste risico's	62
5.3 Aardbevingen	64
5.4 Bodemverzakkingen Roden	68
5.5 COVID-19	69
6. Jaarverslag Raad van Commissarissen	70
6.1 Terugblik van de voorzitter	71
6.2 Over toezichthouden	72
6.3 Klankbord-/adviesfunctie en expertise	74
6.4 RvC als werkgever	75
6.5 Samenstelling en functioneren van de RvC	76

6.6 Zelfevaluatie en educatie	78
6.7 Commissies	79
6.8 Besluiten en gespreksonderwerpen	80
6.9 Persoonlijke gegevens	81
6.10 Jaarrekening 2019	83
7. Jaarrekening	84
7.1 Balans	85
7.2 Winst- en verliesrekening	87
7.3 Kasstroomoverzicht	88
7.4 Algemene toelichting	89
7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	93
7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	102
7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	105
7.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	107
7.9 Kasstroomoverzicht	109
7.10 Toelichting op de balans	110
7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	122
7.12 Overige informatie	128
8. Overige gegevens	131
8.1 Statutaire resultaatbestemming	132
8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
9. Bijlagen	137
Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal	138
Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren	139



Jaarverslag

1.1 Samen komen we verder

Realistisch, zonder poespas

Woonborg werkt dag in dag uit aan goed wonen in prettige wijken. Realistisch, zonder poespas, en vooral: vanuit ons hart. Ons motto: Samen kom je verder. Over die samenwerking zult u in dit jaarverslag nog veel lezen. Maar de samenwerking met Algemene Huurdersvereniging WOON en de samenwerking met onze bewoners willen we alvast op deze plaats benoemen.

Bedankt!

AH WOON is de belangenbehartiger van de huurders van Woonborg. AH WOON is er dus voor de huurders. Maar het bestuur denkt ook graag met óns mee. Bijvoorbeeld over de huren of over de kwaliteit van de woning. En over ons huurbeleid op de lange en op de korte termijn. Wat is goed voor de huurder die vandaag bij Woonborg huurt en wat is goed voor de huurder die over langere tijd een woning nodig heeft? En ook over de prestatieafspraken met de gemeenten of sloop en nieuwbouw. Wij zijn blij dat het bestuur van AH WOON zo betrokken is. Door hun kritische vragen en betrokkenheid maken wij betere plannen én beleid. Komend jaar zwaaien Johan Klöpping en Jelly van den Bosch na jarenlange inzet af. Wij bedanken hen nu alvast voor al hun werk én zien uit naar de samenwerking met het nieuwe bestuur!

Ook onze huurders willen we bedanken. Als wij plannen maken om iets met hun woning te doen, denken huurders vanaf het allereerste begin met ons mee. Dat zijn bijna altijd intensieve trajecten. Renovatie of zelfs sloop. Daarom op deze plaats een hartelijk 'dank je wel' aan al die huurders die afgelopen jaar met ons de renovatieplannen of nieuwbouw vorm gaven.

1.2 Woonborg in 2019

Visitatie over periode 2015 - 2018

Afgelopen zomer hadden we op ons kantoor in Vries tientallen mensen over de vloer. Mensen van gemeenten, AH WOON, Raad van Commissarissen. Ze waren er op uitnodiging van een onafhankelijke commissie die een visitatie voor ons uitvoerde. De commissie vroeg hen naar hun mening over de prestaties van Woonborg in periode 2015 – 2018. Wat ze vertelden weten we natuurlijk niet precies. Maar het waren ongetwijfeld vooral positieve verhalen. De visitatiecommissie kwam namelijk tot de conclusie dat Woonborg de meeste zaken goed voor elkaar heeft.

Meer naar buiten gericht

De commissie gaf aan dat Woonborg een sterke ontwikkeling heeft doorgemaakt. We waren voorheen nog wat naar binnen gericht. Zo waren we bezig met de eigen organisatie en het invoeren van de nieuwe woningwet en andere wet- en regelgeving. Vanaf 2016 zijn we meer naar buiten gericht. We zijn volop aan de slag gegaan met thema's als duurzaamheid, ons woningbezit en nieuwbouw en woningverbetering.

De commissie herkende bij Woonborg een mentaliteit van "doe maar gewoon" en vond dat de organisatie veel kwaliteit heeft. Daar zijn we blij mee.

Aan de slag met dienstverlening

Verbetermogelijkheden gaf de commissie ons ook mee. Onze dienstverlening bijvoorbeeld. Die kan volgens de visitatiecommissie beter. Daar gaan we mee aan de slag. En we gaan ons nog meer richten op het verbeteren van de directe leefomgeving. Dat is belangrijk, ook al omdat mensen steeds ouder worden en langer zelfstandig thuis wonen. We zullen daarom op het gebied van wonen en zorg en leefbaarheid een visie gaan ontwikkelen. Op basis daarvan gaan we met alle betrokken partijen aan de slag. Want alleen mét anderen kunnen we werken aan leefbare wijken.

Volop inzet op duurzaamheid

Een ander speerpunt in 2019 was het milieu. We deden een forse investering om onze woningen gemiddeld op label B te krijgen én we voegden een aantal "nul op de meter-woningen" toe aan de Boskamp-locatie in Roden.

Stikstofproblematiek raakt Woonborg ook

De landelijke stikstofproblematiek raakte ook ons. Het project aan de Tynaarlosestraat in Vries liep wat vertraging op als gevolg van de stikstofregels. De Tynaarlosestraat ligt namelijk in het stroomlandschap van de Drentse Aa, een natuurgebied. Inmiddels (voorjaar 2020) is de bestemmingsplanprocedure in volle gang.

1.3 Regionale ontwikkelingen

Drenthe Huurt wordt Thuis Kompas

Nog meer dan voorgaande jaren werkten we samen met regionale partners. Een mooi voorbeeld is het online woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas. We werken daarvoor samen met de Drentse huurdersbelangenorganisaties én de Drentse woningcorporaties. Thuis Kompas is een digitaal platform. De Drentse woningcorporaties plaatsen daarop al hun woningen in Drenthe. Woningzoekenden kunnen er reageren op vrijkomende woningen van alle corporaties. Eén nieuw systeem vraagt ook om uniforme regels voor de woonruimteverdeling. Die stelden we ook samen op. Thuis Kompas is eind april 2020 live gegaan.

Nieuw: Regionale Energie Strategieën (RES)

Met de gemeenten werkten we ook nauw samen. Dat doen we al jaren. Nieuw is de samenwerking op het gebied van energie. In een Regionale Energie Strategieën (RES) zet de gemeente de plannen op een rij om de gemeente duurzamer te maken. Dit raakt ons werk. Wij zien de noodzaak om woningen van duurzame energie te voorzien. Bovendien willen we voorkomen dat huurders op lange termijn worden geconfronteerd met stijgende energieprijzen. Het opstellen van zo'n RES is ingewikkeld. Ook al doordat we de afspraken zó willen maken dat we de RES kunnen gebruiken bij beslissingen over het slopen en renoveren van onze woningen.

Samenwerking bij aanpak vakantieparken

Met de gemeenten en de provincie Drenthe werken we samen rond de "vitale vakantieparken". Op veel vakantieparken wonen mensen permanent. De gemeenten vinden dat enkele van deze vakantieparken gesloten moeten worden. Wij hebben met de gemeente afgesproken hoe we omgaan met de vraag naar sociale huurwoningen van deze bewoners.

Ontwikkelingen rondom aardbevingsbestendig bouwen

In de provincie Groningen zien we dat de aardbevingen, waarschijnlijk als gevolg van het besluit om de gaskraan dicht te draaien, naar het oosten trekken. Dit betekent dat wij geen versterkingsmaatregelen meer hoeven te treffen bij nieuwbouw of in de bestaande bouw. In 2020 starten we met de laatste projecten waar dit nog wel het geval was.

1.4 Landelijke ontwikkelingen

Gevolgen langer zelfstandig thuis wonen

Het beleid van de landelijke overheid heeft direct gevolgen voor Woonborg. De overheid wil dat mensen langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten zich langer zelfstandig redden voordat ze voor zorg in aanmerking komen. En wie in een beschermde woonvoorziening woont, moet daar eerder weg. Veel van onze huurders krijgen hier mee te maken. We verwachten dus dat in de komende jaren meer mensen met een hulp- of zorgvraag in een sociale huurwoning gaan wonen. Daardoor kan de leefbaarheid in de wijken onder druk komen te staan. We gaan daarom een visie op leefbaarheid opstellen. Daarmee kunnen we plannen ontwikkelen om samen met andere instellingen ervoor te zorgen dat de leefbaarheid onze wijken gewaarborgd blijft.

Verhuurdersheffing: € 3,2 miljoen

De beperking van de financiële ruimte voor corporaties zette in 2019 onverkort door. De verhuurderheffing die de rijksoverheid ons oplegt, doet een grote aanslag op het huishoudboekje van corporaties en ook van Woonborg. In 2019 maakten we € 3,2 miljoen aan verhuurderheffing over aan de rijksoverheid. Tevens betaalden we in 2019 € 1,8 miljoen aan vennootschapsbelasting. Totaal komt dit neer op meer dan 2 maanden huurinkomsten, geld dat we niet kunnen uitgeven aan investeringen in nieuwe of betere woningen.

1.5 Onze resultaten in vogelvlucht

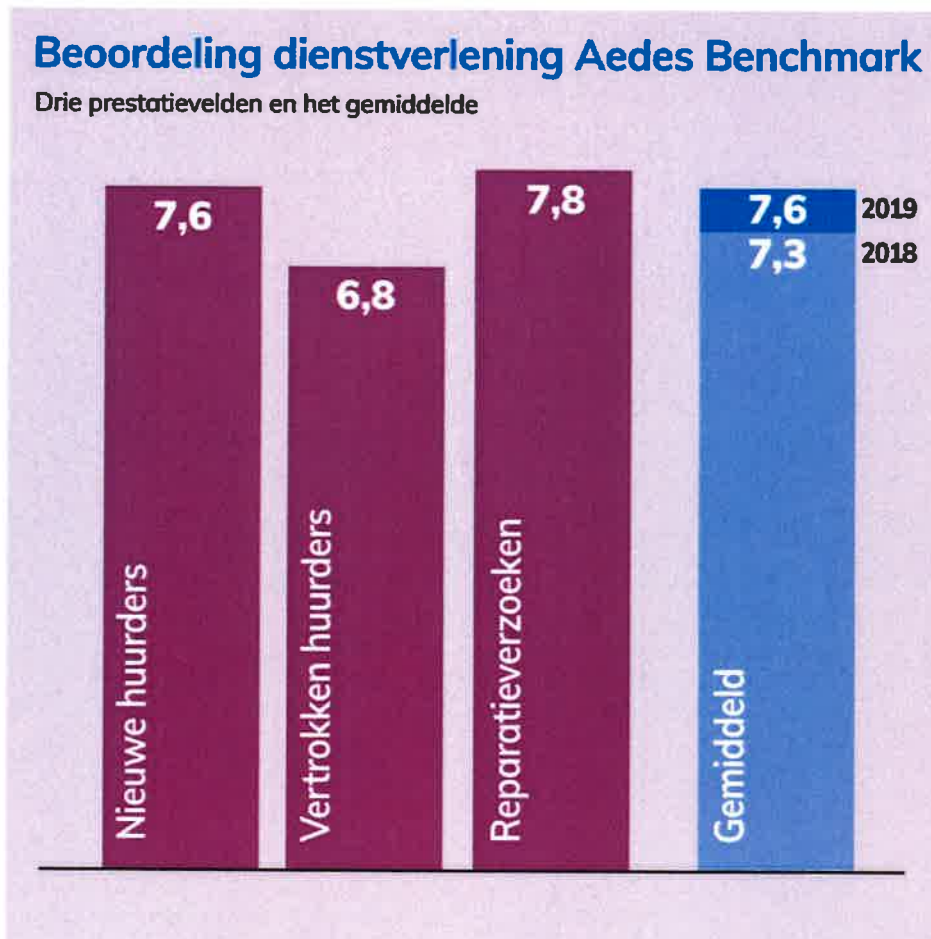
Mooie feedback van de visitatiecommissie

Op welke resultaten van 2019 zijn we nou het meest trots? Allereerst de mooie feedback die de visitatiecommissie ons teruggaf. De commissie schreef in haar rapport dat Woonborg in alles wat we doen het belang van de huurder centraal stelt.

In onderstaand filmpje staan onze cijfers die we van de commissie kregen.

Huurdersoordeel stijgt

Een ander mooi resultaat is de beoordeling van onze dienstverlening. Huurders beoordeelden die dienstverlening met gemiddeld een 7,6. Een mooie stijging ten opzichte van 2018, toen we een 7,3 scoorden.



28 nieuwe NOM-woningen en 14 jongerenappartementen in Roden

3

Elk jaar investeren we fors in onze woningvoorraad. We investeren in nieuwbouw en in groot onderhoud. In 2019 leverden we nieuwbouwwoningen op in Roden (14 appartementen Raadhuisstraat en 28 woningen Boskamplocatie). Als gevolg van de aardbevingsrichtlijnen verschuiven we onze nieuwbouwprojecten in Haren van 2019 naar 2020.

Opnieuw schade in Roden door verzakkingen

In 2019 werden we geconfronteerd met schades aan onze woningen in Roden. De woningen verzakten. Dat had voor veel bewoners grote gevolgen. Een deel van hen moesten we een andere woning aanbieden omdat ze in hun oude woning niet meer goed konden wonen. Er was gewoon te veel schade. Ook het opsporen van de oorzaak van de verzakkingen nam veel tijd en energie. In 2020 zullen deze verzakkingen nog onze volle aandacht vragen.

1.6 Vooruitblik

Ons woningbezit heeft in 2020 gemiddeld label B

In 2020 gaan we hard aan het werk met renovatie en sloop en nieuwbouw. Daarmee komen we weer een forse stap dichterbij ons doel dat onze woningen gemiddeld energielabel B hebben.

Betere dienstverlening wordt speerpunt

Andere speerpunten voor 2020 zijn een steeds betere dienstverlening en het verbeteren van de woonomgeving. Om de dienstverlening te verbeteren, ontwikkelen we in 2020 een klantstrategie en gaan we continu de klanttevredenheid meten. Verder maken we een online programma waarmee wij en onze huurders eenvoudig alles rond verhuizingen kunnen regelen.

Onze visie op leefbaarheid wordt concreet

Op het gebied van de leefomgeving stellen we een visie op en ontwikkelen we een activiteitenprogramma waarin exact staat wat we concreet op het gebied van leefbaarheid willen bereiken en hoe we dat gaan doen.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van de ziekte COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar niet noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zien wij geen redenen dat onze continuïteit in het gedrang komt. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar [risico's, paragraaf 5.5](#).

Maatschappelijke prestaties

renoveert 18 woningen

planmatige woningverfatering

opdrachtgever

hoofdaannemer

installatie

en derwerk

woonborg.nl

woonborg

GILS
BOUW | SERVICE | ONDERHOUD
0692 30 70 154

Dries Rolde BV
Installatietechniek
0620 240 900

ENSING
ONDERHOUD- EN PROTECTIESYSTEMEN
0692 342 154

0692 34 8080



2.1 Inleiding

In ons ondernemingsplan hebben we 6 doelen geformuleerd waar we in de periode 2018 – 2021 aan werken. In dit hoofdstuk lopen we die doelen bij langs. Alleen het doel van een gezonde bedrijfsvoering bespreken we in hoofdstuk 3.

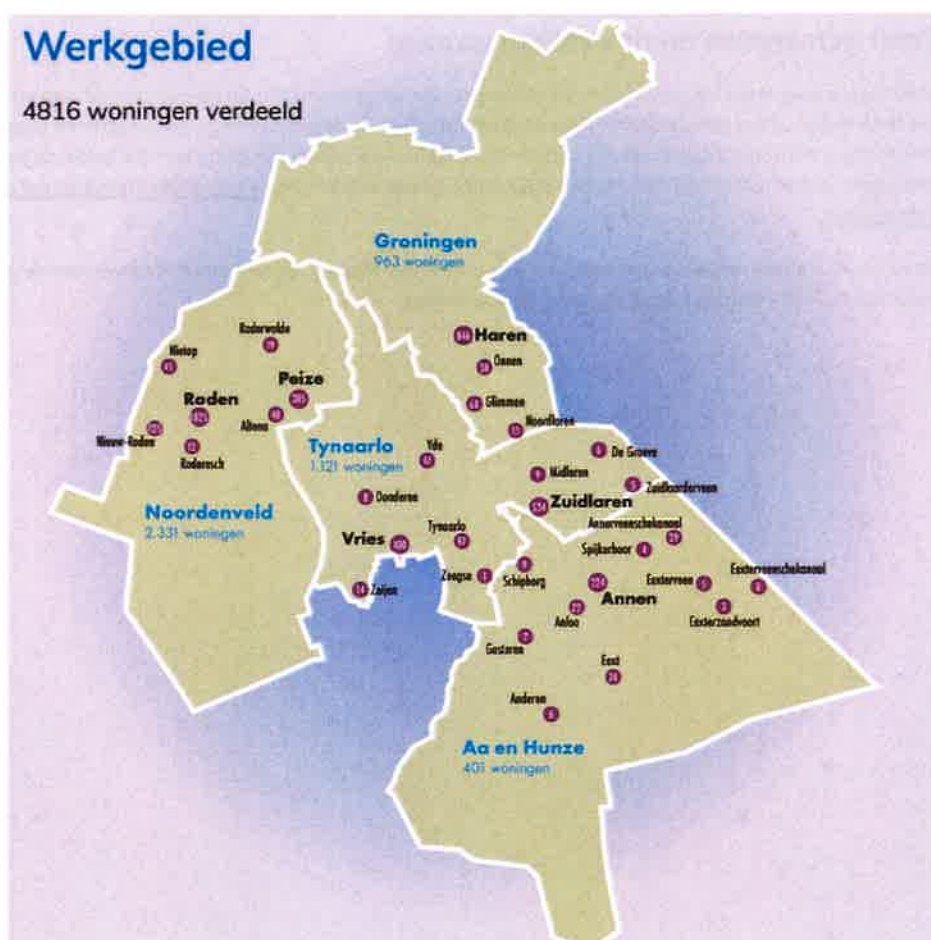
Overleg met gemeenten en prestatieafspraken

In elke gemeente hebben we regelmatig overleg met ambtenaren van de gemeente. In Aa en Hunze is dit overleg uitgebreid met deelnemers uit het sociaal domein. We ervaren dat als een mooie aanvulling. We constateren tegelijkertijd dat de samenwerking in het sociaal domein in alle gemeenten waar we werkzaam zijn, beter kan. De komende jaren zullen we elkaar hard nodig hebben. Dit vraagt van alle betrokkenen de nodige inspanning. [Alle prestatieafspraken per gemeente vindt u op onze website.](#)

Onze 'prestaties' als Woonborg verantwoorden we per gemeente in een monitor. Deze monitor is zowel voor de gemeente bedoeld als voor AH WOON. Hiermee volgen we geleverde prestaties.

Werkgebied

Wij hebben ongeveer 4.800 woningen, verdeeld over vier gemeenten. Kernen zijn: Roden, Peize, Haren, Zuidlaren, Vries en Annon.



2.2 Betaalbare woningen

Voor Woonborg staat dit doel op 1. We willen betaalbare woningen bieden voor een prijs die past bij de kwaliteit.



Rioolheffing per gemeente

Betaalbare woningen zijn woningen waarvan de huur betaalbaar is voor mensen met een laag of modaal inkomen. Maar bij de woonlasten moeten ook andere kosten worden meegeteld. Onder andere de rioolheffing.

De gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Groningen innen de rioolheffing via de eigenaar en niet via de gebruiker. Hierover zijn we met deze gemeenten al langer in gesprek. Er zijn namelijk twee problemen. Allereerst is in de oude huurcontracten daar geen rekening mee gehouden. Met andere woorden: Woonborg moet de rioolheffing zelf betalen en kan dat niet verrekenen. Minstens zo belangrijk: huurders bij wie we de rioolheffing al wel doorberekenen, kunnen geen gebruik maken van een kwijtscheldingsregeling. Daardoor stijgen hun woonlasten. In Aa en Hunze is sinds 1 januari 2018 een coulancregeling van kracht. Die voorziet er in dat wanneer de rioolheffing wordt doorberekend in de huurprijs, inwoners alsnog in aanmerking kunnen komen voor kwijtschelding. Dit is op basis van dezelfde voorwaarden als inwoners die de rioolheffing wel direct aan de gemeente betalen. De gemeente Aa en Hunze komt in 2020 met een reactie hierop.

In Noordenveld is een nieuwe systematiek in voorbereiding. Ook in Groningen incasseert de gemeente de rioolheffing bij de eigenaar. We agenderen dit in 2020 als we met het thema Betaalbaarheid aan de slag gaan.

Woningzoekenden

In 2019 groeide het aantal bij Woonborg ingeschreven woningzoekenden. Bijna 1.300 nieuwe woningzoekenden schreven zich bij in. Bijna 2.000 van de circa 11.000 woningzoekenden reageerden actief op ons woningaanbod. Hieronder ziet u het aantal keren dat zij reageerden op ons woningaanbod.



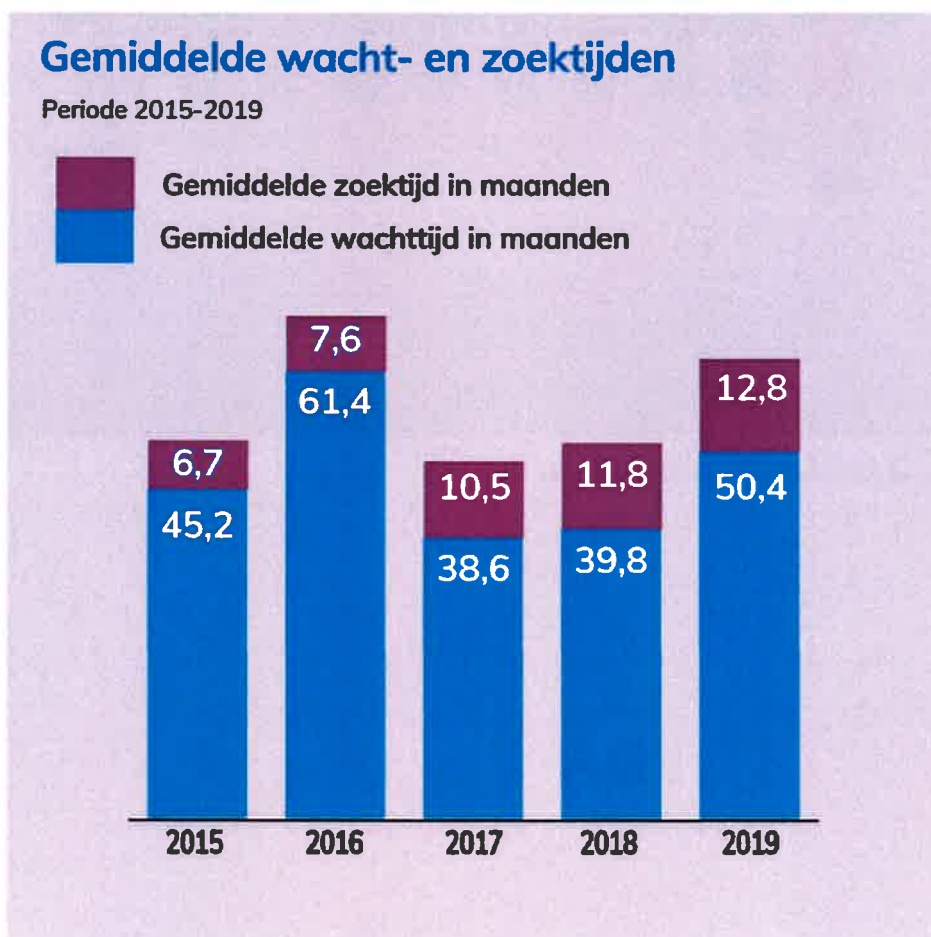
33% van de woningzoekenden reageert tussen de twee en vijf keer op een vrijgekomen woning.

Wacht- en zoektijden

We zien de druk op de woningmarkt terug in de stijging van de gemiddelde wacht- en zoektijden. Daarvoor zijn drie oorzaken. Onze huurders zeggen minder vaak de huur op, de huishoudens worden kleiner en de uitstroom vanuit de stad Groningen neemt toe. We houden deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en we zoeken mogelijkheden om er invloed op uit te oefenen.

De gemiddelde zoektijd (de tijd tussen de eerste reactie van een woningzoekende en de ingebruikname een woning) is toegenomen naar ruim 12 maanden. Toch vindt ruim de helft (63%) van de woningzoekenden in de periode 2015 tot en met 2019 binnen 6 maanden een geschikte woning.

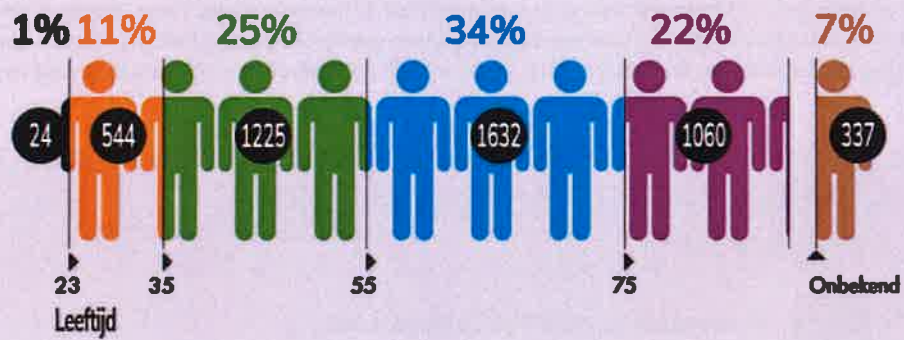
Een woningzoekende die in 2019 een woning kreeg, stond gemiddeld 63 maanden ingeschreven. Woningzoekenden schrijven zich namelijk steeds vroeger in. Ze hebben bijvoorbeeld een specifieke woning op het oog. Mensen nemen ook vaker het zekere voor het onzekere: ze schrijven zich in omdat je maar nooit weet hoe je persoonlijke situatie verandert.



De gemiddelde wacht- en zoektijd neemt sinds 2017 toe.

Leeftijd huurders

Totaal 4822 huurders

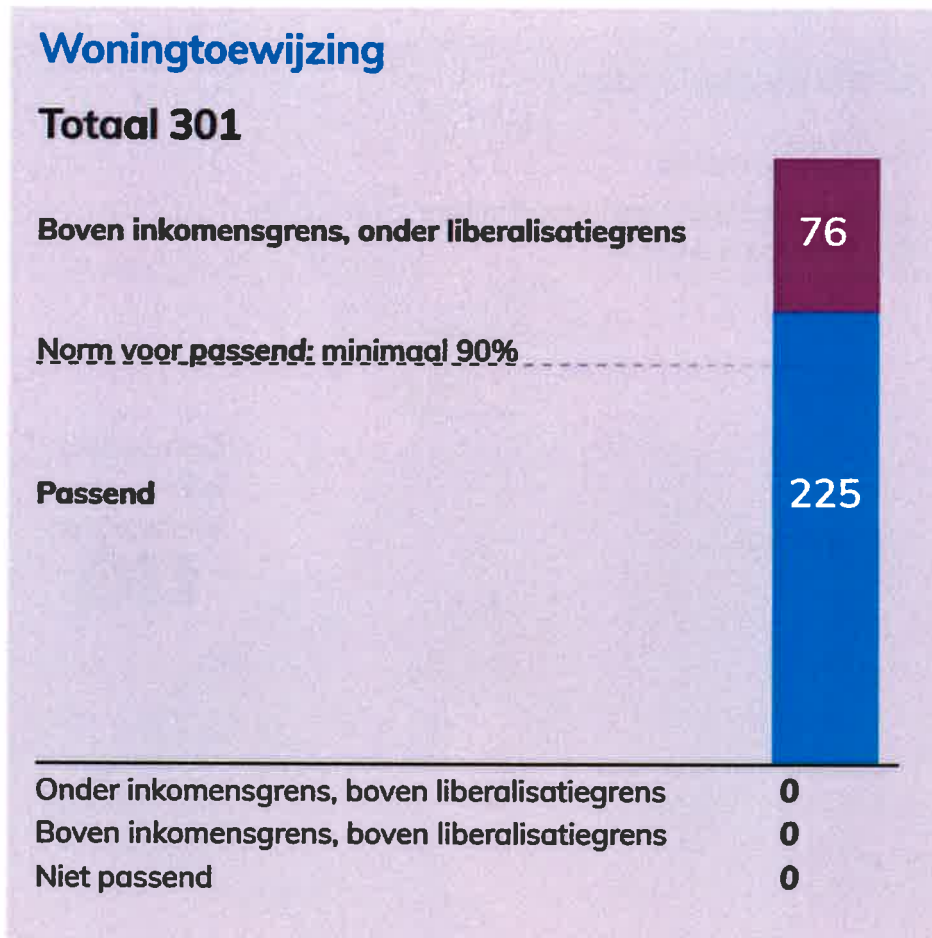


Meer dan de helft van onze huurders is 55 jaar of ouder.

Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing houden we ons vanzelfsprekend aan de regels van het passend toewijzen en de inkomensstoets, de zogenaamde 80-10-10-regeling. In 2019 voldeden we aan de wettelijke norm.

We zien een afname in het aantal nieuwe verhuringen. In 2017 telden we meer dan 400 mutaties, in 2018 nam dit af naar 331 en in 2019 zijn dat er 301! Een daling van maar liefst 25% in 3 jaar. Er zijn minder huuropzeggingen, waardoor er minder woningen vrij komen. We constateren dat de woningmarkt op slot zit, ook in de doorstroming naar goedkope koopwoningen. Dit heeft effect op onze wacht- en zoektijden.



We voldoen ruim aan de norm voor passend toewijzen.

Niet reguliere woningtoewijzingen

In 2019 is het aantal aanvragen voor voorrang bij woningtoewijzing gedaald door betere voorlichting. We pasten de website aan en onze medewerkers Frontoffice en onze verhuurmakelaars hebben actiever gecommuniceerd. De urgentiecommissie heeft twintig aanvragen beoordeeld. Vijf aanvragen hebben geleid tot een toekenning van voorrang bij een woningtoewijzing.

Vanaf medio 2020 beoordeelt een onafhankelijke commissie urgentieaanvragen in Drenthe. Deze commissie zal het vastgestelde urgentiebeleid binnen het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas uitvoeren. Voor onze woningen in de voormalige gemeente Haren houden we voorlopig vast aan de bestaande urgentiecommissie.



De urgentiecommissie nam 20 aanvragen in behandeling. Vijf aanvragen werden toegekend.

Huisvesting statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, noemen we ze 'statushouder'. Ze stromen dan uit naar gemeenten en hebben recht op woonruimte. Het Rijk bepaalt hoeveel statushouders iedere gemeente moet huisvesten. Dat bepaalt het Rijk op basis van de grootte van een gemeente. En de gemeenten maken weer prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) regelt de uitstroom van statushouders. Het COA stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar de statushouder kan wonen.

Ook voor 2019 hadden we prestatieafspraken met de gemeenten. We hebben die taakstelling niet in alle gemeenten gehaald. We kunnen daar weinig aan doen. Als er een woning beschikbaar komt, heeft het COA niet altijd kandidaten met een juist profiel. En soms weigeren statushouders een bepaalde woning. En ook een gezinshereniging is van invloed op de taakstelling.

Huisvesting van huishoudens die met spoed moesten verhuizen

In 2019 hebben we 40 huishoudens verhuisd omdat hun huis gesloopt werd of was verzakt. Zij vonden een nieuwe woning.

Huurbeleid

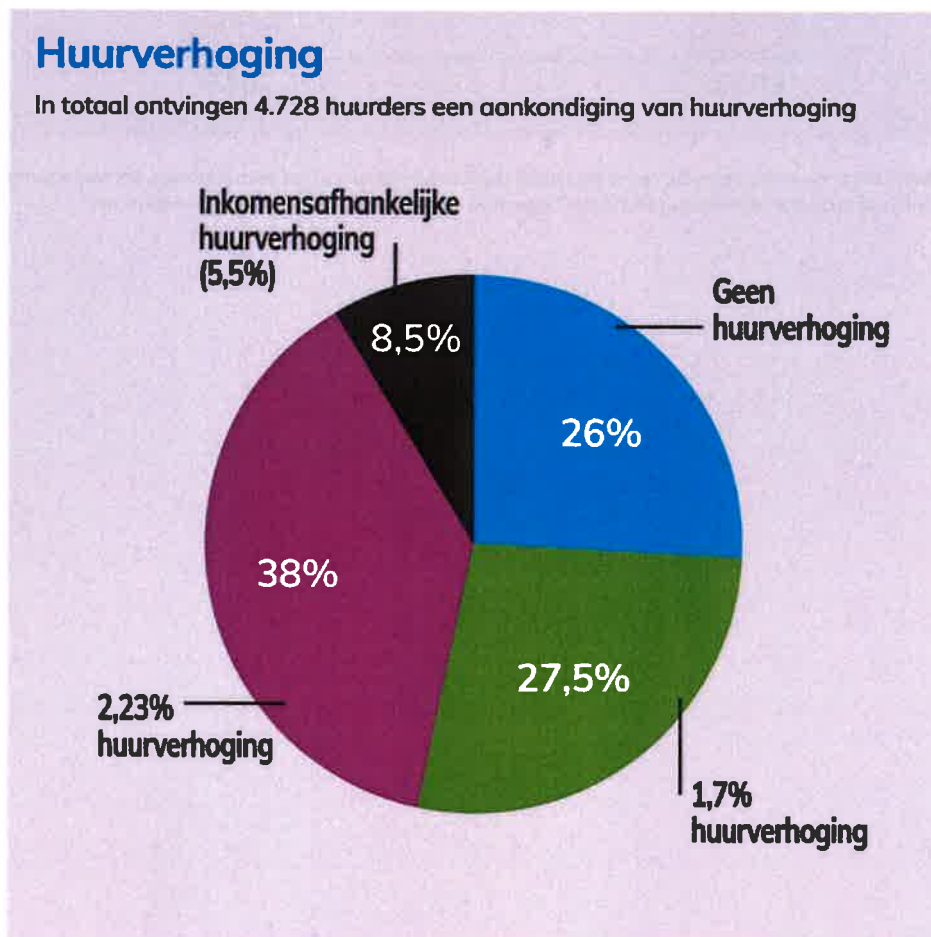
We hanteerden dit jaar hetzelfde huurbeleid als in 2018. Er waren voldoende woningen beschikbaar in de verschillende prijsklassen. Ruim 80% van onze woningen bieden we aan voor een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Jaarlijkse huuraanpassing

In december 2018 werd een Sociaal Huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Hierin werd afgesproken dat de jaarlijkse verhoging van de huursom (dat is het bedrag van alle huren van de sociale huurwoningen van Woonborg) maximaal het inflatiepercentage mocht bedragen. Dat percentage bedroeg 1,6%.

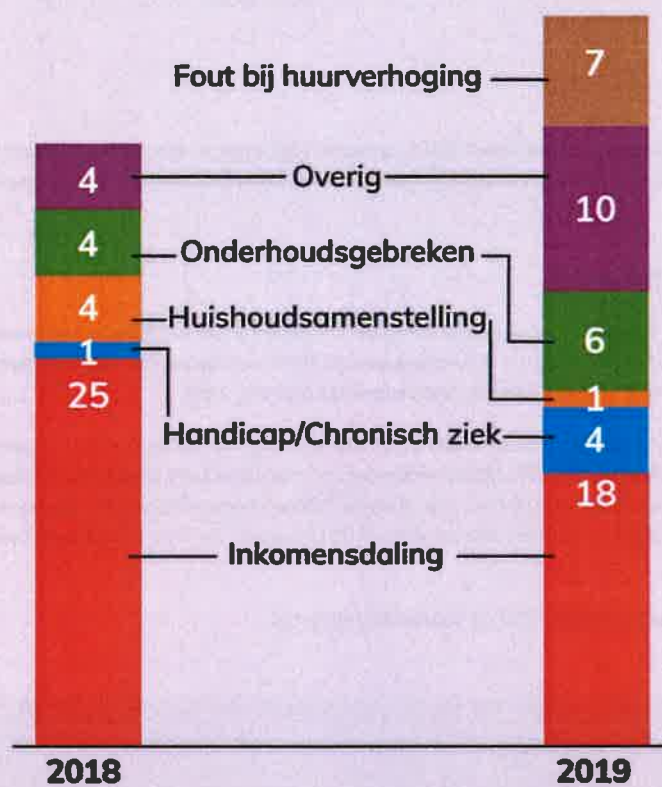
Dat betekende dat de huurprijs van de individuele woningen met een hoger percentage mocht stijgen, als het totaal van de huren van alle sociale huurwoningen van Woonborg maar niet met meer dan 1,6% steeg. Dat was lager dan het percentage dat we in onze begroting (die we natuurlijk al eerder hadden opgesteld) hadden opgenomen. Toch hebben we dit akkoord omarmd, ook al waren we hiertoe niet verplicht. In 2019 hebben we daarom alle huren samen met maximaal 1,6% verhoogd.

Alle huurders ontvingen de aankondiging voor de huurverhoging op tijd.



26% van de huurders kreeg geen huurverhoging.

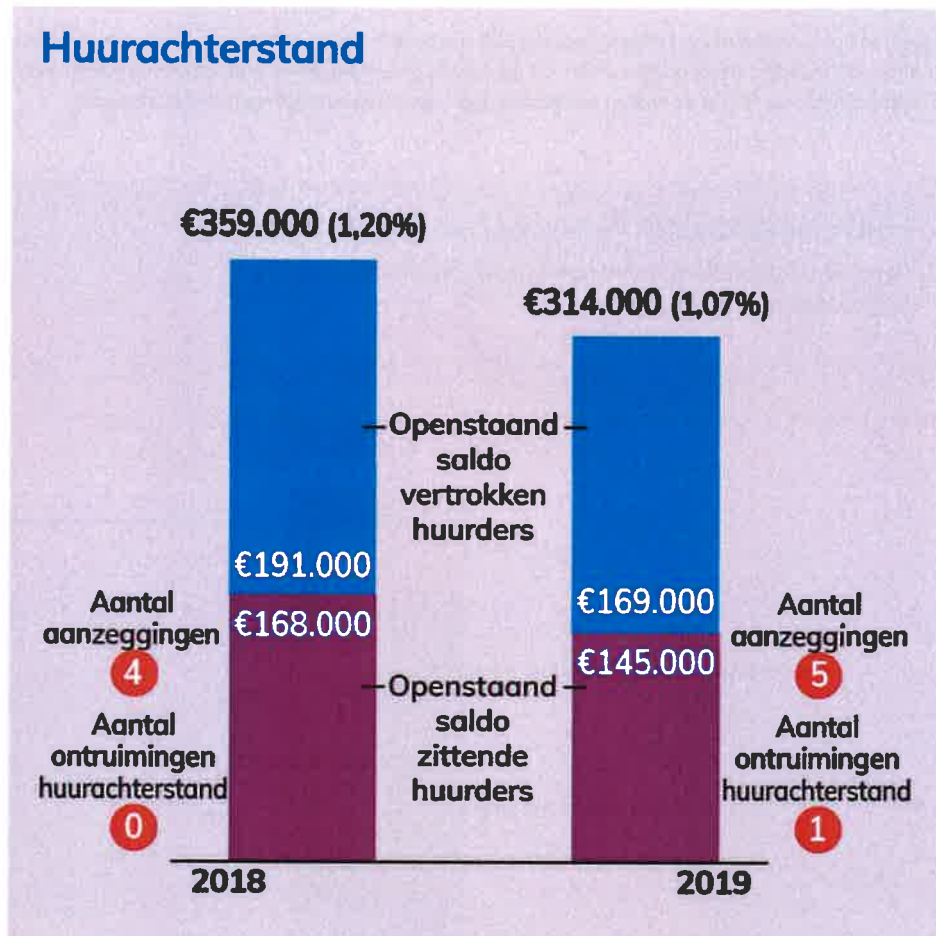
Waarom maakten mensen bezwaar tegen huurverhoging?



In 2019 maakten meer huurders bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging dan het jaar daarvoor. Dit had voornamelijk te maken met een fout in de huurverhoging. Het aantal bezwaren wegens inkomensdaling nam in 2019 af.

Huurachterstand

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

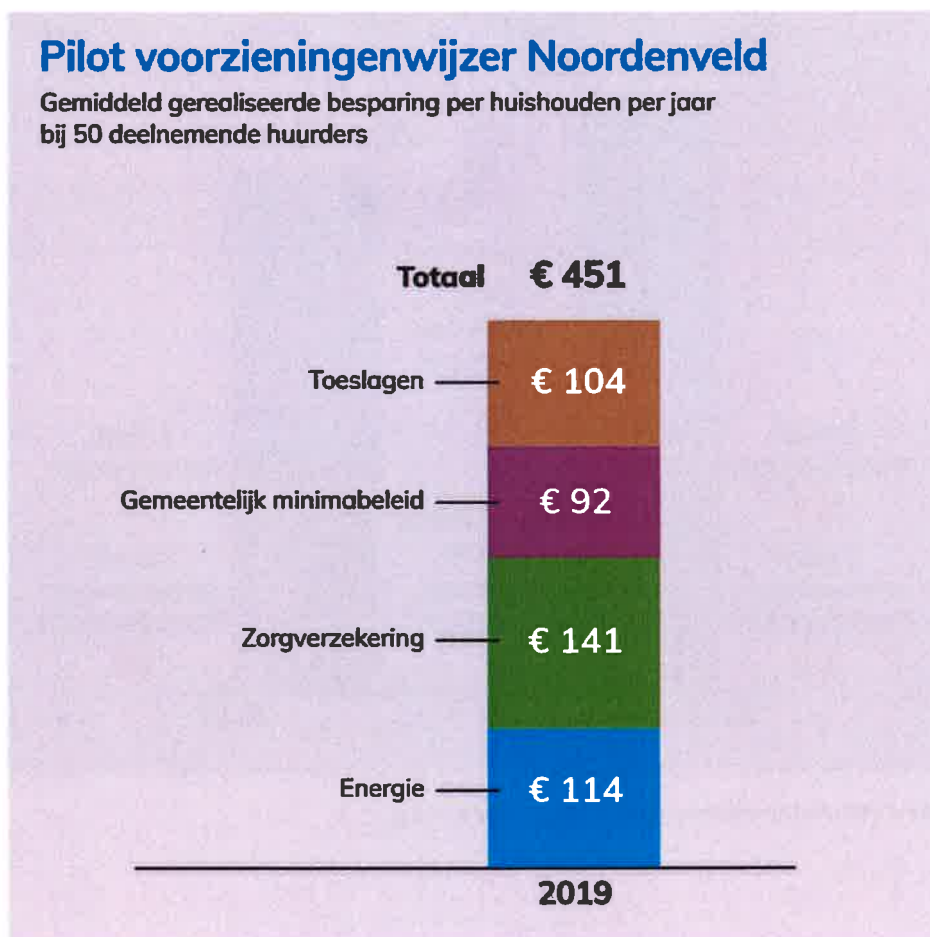


Het openstaand saldo aan huurachterstand brachten we verder terug.

Pilot Voorzieningenwijzer Noordenveld

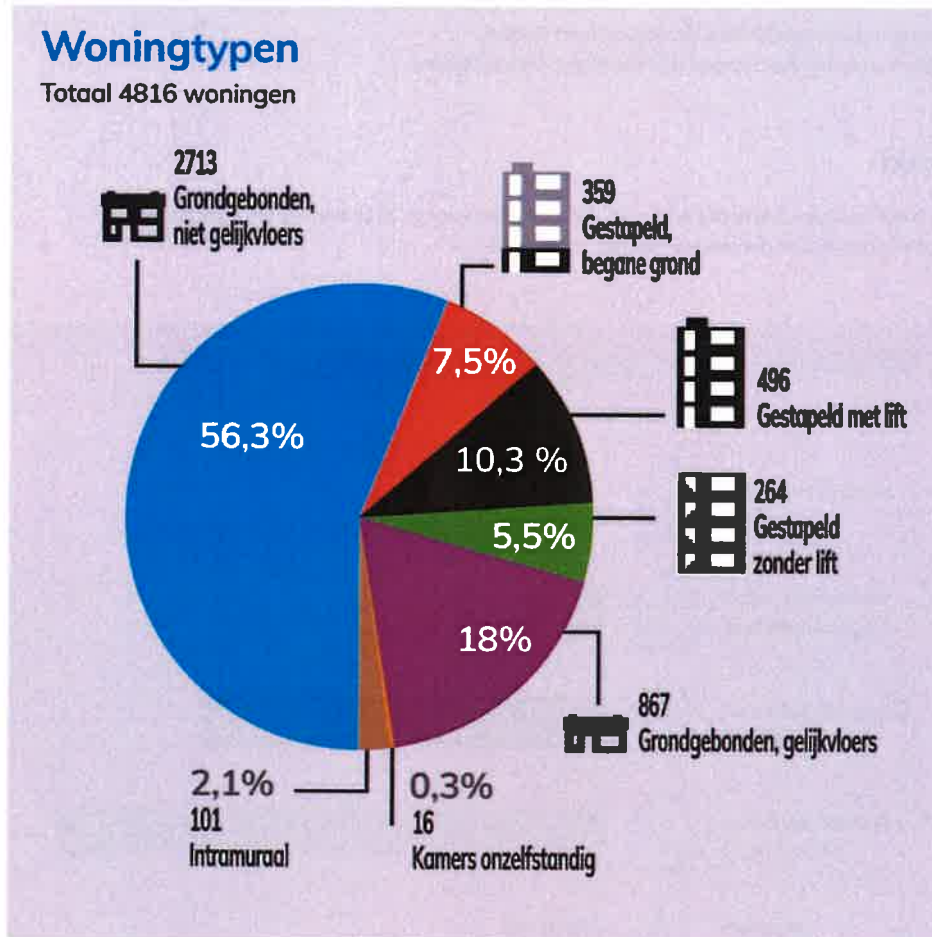
De gemeente Noordenveld is gestart met een pilot van de Voorzieningenwijzer. Via de voorzieningenwijzer worden inwoners geholpen met het aanvragen van alle toeslagen en gemeentelijke regelingen waar zij aanspraak op kunnen maken. Daarnaast wordt gekeken of het voordelig is om over te stappen naar een andere zorgverzekering of energieleverancier.

Wij hebben hieraan onze medewerking verleend, waarbij 300 van onze huurders zijn benaderd om deel te nemen. Van deze groep hebben 50 huurders reeds deelgenomen. De gemiddeld gerealiseerde besparing per huishouden op jaarbasis is € 451,00. In onderstaand overzicht is dit bedrag uitgesplitst naar verschillende regelingen en kostenposten.



2.3 Voldoende huizen en goede huizen

Als tweede doel formuleerden we in ons Ondernemingsplan: 'We beschikken over voldoende en goede huizen met een passende prijs voor onze doelgroepen.' Om daar voor te zorgen houden we onze woningvoorraad scherp in het oog. We bouwen nieuwe woningen, we renoveren bestaande woningen en we slopen woningen. En we verkopen onze huizen ook als ze op termijn niet nodig zijn voor onze doelgroep.



Nieuwbouwprojecten

Ons nieuwbouwprogramma is vooral gericht op het vervangen van onze huidige woningen. Dat betekent nogal wat voor de bewoners. Samen met hen doorlopen we een intensief proces dat meestal drie tot vier jaar duurt. 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 jarenlange samenwerking.

Om welke projecten gaat het?

In 2019 waren we in gesprek met onze bewoners in een aantal wijken: de Oosterhaar in Haren, de Oranjelaan en de Margrietlaan in Zuidlaren, de Tipkampen en Sprikkenveen in Vries. We hopen dat in 2020 deze gesprekken leiden tot concrete plannen.

Met de bewoners van de Burgemeester Bloemersstraat en Madelief te Nieuw-Roden hebben we afspraken gemaakt over de sloop en vervangende nieuwbouw van 48 woningen. Het sociaal plan is daar voor alle bewoners ingegaan. In 2020 starten we met de eerste fase van dit plan.

Aan de Burgemeester Bloemersstraat in Nieuw-Roden (een ander project dan waar het hiervoor over ging) zijn we in 2019 gestart met de sloop van 24 woningen. Dat wordt in de eerste helft van 2020 afgerond. Bovendien willen we nog 4 woningen aan de Molenkampsteeg in Haren slopen. Daarvoor zijn nog geen concrete plannen. Met de huidige bewoners zijn we in gesprek over wat zij graag willen als het gaat om vervangende nieuwbouw.

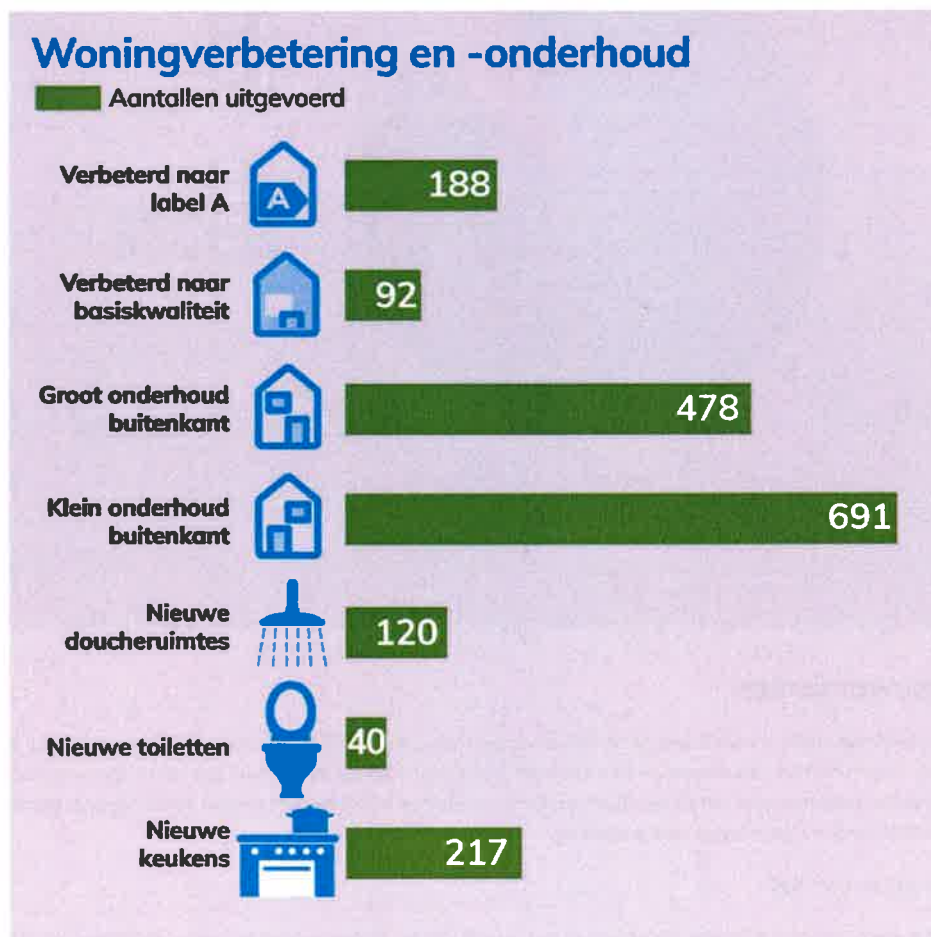
In 2019 wilden we starten met de bouw van 50 nieuwbouweenheden. De start daarvan is doorgeschoven naar 2020. We moesten namelijk de plannen in Haren voor de 16 nieuwbouwwoningen (Oosterhaar fase 4&5) en de 31 appartementen (Walstroweg) aanpassen zodat de woningen aardbevingsbestendig worden. Dat kostte veel tijd. De bouw begint daardoor in 2020. Ook de herbestemming van 3 bedrijfsruimten in Roden naar 3 wooneenheden is doorgeschoven. De ontwikkeling start nadat de huisartsen en de fysiotherapeuten zijn verhuisd naar hun nieuwe gezondheidscentrum aan de Nieuweweg te Roden. Die verhuizing laat nog op zich wachten doordat de ontwikkeling van het centrum in Roden is vertraagd.

Opgeleverde nieuwbouw in 2019

- 14 appartementen opgeleverd (Raadhuisstraat Roden)
- 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd (Boskamp-locatie Roden)

Onderhoud

Een woning is een kostbaar bezit. We zorgen er dan ook goed voor. In 2019 hebben we onderstaande onderhoudswerkzaamheden aan onze woningen uitgevoerd.



We onderscheiden enkele vormen van onderhoud:

- Woningverbetering
- Onderhoud bij verhuizingen
- Maatwerk
- Planmatig onderhoud aan het casco
- Planmatig onderhoud binnen

Woningverbetering






Woningverbetering doen we om het wooncomfort te vergroten en de energiekosten te verlagen. En natuurlijk ook om de levensduur van de woning te verlengen. We trekken bij dit soort ingrijpende operaties graag samen met de bewoners op. Tijdens informatieavonden wegen we samen af hoe we tot het juiste verbeterprogramma kunnen komen. En ook bij het opstellen van de concrete plannen werken we nauw samen met onze huurders. Daardoor kunnen we eigenlijk altijd rekenen op 100% medewerking. Daar zijn we blij mee!

Filmpje: woningverbetering

Onderhoud bij verhuizingen

Onze woning verschillen sterk in leeftijd. Sommige woningen zijn duidelijk ouder dan andere woningen. Met name de oudere woningen voldoen soms niet meer aan onze basiseisen. Als een woning leeg komt, omdat de verhuurder gaat verhuizen, is dat voor ons een uitstekend moment om de woning te verbeteren naar basiskwaliteit.

Wat betekent basiskwaliteit

-  **Minimaal energielabel C**
-  **Isolerend glas in alle ramen en deuren**
-  **Voorzien van vloer-, gevel- en/of dakisolatie**
-  **Ventilatieroosters**
-  **Voorzien van mechanisch ventilatiesysteem**

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.

Maatwerk

In enkele gevallen voeren we de werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit 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.

Planmatig onderhoud aan casco

Elk jaar verrichten we bij circa 1.200 woningen planmatig onderhoud. Ongeveer de helft krijgt een "grote beurt" en de helft een tussenbeurt. Die grote beurt doen we elke acht jaar en betreft het casco van een woning. Denk aan het houtwerk, voegen en metselwerk, goten, daken en bestratingen. Bij een aantal woningen is tegelijkertijd ook woningverbetering uitgevoerd.

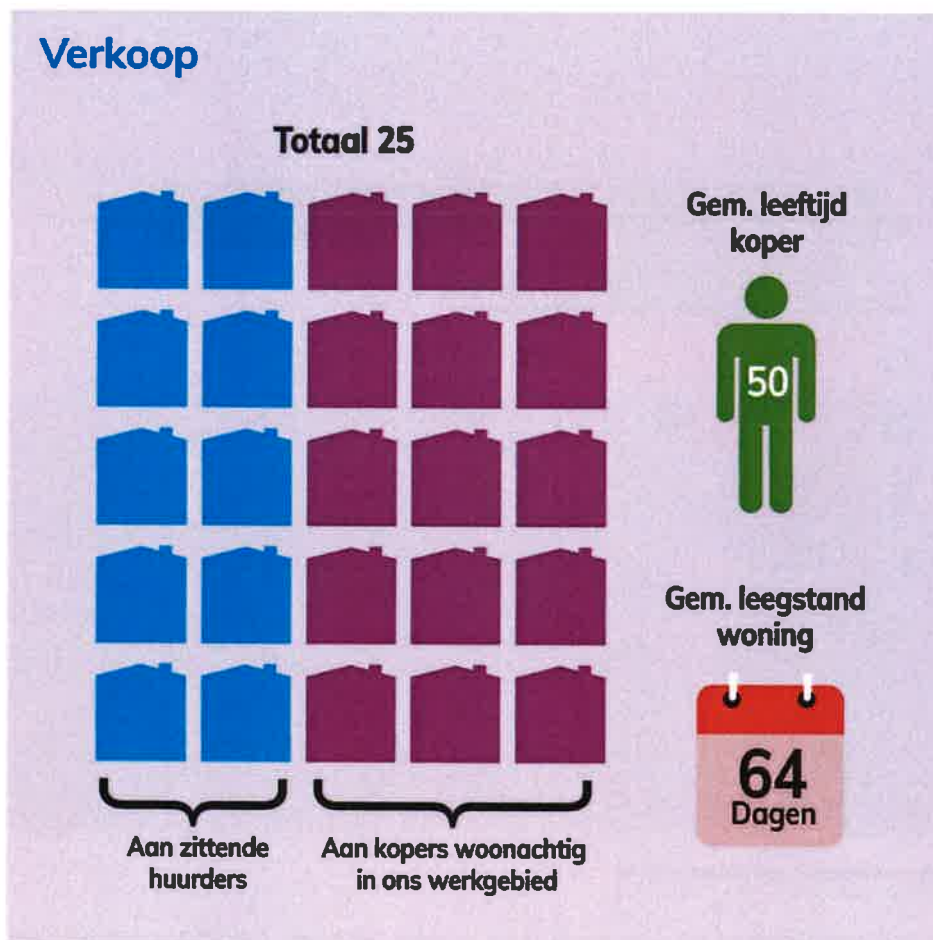
Planmatig onderhoud binnen

Met binnenonderhoud bedoelen we het vervangen van keukens, toiletten, doucheruimten en aanpassingen in het kader van het politiekeurmerk veilig wonen. Ook bij binnenonderhoud geldt, net als bij woningverbetering, dat de huurder bepaalt of het werk gebeurt en wanneer. Als een keuken, badkamer of toilet aan het eind van de levensduur zit, vragen we huurders of ze deel willen nemen aan de vervanging. In 2019 reageerde 60% positief, dit was minder dan we verwacht hadden.

Verkoop

Verkopen van woningen is een van de mogelijke maatregelen om te komen tot de gewenste woningvoorraad. In ons werkgebied verkopen wij de woningen die we op termijn niet nodig hebben voor onze doelgroep. Op dit moment (januari 2020) bestaat onze "verkoopvijver" nog uit ongeveer 400 woningen. Deze woningen vallen in het segment 'goedkope koop'. We verkopen zo'n woning als de huurder de huurovereenkomst opzegt. En natuurlijk kan een huurder deze woning ook zelf kopen.

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 64 dagen. Dit is laag, mede door het feit dat de verkoop aan zittende huurders niet leidt tot leegstand.

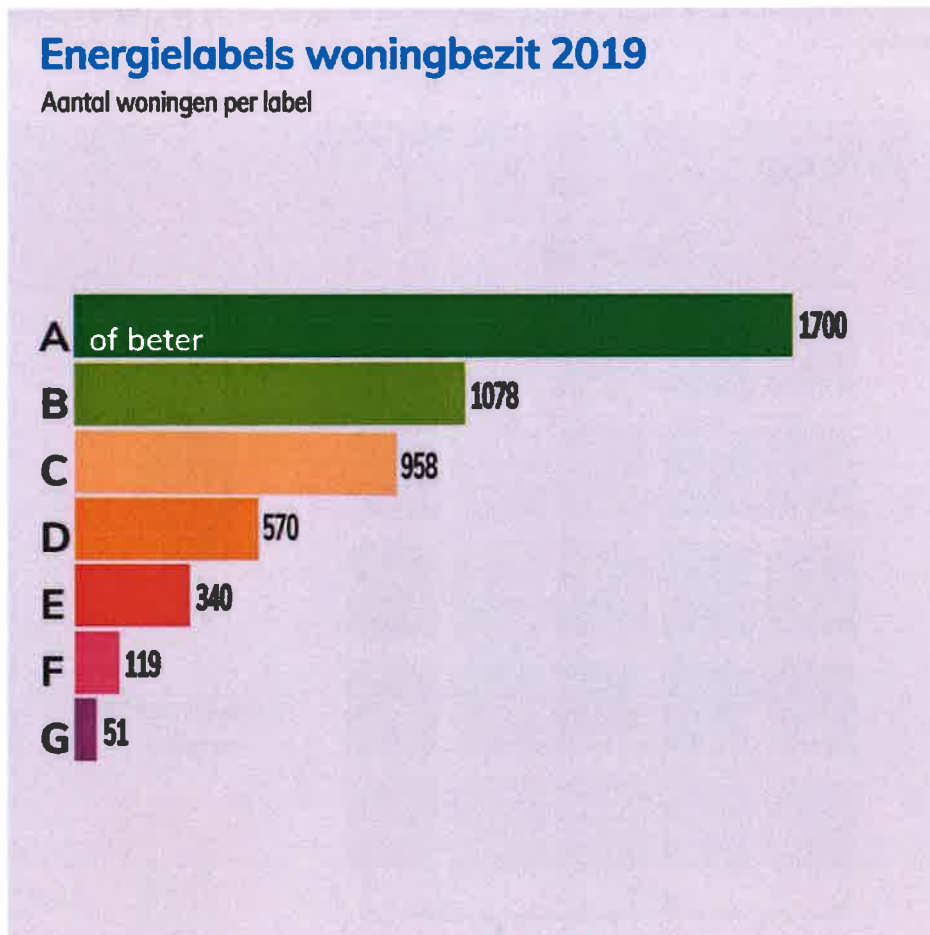


Wij verkopen woningen die we op termijn niet nodig hebben voor onze doelgroep.

2.4 Zuinig met energie

Ons doel: voldoende en goede huizen

Duurzaamheid staat blijvend hoog op onze agenda. Bewustwording van energieverbruik en gedragsverandering bij onze huurders is hier onderdeel van. Samen met onze partners binnen 'Expeditie Energieneutraal wonen Drenthe' streven we ernaar dat in 2040 onze woningvoorraad energieneutraal is.



In 2020 is ons woningbezit gemiddeld label B.

Op 1 januari 2020 heeft Woonborg 117 zogenaamde 'Nul op de Meter – woningen'. Zo'n NOM-woning heeft een display of een app waarop de bewoners de energiestromen op elk moment van de dag kunnen aflezen. Ze zien in een oogopslag hoeveel stroom de zonnepanelen opwekken en hoeveel energie en tapwater zij verbruiken. Zo heb je als bewoner je energieverbruik beter in de hand. Met deze functionaliteit voldoen we aan de eisen voor het vragen van een EPV (Energie Prestatie Vergoeding).

Het wonen in een NOM-woning en het gebruik van het display is voor bewoners nieuw. Daarom zorgen we voor begeleiding bij oplevering van de nieuwe woning. Onze ervaring is inmiddels dat bewoners na een instructie er goed mee om kunnen gaan.

2.5 Steeds betere dienstverlening

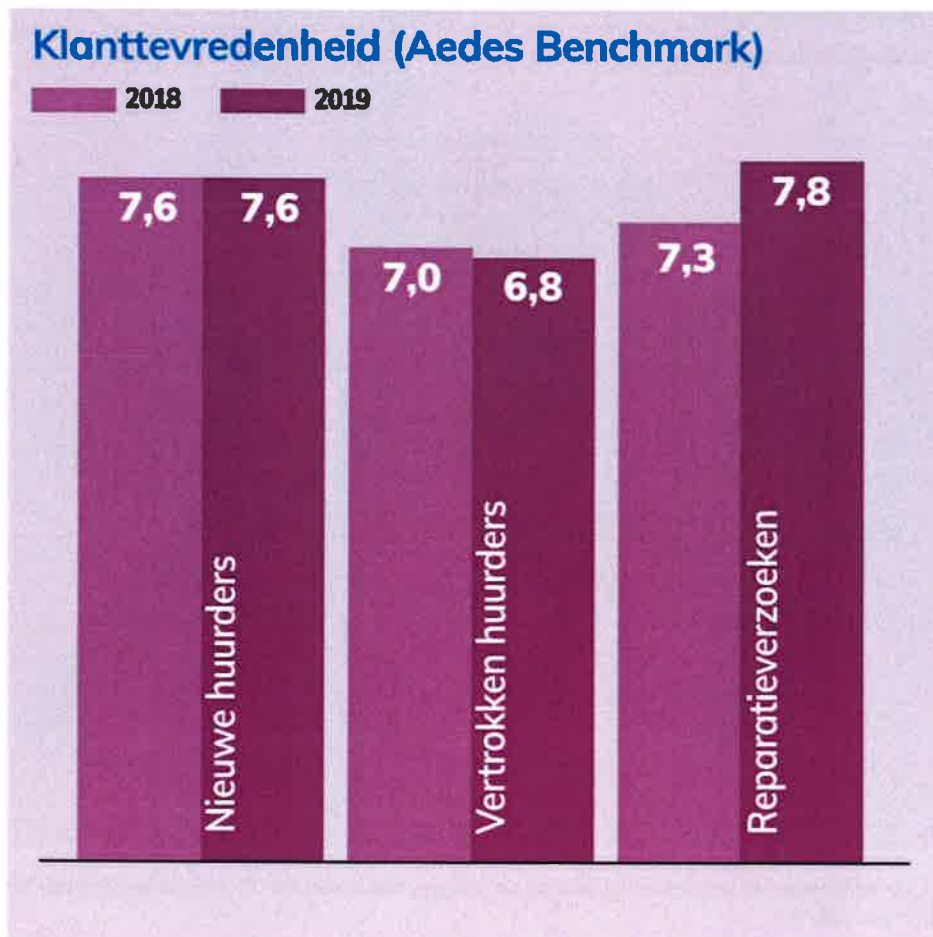
In kleinere stappen richting einddoel

In ons ondernemingsplan noemen we als doel voor 2022: 'Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoeften van onze huurders. Zij waarderen onze dienstverlening met een 8.' We constateren dat we in 2019 een paar mooie stappen hebben gezet om dat doel te bereiken.

Klanttevredenheid dienstverlening

Wij willen onze huurders een goede dienstverlening bieden en we willen meten in hoeverre onze huurders die dienstverlening waarderen. Daarom doen we jaarlijks mee aan de Aedes Benchmark.

In 2020 gaan we op een nieuwe manier de klanttevredenheid voor onze dienstverlening meten. Het belangrijkste verschil is dat we het hele jaar door gaan meten. We ontwikkelden daarvoor een soort dashboard. Onze medewerkers krijgen zo het hele jaar door feedback van huurders. Hierdoor leren we zowel van de negatieve als positieve ervaringen van individuele huurders.



In 2019 beoordeelden onze huurders de dienstverlening van Woonborg met gemiddeld een 7,6. Een mooie stijging ten opzichte van 2018, toen we een gemiddelde van 7,3 scoorden.

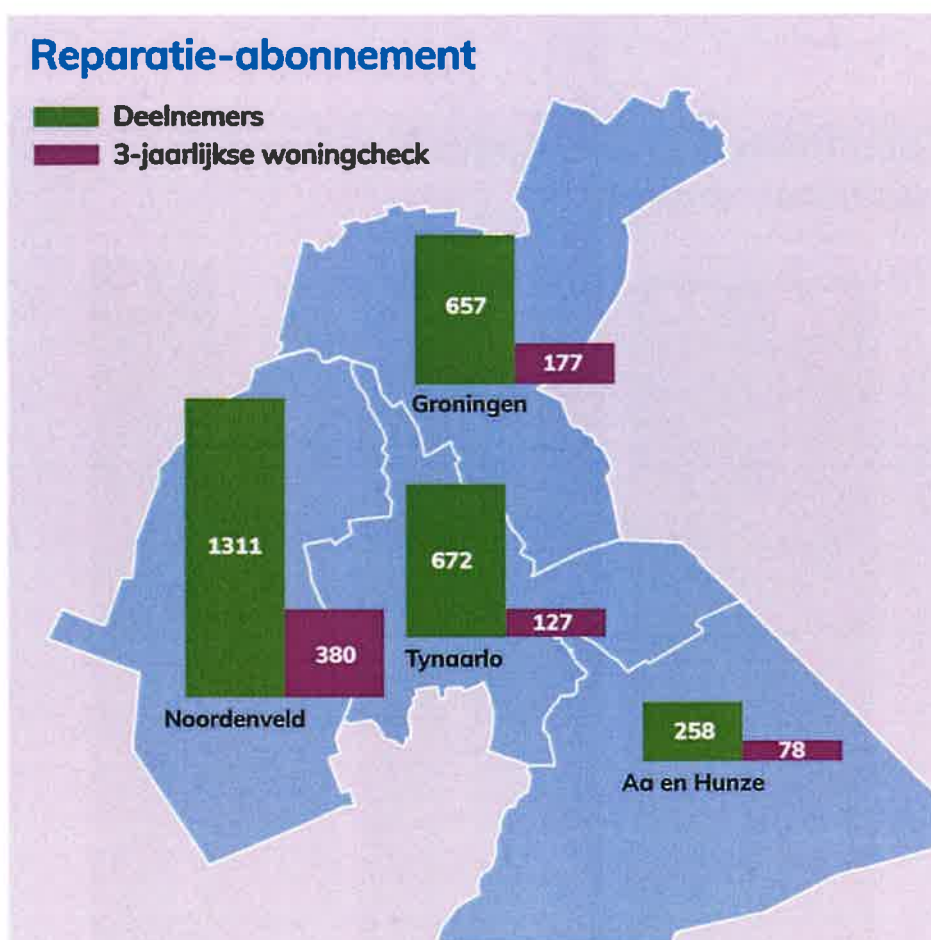
Huurderspanel 2019

We willen een nieuwe visie op Wonen en Zorg ontwikkelen. Belangrijk hierin is natuurlijk wat onze huurders van ons verwachten als het gaat om 'Langer zelfstandig Thuis'. Het huurderspanel van 2018 kreeg daarom in 2019 een vervolg. Naast een terugblik op de eerste bijeenkomst spraken we over onder andere thuishetchnologie en bijzondere woonvormen.

Reparatie-abonnement

Ook in 2019 konden huurders een reparatie-abonnement afsluiten. Dat kost 5 euro per maand. Daarmee kunnen zij huurdersonderhoud dat voor rekening van huurder komt, laten uitvoeren door Woonborg.

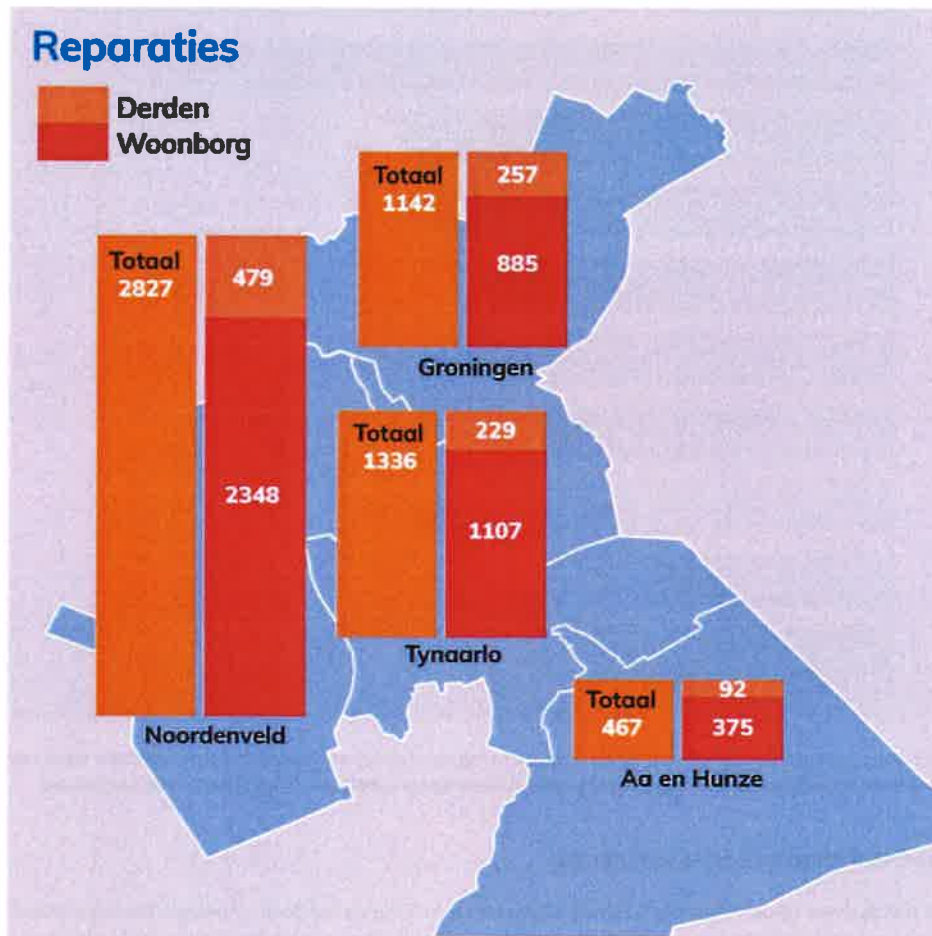
In 2019 hadden ongeveer 2900 huurders van Woonborg een dergelijk abonnement; dit aantal is ongeveer gelijk aan 2018. In 2019 kwamen de volgende reparatieverzoeken het vaakst voor: slecht sluitende deuren, tocht bij ramen en deuren, lekkende kranen en kapotte toiletbrillen.



Eens per drie jaar controleren we iedere woning, waarbij we dan specifiek kijken naar de onderdelen die onder het huurdersonderhoud vallen.

Reparaties

Bij Woonborg hebben we negen vaklieden in vaste dienst die er gezamenlijk voor zorgen dat de reparatieverzoeken van huurders worden uitgevoerd.



Ruim 80% van de reparatieverzoeken werden door onze eigen dienst uitgevoerd.

Type reparatieverzoeken



We streven er naar om zoveel mogelijk reparatieverzoeken in het eerste bezoek van de allround vakman op te lossen. In 2019 is 45% van de reparatieverzoeken in 1 keer opgelost. Deze score willen we de komende jaren verbeteren.

Klachten over onze dienstverlening

Woonborg is aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie. In 2019 zijn bij deze commissie twee geschillen ingediend. Eén daarvan is na het indienen van een zienswijze van Woonborg niet verder in behandeling genomen. De huurder reageerde namelijk niet op het verzoek van de geschillencommissie om aanvullend bewijs te leveren. Het tweede geschil is in december ingediend en is op het moment van het schrijven van dit jaarverslag nog in behandeling.

Daarnaast worden er ook klachten bij Woonborg ingediend die niet leiden tot een geschil bij de Regionale Geschillen Commissie. De procesadviseur woondiensten vervult in dat geval de rol van klachtencoördinator. In die rol heeft de procesadviseur woondiensten bij vijf klachten bemiddeld of is een standpunt ingenomen zonder dat de Regionale Geschillencommissie werd ingeschakeld.

Drenthe Huurt / Thuis Kompas

In 2019 werd achter de schermen hard gewerkt aan 'Drenthe Huurt', oftewel Thuis Kompas zoals het later is gaan heten.

Op Thuis Kompas publiceren de Drentse woningcorporaties hun woningaanbod op één gemeenschappelijk platform. Dit levert grote voordelen op voor de Drentse woningzoekenden. Moesten ze zich voorheen bij acht woningcorporaties inschrijven, nu hebben ze op een platform inzicht in alle beschikbare woningen. En het scheelt bovendien aanzienlijk in de inschrijvingskosten.

Op Thuis Kompas kunnen woningzoekenden zich gratis inschrijven. Uniek aan het project is dat het op basis van gelijkwaardigheid samen met alle betrokken huurdersorganisaties tot stand is gekomen. Eén van de belangrijkste mijlpalen van 2019 was het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen huurdersorganisaties en woningcorporaties. Ook werd, na een aanbestedingstraject, een leverancier geselecteerd om het platform te maken en te leveren.

Met deze leverancier werd een overeenkomst van drie jaar aangegaan, met de mogelijkheid om te verlengen. Thuis Kompas ging eind april 2020 live. Woonborg heeft daar een belangrijke rol in gespeeld. Daar zijn we trots op.

Optimaliseren processen bij verhuizing

In 2019 hebben we de processen bij het betrekken en verlaten van woningen geanalyseerd. Gebaseerd op deze kennis en de ervaringen van huurders worden deze processen nu verbeterd. We optimaliseren de werkzaamheden en digitaliseren de processen. Voor Woonborg leidt dit tot een efficiencyslag. Onze huurders hebben snel duidelijkheid over de gemaakte afspraken.

2.6 Prettige woonomgeving

'Wij bieden onze huurders een prettige directe woonomgeving'. Zo hebben we dat omschreven in ons ondernemingsplan. We willen huurders een huis bieden waar ze 'thuis' kunnen zijn. Daartoe werken we samen met allerlei partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid en zorg in de wijken en dorpen. Ook in onze prestatieafspraken met gemeenten en AH WOON hebben we afspraken gemaakt over 'Leefbaarheid' en 'Wonen, welzijn en zorg'.

Leefbaarheid algemeen

Leefbaarheid is voor ons een belangrijk onderwerp. We overleggen met de gemeente zodat zij er voor kunnen zorgen dat het openbaar groen er netjes bij ligt. Ook ondersteunen we onze huurders bij overlast. We willen er aan bijdragen dat bewoners zich prettig voelen in hun wijk. We zijn geen politieagenten en lossen liever problemen in goed overleg met elkaar op dan dat we handhaven en controleren. We zijn regelmatig in de wijk aanwezig, maar onze huurders zijn toch in de eerste plaats onze ogen en oren in de wijk. Zij zijn expert als het gaat om hun leefomgeving. Daar kunnen wij niet tegenop. De mening van huurders is daarom erg belangrijk.

Werken aan leefbaarheid doen we niet alleen, we graag daar bij samen met verschillende partijen. Politie, wijkteams, gemeenten, en andere organisaties. We helpen elkaar op vele gebieden, zoals het huisvesten van bijzondere doelgroepen, het tegengaan van overlast en het inzetten van hulpverlening. We zien dat steeds vaker een bewoner het niet meer zelfstandig redt. Daarom zijn we extra alert en proberen we mogelijke problemen snel te signaleren. We helpen de bewoner met het vinden van de juiste hulp. Ook zijn we bij Woonborg blij met initiatieven vanuit bewoners. Hebben ze hier hulp bij nodig? Dan leveren we die graag! Niet per se met geld, maar met helpende handen, onze kennis en expertise of ons netwerk.

Visie op leefbaarheid

Omdat leefbaarheid een abstract begrip is, zijn we in 2019 gestart met het formuleren van onze eigen visie op leefbaarheid. Want wat is 'leefbaarheid' eigenlijk? En wat vinden medewerkers, stakeholders en bewoners daar van? Om daar achter te komen, vroegen we het onze medewerkers en stakeholders. En we gaven de vakmannen een kaartje mee. Huurders konden dat kaartje invullen tijdens een reparatie. Bijna honderd huurders deden dat. Uit de reacties rolden drie thema's: de omgeving, bewoners en de woning. In 2020 gaan we binnen deze thema's onze rol verder onderzoeken. Ook dit doen we niet alleen intern, maar samen met huurders en stakeholders.

Egelsnelweg

Wij dragen graag bij aan een leefbare woonomgeving. Niet alleen voor onze huurders, maar ook voor planten en dieren die in onze buurten leven. Daarom organiseerden we in 2019 een actie voor de egels: 'maak een egelsnelweg'. Via het Woonblad vertelden we huurders over de egel. Daarnaast vroeger we de huurder om een egelsnelweg te maken. Dat is een klein gat in de erfafscheiding. Hierdoor kunnen egels makkelijker op zoek naar voedsel of een veilige slaapplek. Deed de huurder dit samen met de burens? Dan maakten ze allebei kans op waardebon voor de tuin. Een leuke actie om je burens beter te leren kennen én goed voor de natuur. Dat gaan we vaker doen.

Ruil je huis

Niet iedereen heeft de financiële middelen om op vakantie te gaan, dat beseffen we ons maar al te goed. Daarom startten we samen met woningcorporatie Accolade uit Heerenveen een proef: Ruil je huis. De proef biedt huurders van beide corporaties de mogelijkheid om te ruilen van huis, bijvoorbeeld voor een week of een lang weekend. Zo kan de één op vakantie in Friesland en de ander in Drenthe. Ook in 2020 zetten we deze proef door en gaan we op zoek naar een goede match.

NLdoet

Ook in 2019 staken medewerkers van Woonborg de handen uit de mouwen tijdens NLdoet. Voor onze overburen van verzorgingstehuis Kornoljehof maakten we het terras zomerklaar. De stoelen en tafels werden afgesopt, het onkruid tussen de tegels werd verwijderd en de bladeren werden opgeruimd. Het was een leuke en vooral nuttige middag.

Visie op Wonen en Zorg

In 2020 ontwikkelen we een Visie op Wonen en Zorg. In 2018 en 2019 organiseerden we al een huurderspanel om te horen wat zij van ons verwachten als het gaat om 'Langer zelfstandig thuis wonen'. Met een aantal concrete zaken konden we meteen aan de slag. Aan een aantal andere aandachtspunten zoals de behoefte aan ontmoeting, werken we. Of ze krijgen een plek in de visie op Wonen en Zorg. Deze visie beperkt zich echter niet tot ouderen maar omvat alle 'bijzondere doelgroepen' die we (willen) huisvesten. We vinden het belangrijk om in het ontwikkelen van deze visie samen met stakeholders duidelijk te krijgen wat onze rol als woningcorporatie is als het gaat om mensen met een zorgbehoefte.

Ten slotte

Bij het maken van nieuwe prestatieafspraken hebben we in de Drentse gemeenten in 2019 de werkwijze van 2018 voortgezet. De rode draad van onze speerpunten hebben we ook meegenomen in de voorbereiding van de prestatieafspraken in Groningen. Door de schaal, onze positie daarin en het aantal collega-corporaties en huurdersorganisaties is de vorm van de Prestatieafspraken in Groningen anders, evenals de betrokkenheid van huurdersorganisaties. In 2020 willen we daarom samen met AH WOON op zoek naar een vorm waarbij AH WOON meer betrokken wordt.



We maken prestatieafspraken met de vier gemeenten in ons werkgebied, collega-corporaties en alle huurdersorganisaties.



Gezonde bedrijfsvoering

3.1 Strategische koers

Het jaar 2019 is het tweede jaar waarin we werkten volgens ons ondernemingsplan 2018-2021. Deze koers maakten we samen met medewerkers en huurders. De strategische koers biedt houvast, maar geeft ook voldoende ruimte om mee te bewegen met de wereld om ons heen. Wat willen we concreet bereiken?

Doelen uit ons ondernemingsplan 2018-2021

- 1 Betaalbare woningen
- 2 Voldoende en goede huizen
- 3 Zuinig met energie
- 4 Steeds betere dienstverlening
- 5 Prettige woonomgeving
- 6 Gezonde bedrijfsvoering

Ieder jaar komen we dichterbij de door ons gestelde doelstellingen. Dit doen we door ieder jaar in de begroting per doelstelling te concretiseren wat we gaan aanpakken. In het jaarverslag leggen we per doelstelling hierover verantwoording af.

3.2 Medewerkers en organisatie

De medewerkers van Woonborg doen iedere dag met grote betrokkenheid en vanuit vakmanschap hun werk. Ze willen onze huurders de best mogelijke dienstverlening bieden. Ieder op zijn eigen manier en vanuit zijn eigen rol. Woonborg kan trots zijn op al die nuchtere en gastvrije mensen. Zij werken allemaal aan hun persoonlijke ontwikkeling door scholing en opleiding. Zo investeren we elke dag in hun kennis en vaardigheden en aan het steeds verder verbeteren van ons werk en onze dienstverlening voor de huurder.

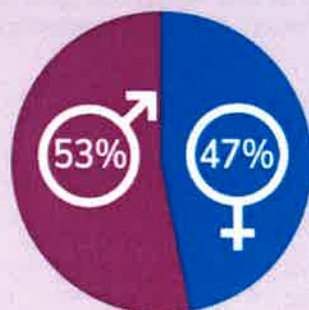
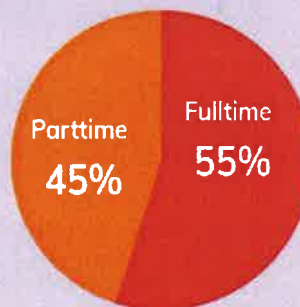
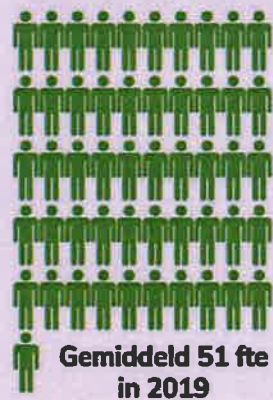
Compact, korte lijnen

Woonborg is een compacte organisatie. De structuur is als volgt:

- Directie
- Staf met (bestuurs)secretariaat, controller, beleid, P&O en communicatie
- Team Woondiensten, inclusief team allround vakmannen en consulenten projecten
- Team projecten
- Team financiën en ondersteuning, waaronder ICT en officemanager

Woonborg heeft geen andere verbindingen.

De mensen van Woonborg



In- en uitstroom

In 2019 kwamen er 11 medewerkers nieuw in dienst, waarvan één (medewerker helpdesk ICT) een samenwerking met Wold en Waard betreft. We zijn blij dat we op deze manier de kwetsbaarheid van beide organisaties kunnen verkleinen. En dat we deze medewerker een aantrekkelijk aanbod konden doen. Nagenoeg alle werving- en selectietrajecten doen we zelf. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt lukt het om goede mensen aan te trekken.

Een ander succes is dat we interne doorstroom hebben weten te bewerkstelligen.

Vijf medewerkers verlieten Woonborg. Helaas zijn er twee medewerkers overleden, één medewerker is uitgestroomd vanwege langdurige ziekte en bij twee medewerkers werd het tijdelijk contract niet verlengd.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2019 7,71%, met een meldingsfrequentie van 0,79. Het betreft vooral langdurig verzuim. Een aantal medewerkers heeft te maken met ernstige ziekte en complexe thuissituaties dan wel mantelzorg. We werken nauw samen met onze bedrijfsarts en zo nodig bedrijfsmaatschappelijk werk en/of een arbeidsdeskundige. Hoewel ons verzuim te hoog is, zien we gelukkig wel een dalende trend (in 2018 was het verzuim 9,1%). Het hoge verzuim is onderwerp van gesprek binnen het MT.

We hebben een Risico-inventarisatie en -evaluatie door een arbodienst uit laten voeren. De resultaten ontvingen we in januari 2020.

P&O beleid

Woonborg kent achterstallig onderhoud op het gebied van Personeel en Organisatie. Dit wordt geleidelijk weggewerkt. Zo zijn in 2019 de functieprofielen geordend en de papieren personeelsdossiers vernietigd (ze zijn al jaren gedigitaliseerd).

De eind 2018 ingevoerde 360 graden-feedbacksystematiek is geëvalueerd. We hebben besloten om er mee door te gaan. De jaarlijkse feedbackgesprekken zijn in 2019 omgevormd naar meer toekomst- en ontwikkelingsgerichte, tweezijdige jaargesprekken.

Het werving- en selectiebeleid is geactualiseerd en het introductiebeleid voor nieuwe medewerkers is in concept gereed.

In 2019 zijn ook de voorbereidingen getroffen voor het project Strategische Personeels Planning (SPP). Hiermee gaan we vanaf januari 2020 samen met woningcorporatie Patrimonium aan het werk. Door middel van SPP kijken we een aantal jaren vooruit. Hoe kunnen we komen tot een optimale en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers? Hoe kunnen we op de korte en de lange termijn onze doelen realiseren? Want dat wordt moeilijk: ons personeelsbestand vergrijsst én er is spanning op de arbeidsmarkt.

Opleiding en ontwikkeling

Naast de wettelijk verplichte opleidingen, zoals de BHV en individuele opleidingen/cursussen, hebben nagenoeg alle medewerkers van Woondiensten deelgenomen aan de training 'Huiselijk geweld'. Daarnaast is er Woonborg-breed een uitgebreide schrijftraining georganiseerd. Meerdere modules, van opfrissen van de spellingsregels tot en met het sneller en slimmer schrijven van beleidsnotities. In 2020 blijven we dit warm houden en worden de standaardbrieven herschreven. Ook nieuwe medewerkers volgen de schrijftraining.

3.3 Overleg met de Ondernemingsraad

In 2019 voerden de OR en de bestuurder veelvuldig overleg. Gespreksonderwerpen waren onder andere de functiebeschrijvingen, Drenthe Huurt, het jaarverslag, trimesterrapportages en de RI&E. De OR werd om instemming gevraagd over het werving- en selectiebeleid. De bestuurder is in 2019 gestart met het schrijven van een driemaandelijks actualiteitenmemo voor de OR.

3.4 Positief oordeel visitatiecommissie

Afgelopen jaar werd bij ons de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd door Cognitum. We zijn trots op het resultaat! In het visitatierapport zien we de film van Woonborg van de afgelopen 4 jaar terug. Waar stonden we in 2015 en waar staan we nu? De ontwikkeling die Woonborg heeft doorgemaakt én de kracht van Woonborg is door de visitatiecommissie duidelijk gezien. Bovendien zien we met de uitkomsten wat anders en beter kan. Over de uitkomsten van deze visitatie gaan wij verder in gesprek met onze partners, zodat we met elkaar de komende jaren nog betere prestaties aan onze huurders kunnen leveren.

3.5 Informatie & Automatisering

De in 2018 ingezette koers, is in 2019 voortgezet. Zo is gewerkt aan de stabiliteit en de veiligheid van de online-omgeving. De applicaties in ons landschap zijn structureel voorzien van de laatste versie. En daarnaast blijven we werken aan het trainen van zogenaamde key-users, gebruikers die expert zijn op het gebied van een bepaalde applicatie.

Begin 2019 hebben we een projectenkalender vastgesteld met een zware IT-component. De volgende projecten zijn in 2019 succesvol afgerond:

- upgrade van ons primair systeem
- implementeren van ISF: het automatisch verwerken van facturen (intelligent scannen)
- implementatie van de project- en verplichtingenadministratie
- implementeren en inrichten van "riskmanagement tooling"
- optimaliseren van ons klantportaal

We zijn in 2019 gestart met:

- digitaliseren van de postverwerking
- vervangen van ons intranet
- implementeren van een tool om onze klanttevredenheid continu te kunnen meten
- contractonderhoud in ons primair systeem
- Thuiskompas

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Onjuist gebruik van gevoelige informatie zoals persoonsgegevens blijft een risico. Om dat te risico zo klein mogelijk te houden, moeten we het continu aandacht geven. Dat doen we vanaf de start van een dienstverband. Al in het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers besteden we aan dit onderwerp aandacht. In 2018 hebben we een uitvoerige bewustwordingscampagne gevoerd rond AVG en informatieveiligheid. In 2019 hebben wij een opfriscampagne gevoerd met extra aandacht voor datamanagement.

Specifiek voor AVG hebben we alle processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt in kaart gebracht en vastgelegd in een register van verwerkingsactiviteiten.

Meldplicht datalekken

Vanuit de meldplicht datalekken zijn wij verplicht om direct melding te doen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) zodra zich een ernstig datalek voordoet. Bij een datalek gaat het om toegang tot of vernietiging, wijziging of vrijkomen van persoonsgegevens bij een organisatie zonder dat dit de bedoeling is van deze organisatie. Of zonder dat dit wettelijk is toegestaan.

Er hebben zich bij Woonborg in 2019 incidenten voorgedaan met betrekking tot persoonsgegevens. Daaronder waren geen datalekken die we bij de Autoriteit Persoonsgegevens moesten melden.

3.6 Benchmarking en benchlearning

Woonborg deed in 2019 opnieuw mee aan het landelijk onderzoek onder woningcorporaties, de Aedes Benchmark. Uit de resultaten blijkt dat Woonborg goed scoort op betaalbaarheid en beschikbaarheid en dat huurders de dienstverlening hoger waarderen dan het voorgaande jaar.

In de Aedes benchmark worden vijf prestatievelen 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 zijn dit jaar:

- Huurdersoordeel: B
- Bedrijfslasten: C
- Onderhoud en verbetering: B
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid: A
- Duurzaamheid: C

Drie zaken springen eruit:

Hoger cijfer van huurders

Het huurdersoordeel ontwikkelt zich zoals we dat voor ogen hadden. Op het gebied van duurzaamheid en onderhoud & verbetering investeren we flink in ons woningbezit. We zien dat terug in de benchmark en vinden het mooi om te zien dat onze huurders een hoger cijfer geven voor woonkwaliteit. Dat geldt ook voor onze dienstverlening. We concentreerden ons het afgelopen jaar op het verbeteren daarvan en ook dat zien we terug in een hoger cijfer van onze huurders.

Goede score op betaalbaarheid

Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid scoort Woonborg landelijk gezien goed. Onze huren zijn gemiddeld lager dan in de rest van Nederland. Het is – al zeggen we het zelf – een knappe prestatie dat wij, net als de collega-corporaties in Noord-Nederland, de huurverhoging heel beperkt hebben kunnen houden. Die focus houden we: betaalbaarheid is onze topprioriteit.

Stijgende kosten

Dit jaar zien we in de benchmark een opvallende stijging in onze bedrijfslasten. Dat komt deels door hogere personeelskosten. De stijging komt ook omdat we een andere manier van toerekenen van kosten aan activiteiten hebben doorgevoerd. In het prestatieveld 'bedrijfslasten' hebben we dit jaar meer kosten meegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Ook daardoor valt dit prestatieveld hoger uit.

Benchmark krijgt vervolg

De uitkomsten geven ons inzicht in onze eigen ontwikkeling en waar we staan ten opzichte van andere corporaties. Door dieper in te gaan op de achtergronden bij de cijfers, benutten we de benchmark ook voor bench-learning. Volgend jaar gaan we inzoomen op onze resultaten in de benchmark middels een bench-learning-sessie onder begeleiding van Aedes.



Financiën

4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader

Ons financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Financiën zijn onlosmakelijk verbonden met al onze activiteiten. 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. Conform BTIV artikel 104 lid 2 sub a is ons financieel beleid ondersteunend aan de realisatie van onze volkshuisvestelijke taak, daarbij rekening houdend met de financiële kaders.

Het hoofddoel is het waarborgen van de financiële continuïteit. Woonborg voldoet aan alle externe voorschriften en interne normen. We merken ook dat recente ontwikkelingen als het sociaal huurakkoord, de verhuurdersheffing, de stijgende Vpb waaronder de ATAD, en stijgende bouwkosten en de discrepantie tussen de stijging van de huren met inflatie en de stijging van de exploitatiekosten die daar structureel boven ligt, druk op de operationele kasstroom legt. En dan ligt nog een grote opgave in het verschiet om de woningvoorraad gasloos en CO₂-neutraal te maken. We hebben dan ook de zorg of op langdurige termijn nog wel sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. Samen met 15 corporaties onderzoeken we onder leiding van Finance Ideas wat onder een duurzaam bedrijfsmodel wordt verstaan en welke voorwaarden vervuld moeten worden dat er ook daadwerkelijk sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. Niet alleen nu, maar vooral ook over 40 jaar.

4.2 Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2019.

In 2018 hebben Aw en WSW het beoordelingskader herzien. Hieronder vatten we de hoofdzaken samen die betrekking hebben op de financiële continuïteit.

De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. Vermogen: is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio.

In de volgende tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen:

Beleidswaarde	Aw/WSW norm 2019	Aw/WSW norm 2020	Woonborg norm 2019	2019	2018
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 15%	> 20%	45,8	48,6
Loan to Value	< 75%	< 85%	< 70%	51,5	49,4
Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,4	> 1,5	2,56	2,35
Dekkingsratio	< 50%		< 50%	21,3	23,6
Dekkingsratio marktwaarde leningen		< 70%		27,5	
Marktwaarde	Minimumwaarde	Minimumwaarde		2019	2018
Solvabiliteitswaarde	Onbekend	Onbekend		77,0	74,8
Loan to Value	Onbekend	Onbekend		21,3	23,6
Interest Coverage Ratio	Onbekend	Onbekend		2,56	2,35
Dekkingsratio	Onbekend	Onbekend		21,3	23,6
Dekkingsratio marktwaarde leningen	Onbekend	Onbekend		27,5	

Per 28 april 2020 is door AW/WSW het definitief normenkader geïntroduceerd, deze is in kolom AW/WSW norm 2020 weergegeven. De nieuw geïntroduceerde norm dekkingsratio marktwaarde leningen is hierbij ook opgenomen.

4.3 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 : Woonborg kan ruimschoots voldoen aan verplichting voor rente en aflossing en voldoet aan alle criteria voor 24 'business risks' en 5 'financial risks'.

4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waarde van ons bezit steeg met 12,1%

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."

De in 2018 sterk aangetrokken woningmarkt heeft zich in 2019 voortgezet. 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 € 60 miljoen gegroeid naar een waarde van € 553 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,1%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2019 en de waarde daarvan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van toegenomen WOZ-waardes en hogere leegwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze toenames hebben een direct verband met de toegenomen vraag en krapte op de huizenmarkt. 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 waarop we de full-versie toepassen:

1. Al het bezit in de voormalig gemeente Haren (nu: gemeente Groningen) in verband met het aardbevingsgebied. Zie ook paragraaf 5.3.
2. Verzakte woningen in Roden en scheurvorming. Zie ook paragraaf 5.4.
3. Bedrijfsroerend goed gekwalificeerd als niet-DAEB.

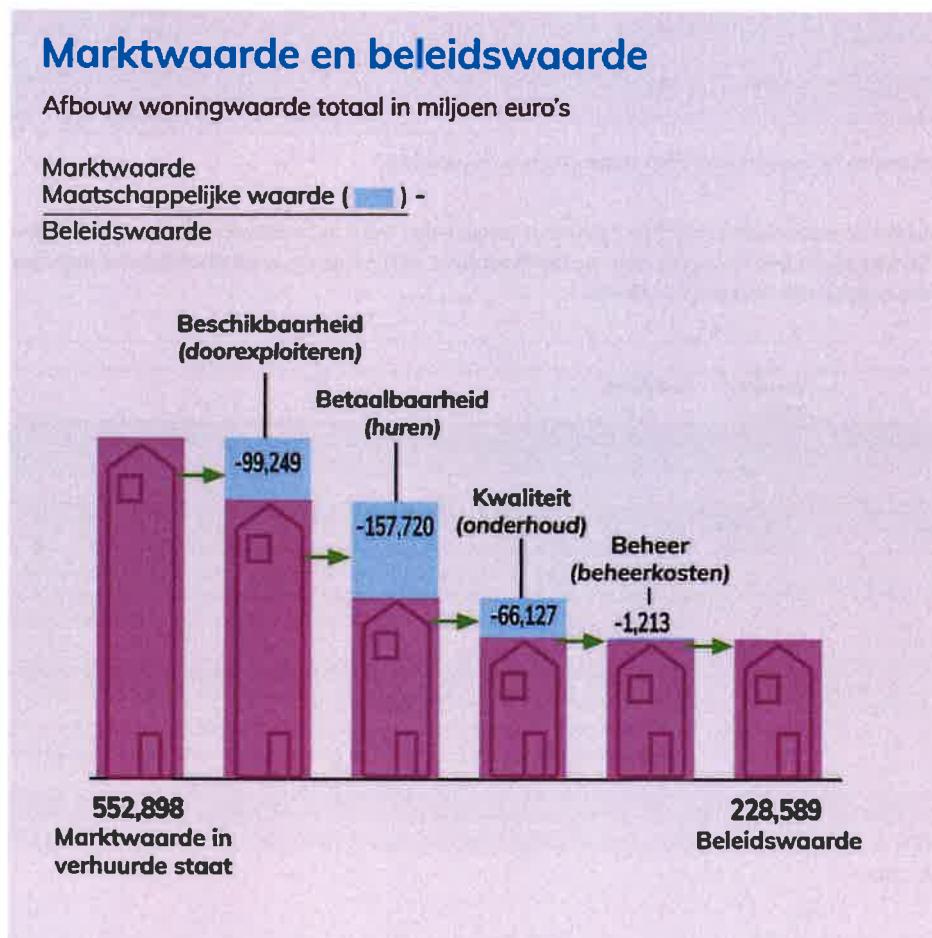
Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing 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 bedrijfsroerendgoed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan deze 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.

4.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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.

De beleidswaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuur gezet en worden woningen uitgepand als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na mutatie ingerekend worden tegen de streefhuur. Dit geeft een daling van de marktwaarde van € 157,7 miljoen (betaalbaarheid). Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Dit brengt een daling van de marktwaarde van € 99,2 miljoen met zich mee. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudskosten. Voor onze beheerlasten bedraagt de afslag € 1,2 miljoen en voor onze onderhoudslasten bedraagt dit € 66,1 miljoen. Daarmee komt onze beleidswaarde uit op € 228,589 miljoen. De waterval met de afslagen om de komen van marktwaarde in verhuurde staat tot de beleidswaarde ziet er grafisch als volgt uit:



Exclusief vijf leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad.

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 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in de jaarverslagen 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en het WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Het WSW en de Aw hebben

aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Per eind april 2020 zijn de nieuwe normen gepubliceerd door Aw / WSW. Hierin is de norm voor de LTV verruimd naar 85%, de norm voor de ICR ongewijzigd gebleven op 1,4 en is de norm voor de solvabiliteit gedaald van 20% naar 15%. De continuïteitsratio's zijn in het nieuwe normenkader aangevuld met twee discontinuïteitsratio's, namelijk de dekkingsratio en de onderpandratio. Beide ratio's zijn gesteld op maximaal 70%. De discontinuïteitsratio's zijn gericht op de vraag of de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

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.

In onderstaande tabel vergelijken we de ontwikkeling van de beleidswaarde per ultimo 2019 met die per ultimo 2018.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1,000)	2019	2018	Vershil
Marktwaarde verhuurde staat	€ 552.898	€ 493.224	€ 59.674
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -99.249	€ -116.808	€ 17.559
Betaalbaarheid (huren)	€ -157.720	€ -101.314	€ -56.406
Kwaliteit (onderhoud)	€ -66.127	€ -29.406	€ -36.721
Beheer (beheerkosten)	€ -1.213	€ 17.792	€ -19.005
Subtotaal	€ -324.309	€ -229.736	€ -94.573
Beleidswaarde	€ 228.589	€ 263.488	€ -34.899

Exclusief leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad.

We zien hierbij dat de marktwaarde met € 59,7 miljoen is toegenomen, maar de beleidswaarde met € 34,9 miljoen is afgenomen. De toename in beleidswaarde afslagen bedraagt dus € 94,6 miljoen. In onderstaande tabel staan per afslag de belangrijkste redenen van de mutaties vermeld.

Betreeft	Toename 2019	Toelichting
Marktwaarde verhuurde staat	€ 59.674	Toename onder meer door toename in leegwaarde en markthuren.
Beschikbaarheid	€ 17.559	Ten opzichte van 2018 zijn de overdrachtskosten in deze afslag komen te vervallen.
Betaalbaarheid	€ -56.406	De toename in afslag betaalbaarheid heeft twee hoofdredenen. Ten eerste is er € 44 miljoen afslag als gevolg van ons huurbeleid, waarin Woonbarg ervoor heeft gekozen om de gemiddelde huurstijging niet hoger te laten zijn dan de prijsinflatie. Ten tweede is er € 12 miljoen afslag door een toename in verhuurderheffing als gevolg van een toename in WOZ-waardes.
Kwaliteit	€ -36.721	De afslag is onder meer toegenomen door een sterke toename in onze eigen normering a.g.v. de aangescherpte definities voor onderhoud.
Beheer	€ -19.005	De afslag is onder meer toegenomen door een sterke toename in onze eigen normering a.g.v. de aangescherpte definities voor beheer en door een herijking van de kostentoewijzingen vanuit functionele indeling.
Beleidswaarde	€ -34.899	

Bedragen x € 1,000

4.4.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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 € 324 miljoen.

Dit impliceert dat circa 59% 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.

4.4.4 Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 260 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. In 2018 was dit € 216 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.

4.5 Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard, met name door op- en afwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2019 zijn:

Totale kasstroom	Realisatie	Begroting	Vershil	Vershil in %
Operationele kasstroom (voor aflossingsfictie)	5.123	5.480	-357	-7%
(Des)investeringskasstroom	-9.699	-11.915	2.216	-19%
Mutatie liquide middelen	-3.185	-3.000	-185	6%
Financieringskasstroom	1.391	3.435	-2.044	-60%

Bedragen x € 1,000

Toelichting operationele kasstroom:

De operationele kasstroom wijkt -7% af van de begroting. Dit komt door hogere huuropbrengsten (- € 0,3 miljoen als gevolg van lagere huurderiving) en door lagere renteuitgaven (- € 0,4 miljoen). Negatieve afwijking was er onder meer in de onderhoudsuitgaven (+ € 0,5 miljoen), onder andere door een hogere deelname bij geriefsverbeteringen dan begroot.

Toelichting investeringskasstroom:

De investeringskasstroom wijkt -19% af van de begroting. De grootste afwijkingen zijn ontstaan door € 1,3 miljoen hogere verkoopopbrengsten en € 1,2 minder uitgaven aan woningverbetering.

De lagere operationele en investeringskasstroom heeft tot gevolg gehad dat er minder financiering is aangetrokken dan begroot, namelijk € 2,0 miljoen minder. Een deel van de lagere uitgaven aan verbeteren betreft overloop van 2019 naar 2020.

4.6 Financiering en renterisicobeheer

Financieringsstrategie

Om onze financiële continuïteit te borgen (alsmede te voldoen aan het beoordelingskader) is in 2019 een financieringsstrategie opgesteld.

Financiering: nieuwe leningen uitgesteld

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart. Het treasuryjaarplan 2019, dat we met een extern bureau opgesteld hebben, werd goedgekeurd door de RvC. In het treasuryjaarplan 2019 was aangekondigd dat we € 15,9 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 € 117,4 miljoen per ultimo 2019. Ons borgingsplafond is uitgebreid naar € 122,3 miljoen. In totaal hebben wij 33 leningen. Per ultimo 2019 was er nog € 2,0 miljoen opname ruimte op de roll-over lening. De verwachting is dat we pas in de loop van 2020 extra financiering voor de realisatie van alle nieuwbouw- en renovatieplannen moeten aantrekken.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat van Woonborg negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgave. Bij een stijging van de renteniveaus op de geld- en kapitaalmarkten zullen corporaties met een hoog renterisico (op termijn) geconfronteerd worden met hogere rentelasten en daarmee een lagere operationele kasstroom. Woonborg hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2019). Het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille blijft in alle jaren ruim binnen de norm van 15%.

Geen belangrijke risico's door rentederivaten

We bezitten vier derivaten tot een bedrag van € 20 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 toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt hedge accounting genoemd. We passen deze hedge accounting 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 (liquiditeits)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. In 2019 is de NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van € 3 mln komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden. Daarom gaat Woonborg de derivaten niet herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen aan alle regelgeving rond het toepassen van derivaten.

4.7 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% ten opzichte van de beginbalans;
- gemiddelde restwaarde van 15% van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd van 50 jaar.

Op dit moment is een landelijke discussie gaande met betrekking tot de te hanteren restwaarde. Binnen de Belastingdienst is de stelling ingenomen dat de restwaarde van de verhuurde woningen minimaal 60% zou moeten bedragen op basis van het zogenaamde "funda-onderzoek". Op dit moment hanteert Woonborg gemiddeld een restwaarde van 15% en een gemiddelde looptijd van 50 jaar. De impact van het standpunt van de Belastingdienst bedraagt voor Woonborg € 2,6 miljoen totaal aan extra te betalen vennootschapsbelasting. De Belastingdienst houdt echter bij haar standpunt te weinig rekening met de bijzondere positie van woningcorporaties en de specifieke wetgeving waaraan woningcorporaties zijn gebonden. We volgen de landelijke discussie nauwgezet.

In 2019 hielden we 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. In 2019 is er als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving voor het eerst latentie ten aanzien van afschrijvingspotentieel genomen. Het woningbezit van Woonborg bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde ultimo 2019 hoger is dan 100% van de WOZ 2019 (de fiscale bodemwaarde). Over deze woningen kan mogelijk de komende jaren fiscaal worden afgeschreven. Woonborg heeft deze latentie over de periode van 16 jaar berekend. Op basis van de Aedes notitie is het uitgangspunt, dat voor de berekende fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd als de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde.

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.

Verhuurderheffing

Woonborg moet over haar woningbezit jaarlijks een verhuurderbelasting betalen. Door te investeren in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen kan heffingsvermindering worden aangevraagd. In 2019 hebben we hierdoor € 460.000 in mindering mogen brengen op de betaalde verhuurderheffing.

4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

[Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten in het najaar van 2019 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2020-2029]

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 treasury statuut 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, 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 2019	Woonborg norm	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 20%	43,4	39,7	35,2	33,4	32,2
Loan to Value	< 75%	< 70%	52,8	59,0	62,9	65,7	65,9
Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,6	2,02	2,32	2,10	1,98	2,05
Dekkingsratio	< 50%	< 50%	24,7	27,4	28,8	29,7	29,5
Marktwaarde	Minimumwaarde		2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteitswaarde	Onbekend		72,9	71,4	69,8	69,3	69,2
Loan to Value	Onbekend		24,7	27,4	28,8	29,7	29,5
Interest Coverage Ratio	Onbekend		2,02	2,32	2,10	1,98	2,05
Dekkingsratio	Onbekend		24,7	27,4	28,8	29,7	29,5

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 2024 rond de 285 nieuwe en herbouwde woningen op te leveren.

4.9 Onbebouwde gronden

In onderstaande tabel een overzicht van onze onbebouwde gronden per 31 december 2019.

Project code	Omschrijving	Type grond	Waarde ultimo 2019
3062	Dennenlaan Glimmen	Grond te koop	€ 151.500
1057	Semstraat Eexterveenschekanaal	Grond te koop	€ 69.765
Subtotaal grond te koop			€ 221.265
3076	P. Wierengaweg Haren	Grond te bebouwen	€ 25.000
6055	Zulthereschweg Roden	Grond te bebouwen	€ 70.960
7038	Sportlaan Tynaarlosestraat Vries	Grond te bebouwen	€ 10.755
Subtotaal grond te bebouwen			€ 106.715
Totaal onbebouwde grond			€ 327.980

4.10 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-DAEB bedrijfspanden, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. In 2019 zijn twee niet-DAEB woningen verkocht, de overige vier 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.

Risico



5.1 Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten we de risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. We hebben binnen Woonborg de belangrijkste risico's geïnventariseerd. Per risico hebben de verantwoordelijke afdelingen hun werkprocessen zo georganiseerd dat de risico's zoveel mogelijk beheerst worden. In tussentijdse rapportages leggen we verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

Woonborg is niet een organisatie die risico's opzoekt. Maar per doelstelling kan de risicobereidheid wel verschillen. Verduurzaming en financiën zijn daarvan voorbeelden. Op het gebied van de verduurzaming van ons bezit zijn we zeer ambitieus. We lopen voorop bij het toepassen van nieuwe technieken. Dat betekent ook dat we accepteren dat de kans dat er een kink in de kabel komt, wat groter is. Op het gebied van financiën daarentegen zijn we veel voorzichtiger. Net als andere organisaties dat doen, rekenen wij met meerdere scenario's. Daarbij hebben we bepaald dat we accepteren dat de kans op het overschrijden van externe normen niet groter mag zijn dan 25%. Door het uitvoeren van deze scenario analyses krijgen we inzicht in wat er gebeurt als bijvoorbeeld de inflatie hoger of lager is dan verwacht en kunnen we tijdig maatregelen nemen.

Geen absolute zekerheid

Hoe goed we het risicomanagement ook inrichten, het biedt geen absolute zekerheid. Dat geldt voor het realiseren van onze doelstellingen. En het geldt voor schades zoals materiële verliezen, fraudes of overtredingen van wet- en regelgeving. Sommige gebeurtenissen liggen nu eenmaal buiten onze invloedssfeer. De verzakkingen in Roden (zie hierna) zijn hier een voorbeeld van.

5.2 Onze belangrijkste risico's

In deze paragraaf leest u de voornaamste risico's en onzekerheden. U leest ook de beheersmaatregelen die we treffen.

5.2.1. Strategische risico's

- **Passende woningvoorraad**

Woonborg wil er voor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor onze doelgroepen. De voornaamste strategische risico's liggen hierbij op het vlak van de woningmarkt en hoe die zich ontwikkelt. In ons werkgebied wordt op termijn een daling van de bevolking verwacht. Daarnaast zien wij een verandering in de samenstelling van huishoudens. Het gevolg kan zijn dat onze woningvoorraad niet meer past bij onze doelgroepen. Dit kan tot gevolg hebben dat we dan niet aan iedereen binnen onze doelgroep goede en betaalbare woningen kunnen bieden.

Beheersmaatregel: Wij willen dit risico zo goed mogelijk beperken. Dit doen wij door de woningmarkt te onderzoeken. Dit onderzoek ronden wij in 2020 af. Op basis van de resultaten van die onderzoeken kunnen we eventueel bijsturen.

- **Betaalbaarheid**

Een ander risico betreft de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, waardoor de doelgroep de huren niet meer kan betalen.

Beheersmaatregel: Jaarlijks toetsen we of de uitgangspunten van ons huurbeleid (vastgesteld in 2018) nog passend zijn.

5.2.2. Operationele risico's

- **Duurzaamheid**

We zetten sterk in op het verduurzamen van ons woningbezit. 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. Daardoor kunnen projecten vertraging oplopen en/of duurder uitpakken dan we begrootten. Het gevolg kan zijn dat onze huurders hierdoor overlast ondervinden.

Beheersmaatregel: Om dit risico te beperken maakten we procesafspraken. Zo doen we altijd een risicoanalyse. Voor projecten met een hoog afbreukrisico geldt een verplichte toetsing door de controller. Verder monitoren de projectmedewerkers permanent de belangrijkste aspecten, zoals communicatie en het nakomen van de gemaakte afspraken. Over de voortgang van de projecten wordt periodiek gerapporteerd. Om te zorgen dat het risico nog meer wordt beperkt, hebben we in 2019 bovendien de projectadministratie verbeterd.

- **Financiering**

Voor het investeren in het woningbezit zijn we voor een deel afhankelijk van financiering. Het geld dat bij ons binnenkomt na aftrek van alle kosten, wordt elk jaar minder. Dit komt voornamelijk door de stijging van de heffingen. Het risico is ook aanwezig dat onze lasten (bijvoorbeeld rentelasten en bouwkosten) sterker stijgen dan de opbrengsten kunnen stijgen. Dit heeft een negatieve invloed op hoeveel geld we kunnen lenen.

Beheersmaatregel: Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. De treasurycommissie bewaakt zowel op korte als lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan. In het treasurystatuut hebben we eisen en normen vastgesteld waarop we toetsen. Daarnaast stellen we jaarlijks een treasuryjaarplan op. In 2019 hebben wij voor het eerst een financieringsstrategie opgesteld en onderzochten we wat een voor Woonborg duurzaam investeringspatroon is. Dit onderzoek ronden we in 2020 af.

- **Financiële verslaggeving: waardering vastgoed**

In de jaarrekening waarderen we het vastgoed dat we verhuren op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde is gebaseerd op het verhuurbeleid dat een commerciële vastgoedbelegger zou hanteren. 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 is niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Bovendien: de risico's op aardbevingen en bodemverzakkingen bemoeilijken het waarderen van het vastgoed.

Beheersmaatregel: Daar waar sprake is van deze risico's hebben we het bezit laten taxeren door een externe taxateur. Daardoor is de waardering van ons bezit betrouwbaarder. De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

5.2.3. Externe risico's

- **Wet- en regelgeving**

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. De regelgeving is de afgelopen jaren ook vaak gewijzigd. Denk bijvoorbeeld aan de inkomensvoetsing, passend toewijzen, huursombenadering, AVG of de nieuwe Woningwet. Al die veranderingen verhogen het risico op het niet tijdig naleven van actuele wet- en regelgeving. Met mogelijk boetes als gevolg. We volgen daarom wijzigingen in wet- en regelgeving permanent. Dat vergt steeds meer tijd en aandacht.

Beheersmaatregel: Om dit risico nog verder te beperken hebben wij in 2019 een compliance statuut opgesteld dat in januari 2020 is vastgesteld. Hierin is een goede verdeling van de verantwoordelijkheden opgenomen. Begin 2020 maken we inzichtelijk welke aanvullende beheersmaatregelen we nemen.

5.2.4. Bodem in beweging

Een risico is een mogelijke gebeurtenis die kan leiden tot schade. Als het risico werkelijkheid wordt, is er geen sprake van onzekerheid meer. Woonborg heeft te maken met twee noemenswaardige gebeurtenissen als gevolg van dat de bodem in beweging is: aardbevingen en bodemverzakking in Roden. In de volgende twee paragrafen beschrijven we de impact ervan en de manier waarop wij deze bodembeweging proberen te beheersen.

5.3 Aardbevingen

In de provincie Groningen zien we dat de aardbevingen, waarschijnlijk als gevolg van het besluit om de gaskraan dicht te draaien, naar het oosten trekken. Omdat de gaswinning uit de kleinere velden, waaronder in Drenthe, door gaat, is de kans op aardbevingen binnen ons gebied nog wel aanwezig. Dit brengt nu en in de toekomst risico's met zich mee. In deze paragraaf gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Woonborg.

5.3.1 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.

5.3.2 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.

5.3.3 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.

Ons uitgangspunt is dat de kosten door de exploitanten worden 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.

5.3.4 Waardeschade

Ons vastgoed in aardbevingsgebied

De gemeente Aa en Hunze is officieel niet als aardbevingsgebied aangemerkt. Dit is echter wel de gemeente waar de aardbeving van eind 2016 heeft geleid tot schademeldingen, welke ook vergoed zijn door de NAM.

Aardbevingsgebied	Aantal woningen	Marktwaarde	WOZ-waarde
Gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren)	963	118.799	140.656
Gemeente Aa en Hunze	403	39.222	50.102

Peildatum 31 december 2019. Bedragen marktwaarde en WOZ-waarde x € 1.000

Effecten op waarde en waardering van woningen

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 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. Deze procedure is aanhangig gemaakt door de corporaties die zich verenigd hebben in C13, Woonborg heeft zich later bij het collectief gevoegd (C14), waardoor de betreffende uitspraak niet voor Woonborg van toepassing is. Voor Woonborg geldt dat wij ook waardedaling van onze woningen zien. Op basis van voornoemde uitspraak, zullen wij ons beraden om eigenstandig deze procedure aanhangig te maken. Waarna we ons kunnen vervoegen bij de schadestaatprocedure.

De uitkomst van de schadestaat procedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker. Er zijn verschillende modellen om de waardedaling te bepalen. In een van de eerste inschattingen was de grondslag voor het bepalen van de waarde gebaseerd op de methode Hammerstein. Vervolgens heeft Prof. George de Kam aanvullend onderzoek gedaan naar de verschillende bestaande modellen. Hij komt tot de conclusie dat enkele modellen prefereren boven de methode Hammerstein, omdat ze beter aansluiten bij de realiteit. Een van die modellen is Invisor. In vergelijking tot de andere modellen komt Invisor tot een fors hogere waardedaling. Aan de hand van dit model wordt de waardedaling voor de corporaties geschat op ruim € 387 miljoen. De C14 vindt dit een realistische benadering en hanteert het model Invisor.

Op basis van Invisor bedraagt het aandeel van Woonborg € 3,8 miljoen. In een proces kan de uiteindelijke uitkomst anders zijn. De rechter kan bijvoorbeeld bepalen dat er uiteindelijk toch een ander model moet worden gebruikt, waardoor de waardebeoordeling anders wordt. Ook kan een eventuele minnelijke schikking leiden tot een ander bedrag.

Handboek modelmatig waarden marktwaarde andere zienswijze

Met ingang van 2017 viel 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, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full versie.

In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 is voornoemd gebied niet langer aangemerkt als risicogebied. Deze verandering in zienswijze leidt bij ons niet tot een wijziging in de waarderingsmethodiek. We worden wel degelijk geconfronteerd met de impact van (mogelijke) aardbevingen en blijven waarden op full versie.

5.3.5 Bouwschade

Gedurende planontwikkelingen in Haren (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. Onze plannen in Haren, Oosterhaar Fase 4 & 5 (32 grondgebonden woningen) en Walstroweg (31 appartementen) vallen binnen de contouren en is er dus aanleiding om bouwen conform de NPR voor te bereiden. Voor beide projecten hebben we – medio 2019 beschikkingen voor het aardbeving bestendiger bouwen van de NAM ontvangen. Hiermee kunnen we een deel van de kosten, ongeveer 90%, voor het aardbeving bestendig bouwen bekostigen.

Aan de andere kant is er begin juli 2018 door diverse partijen (SodM, NEN, KNMI) onderzocht wat de impact is van het drastischer inperken van de gaswinning. Per 21 december 2018 is een update van de webtool beschikbaar gekomen met aangepaste seismische belastingen. Deze zijn tot stand gekomen op basis van de laatste technische inzichten en ontwikkelingen. De belastingen zijn geordend in 3 tijdvakken: t1, t2 en t3, welke overeenkomen met de jaren 2018-2020, 2020-2023 en 2023-2027. Deze tijdvakken met optredende belastingen zijn gekoppeld aan de afbouw van de gaswinning van het basispad voor het gemiddelde winterscenario.

Daarmee kan vooruit worden gelopen op ontwikkelingen in de tijd bij een constructieve analyse en kunnen prioriteiten worden bepaald. We zien in de geüpdate webtool - tot en met 2027 en voor de gebieden waar Woonborg haar woningen staan - een afname van de seismische krachten en afhankelijk van het tijdvlak waarin we nieuwe projecten opstarten loopt de noodzaak tot aardbeving bestendiger bouwen enorm terug.

5.3.6 Versterkingsschade

Op dit moment is dit niet aan de orde. Op basis van de NPR herleiden we dat de aardbevingen naar het Oosten trekken. Vooral snog zien we een minimaal risico op het ontstaan van versterkingsschade.

5.3.7 Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed. Sinds maart 2018 worden schademeldingen beoordeeld door de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG).

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. Begin mei 2020 vond een stevige aardbeving (2,5 op de schaal van Richter) in Zijldijk plaats. Dit raakt in ons werkgebied de plaatsen Peize en Haren. We zijn alert op nieuwe schademeldingen.

5.3.8 Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2019. 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.

5.4 Bodemverzakkingen Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden. Eén woning is in 2019 gesloopt en voor in ieder geval 10 woningen en 1 berging is de verwachting dat er sloop zal gaan plaatsvinden. De verzakkingen leiden tot forse schade die mogelijk onherstelbaar is. We zoeken nog naar technische oplossingen waarmee deze woningen kunnen worden hersteld. Eind 2019 zijn voor 33 woningen herstelkosten ingerekend in de marktwaarde. In ons verbeterprogramma voor 2021 en 2022, zijn ruim 50 woningen in Roden opgenomen waarbij schade door verzakkingen een rol speelt. Het herstellen en verbeteren van de woningen kost ruim € 200.000 per woning.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en Woonborg heeft de gemeente Noordenveld als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg is verder in afwachting van de namen van de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (in het bijzonder de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden). Ook zij zullen aansprakelijk worden gesteld voor de door Woonborg geleden en nog te lijden schade.

De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

5.5 COVID-19

In maart 2020 is de impact van het COVID-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwekkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en verbeterprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Woonborg.

In de het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2020, beschreven zoals die waren voordat het COVID-19 virus in Nederland uitbrak.

Jaarverslag Raad van Commissarissen



6.1 Terugblik van de voorzitter

Het afgelopen jaar stond in het teken van het afronden van het op orde krijgen van het huis, de bedrijfsvoering en beleidscyclus. De RvC is tevreden over de wijze waarop dit is vormgegeven. De aanpak en het enthousiasme van de bestuurder en de organisatie om deze klus te voltooien en de continuïteitseisen die hieraan zijn gegeven verdienen een compliment van de raad. Maar er is meer. We willen geen corporatie zijn die vanuit een soort van theoretisch kader vormgeeft aan meerjarige programma's. Woonborg is een betrokken corporatie die midden in de samenleving wil staan en een verantwoordelijkheid voelt om een bijdrage te leveren aan het welbevinden van mensen in ons werkgebied. Het is goed te constateren dat deze rolopvatting in alle lagen van onze organisatie is verankerd.

De ambitie van onze bestuurder om een stevige bijdrage te leveren aan het energiezuinig maken van onze woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, steunen we dan ook van harte. Geen substantiële groei, maar het verbeteren van de kwaliteit staat daarbij voorop.

De raad heeft ook oog voor de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door de ontwikkelingen van het afgelopen decennium, zijn veel mensen tussen wal en schip geraakt. Een tekort aan passende huisvesting met zorg voor ouderen, maar ook de huisvesting van verwarde personen met daarbij behorende aandacht, ligt de raad na aan het hart. Door gebrek aan landelijke aandacht moeten zowel regionaal als lokaal andere partijen hierin hun verantwoordelijkheid nemen. Vooral de kwalitatieve vraag is hierbij actueel. Woonborg wil graag samen met lokale partners dit verder – op maat – vormgeven.

Een opgave, waarvan het maar de vraag is of corporaties als Woonborg dit organisatorisch en financieel langdurig kunnen borgen. Aan ambitie en gevoel voor urgentie ontbreekt het niet binnen Woonborg. De schaalgrootte en beperkte financiële middelen, staan een continue ambitie wellicht in de weg. Het stoort de raad dan ook, dat met veel gemak en soms met een zeker dedain, landelijke politici concluderen dat corporaties over veel reserves beschikken die maar moeten worden ingezet. Zeker, er zullen corporaties zijn die over voldoende reserves beschikken om een forse ambitie te kunnen financieren. Dat geldt echter niet voor ons, terwijl we zien wat nodig is en we onze verantwoordelijkheid willen nemen. Schaf de verhuurdersheffing af. Kijk niet alleen sectoraal volkshuisvestelijk, maar integraal naar een regio opgave en de rol die corporaties willen en kunnen vervullen. Beoordeel goede plannen die waarde toevoegen en biedt vervolgens ook regionaal voldoende ruimte om dit waar te kunnen maken.

Het afgelopen jaar is Woonborg gevisiteerd. De raad kijkt met voldoening terug op de aanpak en is tevreden met het resultaat. Het is goed te zien dat Woonborg als geheel plezier beleeft aan een dergelijk traject. Het is goed je te spiegelen, discussie te hebben, nieuwe inzichten te verwerven en kritiek te krijgen. Een volwassen organisatie met zelfvertrouwen ziet het als een verrijking en zo hebben we het ook beleefd.

Met genoegen heeft de raad het afgelopen jaar nieuwe afspraken gemaakt met de bestuurder, Esther Borstlap, voor een volgende periode van vier jaren. We hebben daarmee blij willen geven van onze waardering voor haar betrokkenheid bij en inzet voor Woonborg in de afgelopen jaren en kijken met vertrouwen naar de toekomst. De verbetering van de interne processen en het versterken van de organisatie, huis op orde, passen bij onze corporatie. Dat geldt ook voor de ambitie om de komende jaren de rol en positie van Woonborg in haar omgeving verder te versterken.

Zorgen zijn er zeker rond de verzakkingen in Roden. Vooral voor bewoners is dit ingrijpend. De onzekerheid en het feit dat mensen hun woning moeten verlaten is iets wat ook de RvC niet onberoerd laat. Uiteraard volgen we met meer dan gemiddelde belangstelling de zorg en aandacht die organisatie en bestuurder geven en steunen we de zoektocht naar de gewenste en passende oplossingen.

Er blijven voldoende wensen en ambitie over voor de komende jaren. We groeien door naar een meer volwassen bedrijf, midden in de samenleving. Ik herinner me de discussiemiddag over wonen, zorg en welzijn. Mooi om terug te kunnen kijken op een open en gepassioneerd gesprek tussen medewerkers, bestuurder en raad.

Dank daarvoor en voor de wijze waarop we ook het afgelopen jaar hebben samengewerkt aan de versterking van Woonborg in ons werkgebied. Ik ben ervan overtuigd dat we dit de komende jaren zullen voortzetten.

Emme Groot, voorzitter Raad van Commissarissen Woonborg

6.2 Over toezichthouden

De Raad van Commissarissen (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 is de door de raad geformuleerde Visie op Toezicht een leidraad.

De Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op vijf principes

De governancecode is herijkt en eind 2019 gepubliceerd. Hoewel het om een lichte herijking gaat, hebben we besloten om deze uitvoerig te behandelen met als doel om blijvend aandacht te hebben voor het handelen in de geest van de principes.

Wij onderschrijven de code en vertalen de principes als volgt:

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

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 (BTIV). Ook toetsen we aan de prestatieafspraken die voor 2019 met gemeenten en de Algemene Huurdersvereniging WOON zijn gemaakt. In 2018 hebben wij onze visie op toezicht geformaliseerd.

Informatieprotocol

Ons informatieprotocol is een uitwerking van en aanvulling op de statuten van Stichting Woonborg en reglementen. De benodigde informatie wordt periodiek proactief en desgevraagd door het bestuur aan de Raad van Commissarissen aangeboden. Ons informatieprotocol evalueren we elk jaar. Daarnaast spreken wij zonder bestuurder met de Ondernemingsraad en indien aan de orde met sleutelfunctionarissen in de organisatie.

Toezicht op strategie

De raad is in 2019 meegenomen in de visieontwikkeling op het thema kwaliteit van de woningvoorraad, casu quo duurzaamheid van de woningen. Door middel van een knoppensessie is op het thema kwaliteit de financiële bandbreedte verkend. In eerdere jaren is dit gedaan op de thema's betaalbaarheid (2017/2018) en aantallen (2015). Het voorkeursscenario is meegenomen in de meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële prestaties

We bespraken het jaarverslag 2018 en de jaarrekening 2018 en keurden deze goed. De externe accountant was bij deze besprekingen aanwezig. Ook bespraken we de meerjarenbegroting 2020 – 2029 waarbij het advies van de controller m.b.t. de meerjarenbegroting is meegenomen. Zowel bij de knoppensessie als op de meerjarenbegroting wordt een Monte Carlo simulatie/stress test uitgevoerd. Er is bepaald dat Woonborg een risico van 25% op overschrijding van de financiële normen accepteert. De meerjarenbegroting is in december vastgesteld en goedgekeurd.

In 2018 is de RvC meegenomen in het herijken van het investeringsstatuut en is er afstemming geweest over de uitgangspunten van het statuut. Het definitieve investeringsstatuut is in het voorjaar van 2019 goedgekeurd.

Door middel van trimesterrapportages werden we geïnformeerd over de voortgang van de maatschappelijke prestaties. Deze rapportages beschouwen we als belangrijke sturingsinstrumenten om de governance concreet vorm te geven.

Van de accountant ontvingen we de rapportage 'interimbevindingen controle 2019'. Het werd zowel in de Auditcommissie – samen met de externe accountant – als in de RvC vergadering behandeld.

Financieringsstrategie

In 2019 is ook de financieringsstrategie vastgesteld. Deze strategie moet leiden tot een optimum in onze financiële positie. Onderdeel hiervan is het goed afstemmen van de financiering op de portefeuillestrategie.

Toezicht op risicomanagement

Het risicomanagementbeleid dient ter borging (Governancecode woningcorporaties - bepaling 5.1) en als leidraad voor de verdere professionalisering van het risicomanagement binnen Woonborg. De RvC is op de hoogte 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 raadsvergadering van 13 februari 2019 goedgekeurd.

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. De voortgang op de realisatie van het transformatieprogramma 2019 werd verantwoord in trimesterrapportages.

Toezicht op biedingen naar gemeenten

Conform de Woningwet deed Woonborg een bod aan 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 raad 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.

Visitatie

In de Woningwet is vastgelegd dat iedere corporatie zich iedere vier jaar moet laten visiteren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. In 2019 liet Woonborg zich voor de derde keer visiteren. De kwaliteit van het intern toezicht is een van de onderdelen die onderzocht wordt. Hierop scoorde Woonborg een 7,5 tegen een 6,4 in 2015. De visitatiecommissie signaleerde dat Woonborg qua governance haar zaken goed op orde heeft. Dat blijkt ook uit de gegeven waarderingen voor de drive en kwaliteit van Woonborg en haar RvC: overal wordt voldaan aan de ijkpunten en een aantal pluspunten is toegekend. De visitatiecommissie bewondert het mensbeeld dat centraal staat. Ook de wijze van waaruit de gehele organisatie handelt in haar uitwerking van de maatschappelijke taak en de focus op de huurder werd gewaardeerd.

6.3 Klankbord-/adviesfunctie en expertise

Juiste afstand, overzicht op grote lijnen

Eén van onze taken is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Voor alle commissarissen betekent dit dat ze over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze 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 raad de belangen op evenwichtige wijze kunnen afwegen.

Expertise en competenties

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

Kennis uit diverse disciplines

We hebben ervoor gekozen om vanuit diverse disciplines kennis in huis te halen. We hebben profielen opgesteld voor:

- volkshuisvesting en governance
- financiën en control
- vastgoedontwikkeling en -beheer
- wonen, zorg en welzijn
- financieel/economisch.

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 leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (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 hoofdstuk 6.6.

6.4 RvC als werkgever

Structuur

Woonborg is een stichting met een bestuurder en een RvC. De bestuurder is volgens de bepalingen in de Woningwet benoemd voor een periode van 4 jaar.

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. Per 2020 is de herbenoeming van de directeur-bestuurder aan de orde. De raad heeft na afronding van de wettelijke procedure hiertoe - op basis van de positieve zienswijze van de Minister - besloten tot herbenoeming van de directeur-bestuurder voor de periode van vier jaar met ingang van 14 maart 2020.

Beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. De Remuneratiecommissie heeft in het kader van de herbenoeming van de bestuurder diverse gesprekken gevoerd. Zie verder paragraaf 5.7, Remuneratiecommissie. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. De Remuneratiecommissie bestond uit Annette Stekelenburg (voorzitter) en Emme Groot.

Beloningskader

Bestuurder

De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.

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 2019: 34,25

Nevenfuncties:

- Voorzitter Drents Platform Wonen (tot medio december 2019)
- Lid Deelnemersraad WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Lid Klankbordgroep Marktwaardering
- Lid aanjaagteam Collegiale Financiering

RvC

Woonborg is een organisatie met een maatschappelijk doel, de beloning van (top)-functionarissen moet daarmee in overeenstemming zijn. Voor 2019 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC leden vastgesteld. Als grondslag voor de vergoedingen wordt de VTW beroepsregel gevolgd, d.w.z. 7,7% voor RvC leden en 11,55% voor de voorzitter. De maximum bezoldiging (klasse E) wordt jaarlijks geïndexeerd. Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is opgenomen onder paragraaf 7.12 als onderdeel van de jaarrekening.

6.5 Samenstelling en functioneren van de RvC

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 2019

In 2019 zijn er geen wijzigingen in de RvC geweest. In de tweede helft van het jaar zijn werving- en selectieactiviteiten gestart in verband met het komende aftreden - in februari 2020 - van Annette Stekelenburg. Zij is wegens de vervulling van haar tweede termijn niet herkiesbaar. De eerste termijn van het RvC lid Frits Nicolai eindigt op 16 juli 2020. De raad heeft besloten om hem te herbenoemen onder voorbehoud van goedkeuring van de Aw. De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit (op basis van de Wet Bestuur en Toezicht) met de aanstaande benoeming en herbenoeming goed op orde is.

Werving en selectie

We hebben geen vaste selectiecommissie voor de werving- en selectieprocedure van RvC leden. Afhankelijk van de situatie spreken we rollen en taken af. Zodra er een benoembare c.q. geschikte kandidaat of kandidaten zijn én het betreft niet een huurderscommissaris dan volgt als onderdeel van het proces ook een gesprek met de Ondernemingsraad en AH WOON. Pas na het advies van de Ondernemingsraad en AH WOON wordt definitief iemand aan de raad voorgedragen voor benoeming. De raad heeft voor de in 2019 gestarte procedure voor de vervanging van Annette Stekelenburg een wervingsbureau in de arm genomen. De selectiecommissie sprak met meerdere kandidaten. De raad heeft Esther Liefers benoemd, waarna zij per 14 februari 2020 is toegetreden tot de RvC.

Vergaderingen en overleggen

De RvC kwam zeven keer bijeen met de bestuurder en de onafhankelijk controller. Afhankelijk van de agendapunten nodigen we MT leden of medewerkers uit om een presentatie te verzorgen. Een aantal vergaderingen hebben we gecombineerd met een bezoek aan (nieuwbouw)projecten omdat we het belangrijk vinden om naast schriftelijke besluitvormingsstukken ook gevoel te krijgen bij de betreffende locaties.

Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter regelmatig met de bestuurder en is er, indien aan de orde, tussentijds contact. Verder hebben we minimaal eens per jaar een overleg met de Ondernemingsraad en tweemaal per jaar een themaoverleg met AH WOON.

Extra activiteiten en themabijeenkomsten

Tijdens een gezamenlijke scholingsbijeenkomst tussen de RvC's van Woonborg en Wold & Waard en de bestuurders is onder leiding van Erik Dannenberg het thema '(toezicht op) De positionering van de corporatie in het sociaal domein' besproken.

In een aparte bijeenkomst heeft de controller de raad bijgepraat over de uitgangspunten en de vervolgstappen van het investeringsstatuut.

Een themabijeenkomst is gewijd aan de visie op energieontwikkeling en een energie neutrale woningvoorraad in 2040. Aan de hand van een presentatie door de directeur bestuurder en de adviseur beleid en strategie zijn wij meegenomen in de visie van Woonborg op het energieneutraal maken van de woningvoorraad en is een aantal mogelijke routes naar Woonborg 2040 toegelicht. Een 24-uurs bijeenkomst van de raad heeft - naast de zelfevaluatie van de raad (zie hoofdstuk 5.6) – in het teken gestaan van elkaar nader ontmoeten en met elkaar van gedachten te wisselen over de toekomst. Er is gesproken over de eigentijdse governance, beleidsontwikkeling en de toekomst van de volkshuisvesting en Woonborg in het bijzonder is aan de hand van stellingen besproken.

Verder heeft de raad met het bestuur van AH WOON tijdens twee themabijeenkomsten gesproken over klantstrategie en is een presentatie gegeven over de wacht- en zoektijden en het proces voor het aanstaande woningmarktonderzoek.

Informatievoorziening

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

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 sleutelfiguren in de organisatie.

Integriteit

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 2019 waren de volgende kwesties aan de orde:

- M.b.t. tot het commissariaat van RvC lid Erik Drenth bij woningcorporatie Mooiland (tot 1 januari 2020) heeft de raad geconcludeerd dat - omdat Woonborg niet actief is in o.a. de gemeente Assen en er nu en in de toekomst geen transacties aan de orde zijn tussen Mooiland en Woonborg – er geen sprake is van een tegenstrijdig belang.
- RvC lid Erik Drenth voert vanuit zijn accountants functie met ingang van eind 2019 werkzaamheden uit voor Zorggroep Noorderboog. Bij deze stichting is het RvC lid, Annette Stekelenburg, commissaris. Vanuit integriteit/onafhankelijkheid zal Erik Drenth pas na het aftreden van Annette Stekelenburg als RvC lid van Woonborg (14 februari 2020) controleverklaringen afgeven aan Noorderboog.
- 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 potentiële belangenverstremming leiden, de RvC dit zal bespreken en indien nodig zal handelen.
- Het is in de taxatiebranche te doen gebruikelijk om met elkaar samen te werken en zo werkt RvC lid René Hoving samen met meerdere taxatiebureaus. Zo werkt hij ook op opdrachtniveau samen met BaseValue. Beide partijen kunnen zich geen 'conflict of interest' veroorloven en derhalve wordt altijd voorafgaande aan een samenwerkingsopdracht een coi-toets gehouden, waardoor gewaarborgd is dat er geen verstremming van belangen plaats kan vinden.

Externe accountant

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. Overeenkomstig de governancecode heeft de raad het functioneren van de accountant geëvalueerd. Over het geheel zijn we zeker content met de externe accountant. De werrelatie en heldere rapportages worden zeer gewaardeerd. Een punt van aandacht vinden wij de vele wisselingen in het team, waaronder op partnerniveau. Gezien de bepalingen in de governancecode kan de opdracht aan de huidige externe accountant niet worden gecontinueerd. Het proces van accountantsselectie is inmiddels opgestart.

6.6 Zelfevaluatie en educatie

Zelfevaluatie

Het is niet alleen een voorwaarde, maar ook gewenst om met enige regelmaat een zelfevaluatie te organiseren. Op 4 en 5 juli heeft onze zelfevaluatie plaatsgevonden onder leiding van een extern bureau. Tijdens deze bijeenkomst zijn persoonlijke competenties en complementariteit, als het functioneren van de raad als geheel, aan de orde geweest. Naast een aantal praktische zaken is afgesproken te komen tot een jaarplanning van de RvC met daarin alle overleggen, de doelstellingen en wie de RvC in de verschillende overleggen vertegenwoordigt. Ook het versterken van de relatie met stakeholders om 'op te zuigen' wat er bij stakeholders leeft dient de komende periode vorm te krijgen. Waardering is er voor de openheid en directheid tussen de leden van de raad onderling en in de relatie met de bestuurder. In 2020 zal opnieuw een dergelijke zelfevaluatie-bijeenkomst worden georganiseerd.

De leden van de raad van commissarissen zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden behouden en ontwikkelen om op goed niveau inhoud te geven aan hun taak.

PE-punten per commissaris	2019	2018
Emme Groot	8	14
Annette Stekelenburg	9	27
Frits Nicolai	9	18
René Hoving	6	9
Erik Drenth	2*	10

*) Minimum eis is 5 PE punten per jaar. Door toepassing van de compensatieregeling (conform Permanente Educatie-systematiek) kunnen extra PE punten van het vorig jaar doorschuiven naar 2019. Hiermee wordt voldaan aan de PE lidmaatschapseis 2019 van de VTW

6.7 Commissies

Auditcommissie

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten die door de commissie zijn voorbereid. In 2019 vormden Frits Nicolai (voorzitter) en Erik Drenth samen de Auditcommissie.

De commissie kwam in 2019 viermaal bijeen. Daarbij zijn doorgaans de directeur-bestuurder, manager Financiën en Ondersteuning en controller 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 doet schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. In één van de vergaderingen is speciaal aandacht besteed aan het investeringsstatuut binnen het investeringsproces en de ontwikkelingen in de beleidswaarde.

De gespreksonderwerpen in de Auditcommissie:

- jaarrekening en jaarverslag 2018
- bevindingen controle jaarrekening 2018, verslag externe accountant over de controle jaarrekening 2018
- bevindingen interim controle voor jaarrekening 2018 en managementletter van externe accountant
- evaluatie accountant
- herijken treasurystatuut en normenkader
- meerjarenbegroting 2020-2029
- treasuryjaarplan 2020
- financieringsstrategie

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. In de tweede helft van het afgelopen jaar is de herbenoeming van onze bestuurder aan de orde geweest. We hebben het functioneren van de afgelopen periode belicht en beoordeeld (inclusief de expliciete beoordeling voor 2019) en vooruitgekeken naar de komende vier jaren. De verbetering van de interne processen en het versterken van de organisatie, huis op orde en de ambitie om de komende jaren de rol en positie van Woonborg in haar omgeving verder te versterken. Kortom waar staan we als Woonborg, waar willen we naar toe, wat is er voor nodig en hoe sluit dat aan bij de verwachtingen van de RvC en bestuurder over onze respectievelijke bijdrage. Uiteraard horen hier ook afspraken bij over de persoonlijke ontwikkeling.

Met genoegen heeft de raad geconcludeerd dat deze gesprekken hebben geleid tot de herbenoeming van de bestuurder, Esther Borstlap, en dat deze conclusie wordt gedeeld door het management, de Ondernemingsraad en AH WOON. Een mooie basis voor allen om aan de komende vier jaren te beginnen. Met deze herbenoeming hebben we uiteraard onze waardering willen uitspreken voor de betrokkenheid en inzet van onze bestuurder voor Woonborg.

6.8 Besluiten en gespreksonderwerpen

Besluiten en goedgekeurde voorstellen

- Treasurystatuut
- Treasury jaarplan 2020
- Risicomanagementbeleid
- Overgangsregime investeringsstatuut
- Reiskosten RvC
- Investeringsstatuut 2019
- Haalbaarheidsbesluit Walstroweg, Haren
- Ontwikkelbesluit Burg, Bloemersstraat en Madelief, Nieuw Roden
- Verbeteren zes woningen, Roderwolde
- Initiatiefbesluit Kanaalstraat/Wilhelminastraat, Roden
- Ontwikkelbesluit Oosterhaar fase 4 en 5, Haren
- Kaderbrief 2020-2029
- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Activiteitenoverzicht gemeenten 2020
- Ontwikkelbesluit ACM/V.d. Vinne, Vries
- Haalbaarheidsbesluit Oranjelaan en Margrietlaan, Zuidlaren
- Ontwikkelbesluit Walstrocomplex, Haren
- Samenwerking Thuiskompas
- Selectieprocedure nieuwe accountant
- Vergaderdata 2020
- Rooster van optreden RvC
- Herbenoeming bestuurder
- Financieringsstrategie
- Meerjarenbegroting 2020-2029
- Evaluatie accountant
- Herbenoeming RvC lid Frits Nicolai
- Benoeming nieuw lid RvC

Gespreksonderwerpen

- Evaluatie informatieprotocol
- Jaaroverzicht klachtenbehandeling (Regionale Geschillencommissie)
- Verzakking woningen Roden
- Aardbevingen
- Visie op energieontwikkeling
- Route Woonborg naar 2040
- Procedure werving en selectie nieuw lid RvC
- Procedure herbenoeming directeur-bestuurder
- Thuiskompas
- PwC – input voor controleplan 2019
- Rapport interimcontrole PwC
- Trimesterrapportages 2019
- Selectieprocedure nieuwe accountant
- Leefbaarheid/sociaal domein
- Verslag zelfevaluatie RvC
- Declaratieproces
- Visitatierapport 2015 - 2018
- Projectenoverzicht
- Personele en organisatorische ontwikkelingen

6.9 Persoonlijke gegevens

Emme Groot (1956)

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

Overige functies

- Bestuursvoorzitter Economic Board Groningen
- Voorzitter RvT Stichting Openbaar Onderwijs Marenland
- Bestuurslid Stichting Kampvreugd (Duinoord Ameland)
- Lid adviesraad van oud-burgemeesters
- 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
- Expertise: volkshuisvesting, zorg en welzijn, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer, governance

Overige functies

- Zelfstandig adviseur
- Voorzitter RvT Zorggroep Noorderboog
- Voorzitter RvC Wetland Wonen (tot februari 2019)
- Lid raad van advies Inspectie Gezondheidszorg en jeugd
- Lid RvT Patyna

Frits Nicolai (1966)

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

Overige functies

- Concern controller Trajectum
- Lid RvC Rabobank Het Drentse Land
- Lid RvT ICO Kunstcentrum Assen

René Hoving (1969)

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

Overige functie

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

Erik Drenth (1960)

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

Overige functies

- Directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs
- Lid RvT Opron, Veendam
- Lid RvC Mooiland (tot 31 december 2019)
- Lid RvT Oosterlengte
- Lid RvT DNK (theater en bioscoop en bibliotheek Assen)
- Lid bestuur Stichting Praten over Gezondheid Nederland
- Lid bestuur Stichting Theater over de Noord
- Docent en examinerator RU Groningen/Hanzehogeschool
- Toezichthouder praktijkopleidingen NBA

Esther Liefers (1963)

- Lid
- Benoemd: 14 februari 2020, einde huidige (1e termijn): 14 februari 2024
- Herbenoembaar
- Expertise: wonen, zorg en welzijn, volkshuisvesting en governance

Overige functies

- Directeur bestuurder Zorgcentrum Rosengaerde
- Bestuurslid D66, afdeling Hoogezand-Sappemeer

6.10 Jaarrekening 2019

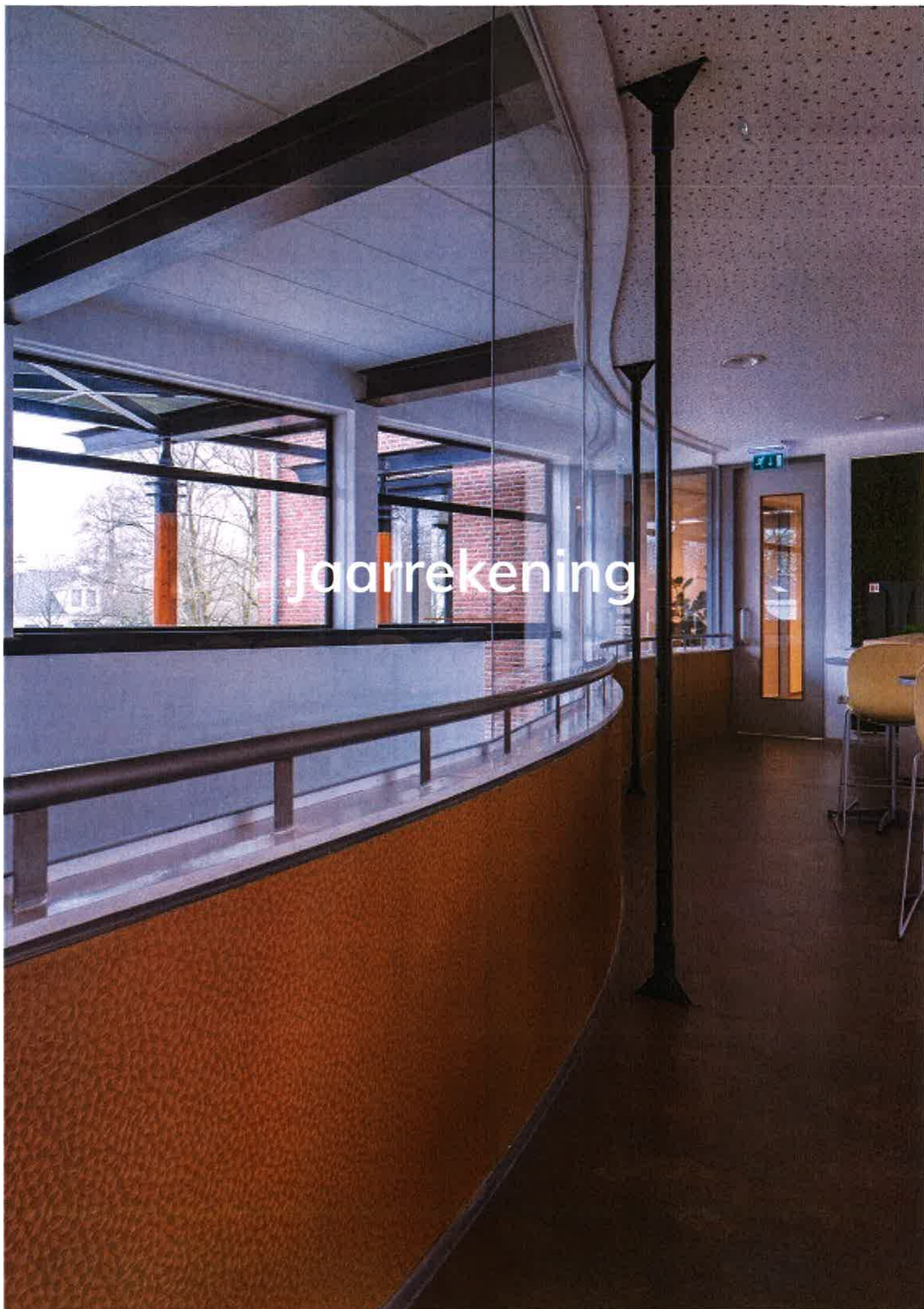
De volledige jaarrekening 2019 is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan Rj645.

Vries, 17 juni 2020

Stichting Woonborg

Directeur-bestuurder, E.A. Borstlap

Jaarrekening



7.1 Balans

Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2019	2018
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.10.1	2.293	2.427
Vastgoedbeleggingen			
	7.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	549.684	489.666
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	3.214	3.558
		552.898	493.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.10.3	964	747
		553.862	493.971
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	7.10.4	1.959	266
		1.959	266
Som der vaste activa		558.114	496.664
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
	7.10.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		929	961
Overige voorraden		64	70
		993	1.031
Vorderingen			
	7.10.6		
Huurdebiteuren	7.10.6.1	78	63
Overige vorderingen en overlopende activa		143	36
		221	99
Liquide middelen	7.10.7	5.236	8.422
Som der vlottende activa		6.450	9.552
TOTAAL ACTIVA		564.564	506.216

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2019	2018
EIGEN VERMOGEN	7.10.8		
Herwaarderingsreserve	7.10.8.1	260.437	216.452
Overige reserves	7.10.8.2	174.103	162.157
		434.540	378.609
VOORZIENINGEN	7.10.9		
Voorziening anrendabele investeringen en herstructureringen	7.10.9.1	5.327	3.847
Overige voorzieningen	7.10.9.2	263	286
		5.590	4.133
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.10.10		
Schulden/leningen overheid	7.10.10.1	4	5
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.10.10.2	112.114	110.748
		112.118	110.753
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.10.11		
Schulden aan overheid		11	426
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.635	5.609
Schulden aan leveranciers		1.768	2.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.929	1.508
Schulden terzake van pensioenen		1	0
Overlopende passiva	7.10.11.1	2.972	3.032
		12.316	12.721
TOTAAL PASSIVA		564.564	506.216

7.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2019	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	7.11.1	29.251	28.762
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	1.046	1.033
Lasten servicecontracten	7.11.3	-1.500	-1.486
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.691	-1.569
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-7.617	-6.790
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-4.821	-5.686
		14.668	14.264
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0
		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	3.954	3.881
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-232	-175
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.511	-2.201
		1.211	1.505
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-7.868	-8.858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	54.111	32.819
		46.243	23.961
Overige organisatiekosten			
	7.11.13	-1.646	-2.084
Leefbaarheid			
	7.11.14	-348	-345
Saldo financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	275	196
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.678	-3.688
		-3.403	-3.492
Resultaat voor belastingen			
		56.725	33.809
Belastingen	7.11.17	-794	-2.784
Resultaat na belastingen			
		55.931	31.025

7.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huren	29.147	28.794
Vergoedingen	1.030	1.030
Overige bedrijfsontvangsten	255	195
Renteontvangsten	23	3
Saldo ingaande kasstromen	30.455	30.022
Personeelsuitgaven	-3.800	-3.341
Onderhoudsuitgaven	-6.683	-5.368
Overige bedrijfsuitgaven	-6.278	-5.384
Rente uitgaven	-3.271	-4.054
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-26	-348
Verhuurderheffing	-3.225	-3.668
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-13	-21
Vennootschapsbelasting	-2.036	-2.351
Saldo uitgaande kasstromen	-25.332	-24.535
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.123	5.487
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.954	3.881
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	3.954	3.881
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.864	-4.013
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.464	-6.546
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-9	-171
Investerings overig	-218	-430
Externe kosten bij verkoop	-98	-83
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-13.653	-11.243
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.699	-7.362
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
Tussentelling ingaande kasstromen	5.000	5.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.609	-2.031
Tussentelling uitgaande kasstromen	-3.609	-2.031
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.391	2.969
Mutatie liquide middelen	-3.185	1.094
Liquide middelen per 01-01	8.422	7.328
Liquide middelen per 31-12	5.237	8.422
Mutatie liquide middelen	-3.185	1.094

7.4 Algemene toelichting

7.4.1 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, 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, Groningen, 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.

7.4.2 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking belastinglatenties
- Bepaling beleidswaarde inzake afslagen kwaliteit en beheer

Verwerking belastinglatenties

Als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving is er in 2019 voor het eerst een latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel (actief) en het fiscaal opwaarderingspotentieel (passief). De latentie heeft betrekking op de verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. De op contante waarde gewaardeerde latentie is berekend tegen een disconteringsvoet van gemiddeld 2,39% en heeft een gemiddelde looptijd van 16 jaar. De nominale waarde bedraagt € 2,1 miljoen en de contante waarde € 1,7 miljoen.

Latentie op woningen bestemd voor verkoop is conform de gewijzigde wet- en regelgeving in 2019 komen te vervallen. Deze stelselwijziging is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2019 herrekend.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag. Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

Effecten 2019	Eigen Vermogen 1 januari 2019 (x € 1,000)	Resultaat 2019 (x € 1,000)	Resultaat 2018 (x € 1,000)
Voor stelselwijzigingen	163.047	54.053	30.900
Effect stelselwijziging verkoop latentie	-890	142	125
Effect stelselwijziging fiscaal afschrijvingspotentieel	0	1.736	0
Na verwerking stelselwijzigingen	162.157	55.931	31.025

Bepaling beleidswaarde inzake afslagen kwaliteit en beheer

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de op 3 juli 2019 door BZK, Aw en WSW gepubliceerde notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woonborg ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- verschuiving van kosten van verbetering naar onderhoud;
- verhoging van de toegewezen organisatiekosten aan de activiteitengroepen onderhoud en beheer.

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 55,8 miljoen negatief (dus een toename in de afslagen ten opzichte van 2018, resulterend in een lagere beleidswaarde).

7.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 7.5.3 en 7.10.2. In het boekjaar 2019 heeft Woonborg besloten om in tegenstelling tot het boekjaar 2018 de marktwaarde in verhuurde staat van 6 extra complexen met verzakt bezit in Roden (vastgoed in exploitatie) te berekenen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

7.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende presentatiewijziging:

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2018 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Winst & verliesrekening (functioneel) 2018 presentatiewijziging

(bedragen x € 1.000)	Ref.	Na presentatie wijziging	Voor presentatie wijziging	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	7.11.1	28.762	28.762	-0
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	1.033	1.033	-0
Lasten servicecontracten	7.11.3	-1.486	-1.366	-120
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.569	-893	-676
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-6.790	-6.478	-312
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-5.686	-6.071	385
		14.264	14.987	-723
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0	0
		0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	3.881	3.881	0
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-175	-169	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.201	-2.201	-0
		1.505	1.511	-6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-8.858	-8.104	-754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	32.819	32.819	-0
		23.961	24.715	-754
Overige organisatiekosten				
	7.11.13	-2.084	-3.488	1.404
Leefbaarheid				
	7.11.14	-345	-425	80
Saldo financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	196	196	-0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.688	-3.687	-1
		-3.492	-3.491	-1
Resultaat voor belastingen				
		33.809	33.809	-0
Belastingen	7.11.17	-2.784	-2.909	125
Resultaat na belastingen				
		31.025	30.900	125

7.4.5 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

7.4.6 Verbonden partijen

Als verbonden partijen 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.

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. Dit geldt ook voor de VvE's Plan Berkenbos, Anjerplein en Stationsweg.

Vanaf 1 januari 2019 is het beheer, in de geest van de Woningwet 2015, overgedragen naar een externe beheerder, behalve voor VvE's Plan Berkenbos en Noorderkroon. Als VvE is bij Plan Berkenbos een lokaal bestuur opgezet, Woonborg vervult hierin de bestuursrol van voorzitter. In deze rol worden minimale inspanningen verricht voor de andere eigenaren binnen de vereniging. Ook voor VvE Noorderkroon is geen externe beheerder aangesteld, omdat bij VvE Noorderkroon er nog één andere eigenaar is. Met deze eigenaar is een gesprek gaande om het appartementsrecht aan te kopen.

7.4.7 Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een minimale impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Zo nodig hebben wij voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Wat wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden zoals hiervoor zijn omschreven betreft onze verwachtingen gebaseerd op de huidige informatie. Deze situatie is nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Als we rekening houden met de hiervoor beschreven situatie, zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Woonborg en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.5.1 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.

7.5.2 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, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragrafen 7.4.2 t/m 7.4.4.

7.5.3 Materiële vaste activa

7.5.3.1 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 7.6.3.8. 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.

7.5.3.2 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
- Maatschappelijk vastgoed
- Overig 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 die 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 inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen ook 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 2019). 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. Daardoor 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed
- Maatschappelijk onroerend goed in gemeente Groningen (voormalig 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 bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en het bezit in de gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren) dat valt 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) 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 staat 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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 markthuurlaast, 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 2019 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	5,70%	3,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	6,70%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexploiteren	2019	2018
EGW	€ 1.209 - € 1.889	€ 1.160 - € 2.088
MGW	€ 1.059 - € 1.681	€ 1.252 - € 2.182
Zorgzaamheid (extra muraal)	€ 1.025 - € 1.773	€ 1.016 - € 1.946

Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden	2019	2018
EGW	€ 467 - € 915	€ 883
MGW	€ 383 - € 718	€ 663
Zorgzaamheid (extra muraal)	€ 375 - € 759	€ 663

Beheerkosten per vhe	2019	2018
EGW	€ 447	€ 436
MGW	€ 439	€ 428
Zorgeneid (extra muraal)	€ 405	€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,11-0,17%	0,11-0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,09%	0,12%

Verhuurderheffing	2020/2021	2022	2023	2024 e.v.
% van de WOZ	0,563%	0,563%	0,537%	0,538%

Huurderving	2019	2018
% 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)	1,40%	1,50%
Disconteringsvoet	6,25-7,78%	6,86-7,92%

Huurstijging	2020	2021	2022	2023 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 € 531 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 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsnonroerend goed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG:	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 6,78	€ 6,53
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 6,80	€ 6,55
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 9,00	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 11,37	€ 10,89
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 11,40	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG	0,13-0,40%	0,12-0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	9,01-9,90%	9,07-9,77%

Impact hantering vrijheidsgraden niet-DAEB vastgoed

Markthuur:

Bij de getaxeerde objecten is een markthuur ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De markthuur ligt tussen de € 80-132 per m² VVO. Deze ligt 1,7% 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 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 – bedrijfsonroerendgoed (BOG) door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. De twee daarop volgende jaren is 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

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daar waar voor de marktwaarde full-versie is toegepast, wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonborg hanteert in haar beleid een streefhuur van 63 tot 72% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonborg gaat uit van een gemiddelde onderhoudslast van € 2.096 (2018: € 1.568). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.455 per verhuureenheid ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonborg gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 744 per verhuureenheid (2018: € 549).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde	2019	2018
Streefhuur (, % van de maximaal redelijke huur)	63%-72%	63%-72%
Onderhoudsnorm	€ 2.096	€ 1.568
Beheerlasten	€ 744	€ 549
Verhuurderheffing	€ 850	€ 834
Disconteringsvoet	6,86%	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 daarom van invloed op deze waarde.

7.5.3.3 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.

7.5.4 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 waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,06% (2,30% na VPB effect) (2018: 3,15% na VPB effect 2,36%).

7.5.5 Voorraden

7.5.5.1 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, evenals 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, interne logistiek en de in overeenstemming met paragraaf 7.6.3.8 toegerekende rente.

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

7.5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

7.5.5.3 Voorraden

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

7.5.6 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.

7.5.7 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.

7.5.8 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en aangepast voor de cumulatieve afschrijvingen.

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

7.5.9 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.

7.5.9.1 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.

7.5.9.2 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 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113% (31 december 2018: 110%). Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

7.5.9.3 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 3,06% (2018: 3,15%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is voor het eerst in 2018 volledig gevormd, op basis van de vigerende CAO Woondiensten.
- Voorziening loondoorbetaling bij ziekte. De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden, die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In genoemde voorziening is ook de eventueel aan deze personeelsleden te betalen ontslagvergoedingen opgenomen. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband en is verantwoord in de balans onder de vlottende passiva.

7.5.10 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.

7.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is tegen 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 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.

7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.6.1 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.

7.6.2 Bedrijfsopbrengsten

7.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

7.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,6%. Dat betekent, dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie (inkomensjaar 2017) van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 42.436;
- 5,6% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436.

De jaarlijkse huurverhoging over 2019 is gemiddeld 1,60% (2018: 1,29%).

7.6.2.3 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.

7.6.2.4 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.

7.6.3 Bedrijfslasten

7.6.3.1 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:

	2019	2018
Verhuur en beheeractiviteiten	27,11%	27,11%
Beheerkosten onderhoud	26,26%	26,26%
Beheerkosten verkopen	1,65%	1,65%
Leefbaarheid	6,43%	6,43%
Nieuwbouw en verbeteren	17,95%	17,95%
Overige organisatiekosten	20,60%	20,60%

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de inventarisatie van alle door medewerkers bestede uren per activiteitengroep in 2019. Als gevolg van de in paragraaf 7.4.4 toegelichte presentatiewijziging is de verdeelsleutel van 2018 dienovereenkomstig aangepast.

7.6.3.2 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.

7.6.3.3 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, net als 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.

7.6.3.4 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.

7.6.3.5 Pensioenlasten

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

7.6.3.6 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.

7.6.3.7 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.

7.6.3.8 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 bruikbaar 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.

7.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.6.4.1 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.

7.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.6.4.3 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.

7.6.5 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7.7 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 financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasury statuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting". 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) genoemde 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 om 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)	2019	2018
Banktegoeden	5.237	8.422
Kredietlimiet	2.300	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	505	7.693
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0	5.000
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	2.000	4.000

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.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de 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 2019 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2020 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 wordt jaarlijks herijkt 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, voordat 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 actuele integriteitsbeleid. Dit houdt onder meer in dat medewerkers voor nevenfuncties en nevenwerkzaamheden vooraf toestemming moeten hebben. De onafhankelijkheid van het treasury-adviesbureau wordt jaarlijks getoetst door een externe partij.

7.8 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.

7.8.1 Waardering vaste activa

7.8.1.1 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 7.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgetrokken:

	Aanpassing	Totale marktwaarde	Afwijking marktwaarde	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Basisscenario *)		€ 553.605.658		
Huurverhoging	1%	€ 579.992.263	€ 26.386.605	4,77%
	-1%	€ 531.175.101	€ -22.430.557	-4,05%
Leegwaarde	1%	€ 557.002.470	€ 3.396.812	0,61%
	-1%	€ 550.247.511	€ -3.358.147	-0,61%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 580.922.229	€ 27.316.571	4,93%
	-1%	€ 530.942.032	€ -22.663.626	-4,09%
Mutatiegraad	1%	€ 567.951.610	€ 14.345.952	2,59%
	-1%	€ 540.578.675	€ -13.026.983	-2,35%
Disconteringsvoet	1%	€ 508.863.852	€ -44.741.806	-8,08%
	-1%	€ 608.627.083	€ 55.021.425	9,94%

*) de marktwaarde per 31-12-2019 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 708.000.

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.

7.8.1.2 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 het definitieve uitvoeringsbesluit en het aanvragen van de omgevingsvergunning 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.

7.8.2 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% ten opzichte van de beginbalans;
- gemiddelde restwaarde van 15% van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd van 50 jaar.

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

7.9 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.

7.10 Toelichting op de balans

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

ACTIVA

7.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.293	2.427
	2.293	2.427

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
Stand per 1 januari				
Verrijingsprijzen	3.413	419	1.336	5.168
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.722	-194	-825	-2.741
Boekwaarden	1.691	225	511	2.427
Mutaties boekjaar				
Investerings	11	7	109	127
Desinvesteringen	0	-34	0	-34
Afschrijvingen	-84	-95	-82	-261
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen en herclassificatie	0	34	0	34
	-73	-88	27	-134
Saldo per 31 december				
Verrijingsprijzen	3.424	392	1.445	5.261
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.806	-255	-907	-2.968
Boekwaarden	1.618	137	538	2.293

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 3 tot 5 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 tot 8 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. Deze investeringen hadden gedeeltelijk overloop naar 2019, wat we terugzien in investering op de overige activa in 2019.

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 € 1.317.000.

7.10.2 Vastgoedbeleggingen

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

		2019	2018
7.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	549.684	489.666
7.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	3.214	3.558
	Totaal in exploitatie	552.898	493.224
7.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	964	747
	Stand per 31 december	553.862	493.971

7.10.2.1	In exploitatie DAEB vastgoed 2019	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed 2019
Stand per 1 januari		
Verrijingsprijzen	305.392	3.179
Herwaarderingen	215.117	757
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-30.843	-378
Boekwaarde per 1 januari	489.666	3.558
Mutaties boekjaar		
Investerings:		
Investerings	6.703	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-3.424	0
Desinvesteringen verkoop en overig	-2.126	-385
Desinvesteringen sloop	-48	0
Mutatie naar voorraad grond/woningen	32	0
Waarderingen:		
Herwaarderingen hogere marktwaarde	49.049	18
Waardevermindering	-1.629	-8
Terugname waardeverandering	6.650	31
Overboekingen etc.:		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa)	8.375	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa)	-3.564	0
Totaal mutaties	60.018	-344
Saldo per 31 december		
Verrijingsprijzen	319.766	2.987
Herwaarderingen	259.368	582
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-29.450	-355
Boekwaarde per 31 december	549.684	3.214

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 733 miljoen (2018: € 674 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 Groningen (voormalig gemeente Haren). Hoewel het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 dit gedeelte van de gemeente Groningen niet langer onder het bevestigingsgebied classificeert, is de dagelijkse realiteit weerbarstiger en zitten wij nog midden in het bevestigingsvrij bouwen en schadeafhandeling. Derhalve is het bezit ook voor 2019 full gewaardeerd.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het bedrijfsonroerendgoed (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 € 159,4 miljoen (excl. BOG Haren). De taxateur heeft gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden Markthuurl, Exit yield, Leegwaarde, Disconteringsvoet en Mutatie- en verkoopkans.

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2018*)	490.406	3.558	493.964
Per 31-12-2019*)	550.392	3.214	553.606
Toename	59.986	-344	59.642
Gevolgen voorraad mutaties:	3.304	-395	2.919
Gevolgen Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2019 en validatie handboek 2018:			
-Uitsplitsing onderhoud naar scenario	14.941	23	14.964
-Minimale mutatiekans in eindwaarde	1.709	3	1.712
-Disconteringsvoet na validatie	-10.076	-22	-10.098
-Overig	248	0	248
	6.822	4	6.826
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-46	0	-46
-Contractuur en leegstand	6.296	32	6.328
-Maximaal redelijke huur	237	0	237
-WOZ-waarde	10.974	23	10.997
-Achterstallig onderhoud	817	0	817
-Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-4	-23	-27
-Complexdefinitie en verkooprestricties	838	0	838
	19.112	32	19.144
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters			
-Mutatie- en verkoopkans	-6.317	-80	-6.397
-Macro-economische parameters	-1.446	-25	-1.471
-Disconteringsvoet	22.053	52	22.105
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	10.852	9	10.861
-Markthuurstijging	847	-1	846
Exit Yield	3.883	73	3.956
-Overig (met name verhuurdersheffing)	876	-23	853
	30.748	5	30.753
Totale toename totaal bezit	59.986	-344	59.642

*) de marktwaarde per 31-12-2019 is inclusief 5 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 708.000 (2018: € 740.000).

De totale waardestijging bedraagt 12,07%. De stijging van het DAEB bezit bedraagt 12,23% en daling van het niet-DAEB bezit bedraagt 9,67%. Voor de sensitiviteitssanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.8.1.1.

Ultimo 2019 bleek dat er in Roden, gemeente Noordenveld, 33 woningen uit 9 complexen onderhavig waren aan verzakkingen. Al deze marktwaardecomplexen (317 woningen) hebben wij ook full laten waarderen. De berekening van de marktwaarde in 2018 van deze 317 woningen bedroeg € 28.828.000. De basiswaardering 2019 levert een waarde op van € 31.854.000 en de full waardering een waarde van € 38.002.000. De ingeschatte schade van deze woningen is verwerkt als "achterstallig onderhoud".

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2019 weer.

Soort verhuureenheid	Waardering	Aantal VHO's 2019	Waarde (in €) 2019	Aantal VHO's 2018	Waarde (in €) 2018
Eengezinswoning (EGW)	Full	924	120.406.020	647	80.801.616
Eengezinswoning (EGW)	Basis	2.630	290.776.480	2.903	282.585.780
Meergezinswoning (MGW)	Full	337	40.903.009	333	38.445.406
Meergezinswoning (MGW)	Basis	750	88.008.904	741	77.323.887
Zorg Extramuraal	Full	19	1.539.757	19	1.514.142
Zorg Extramuraal	Basis	55	3.478.219	108	7.554.717
Zorg Intramuraal	Basis	101	3.934.842	43	648.994
MOG	Full	5	552.895	5	462.861
MOG	Basis	19	1.561.760	25	2.195.135
BOG	Full	11	2.111.085	11	2.072.539
Parkeerplaats	Basis	61	160.591	61	162.700
Garage	Basis	39	172.096	39	195.722
Totaal		4.951	553.605.658	4.935	493.963.499

Toelichting Belcidswaarde: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaardering 2019 en bedraagt ultimo 2019 € 229 miljoen, dit is incl. de 5 leegstaande verkoopwoningen. Voor de toelichting op de Beleidswaarde verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.5.3.

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 (in €)	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (in €)
Basisscenario	228.755.391		
Disconteringsvoet	194.743.176	1,0% hoger	-34.012.215
Disconteringsvoet	275.877.340	1,0% lager	47.121.949
Streefhuur per maand	244.540.410	€ 25 hoger	15.785.019
Streefhuur per maand	212.166.859	€ 25 lager	-16.588.532
Lasten onderhoud	217.175.167	€ 100 hoger	-11.580.224
Lasten onderhoud	240.335.569	€ 100 lager	11.580.178
Lasten beheer	217.284.849	€ 100 hoger	-11.470.542
Lasten beheer	240.225.869	€ 100 lager	11.470.478

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Marktwaarde per 31 december 2019	550.392	3.214	553.606
Beschikbaarheid (doorexplaiteren)	-99.320	-134	-99.454
Betaalbaarheid (huren)	-157.932	-60	-157.992
Kwaliteit (onderhoud)	-66.140	-52	-66.192
Beheer (beheerkosten)	-1.219	6	-1.213
Subtotaal	-324.611	-240	-324.851
Beleidswaarde per 31 december 2019	225.781	2.974	228.755

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 gebruik gemaakt.

7.10.3 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	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	13.600	15.963
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.853	-12.883
Boekwaarde	747	3.080
Mutaties boekjaar		
Investerings:		
Investerings	7.275	6.908
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-1.344	-2.521
Waarderingen:		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	-7	-161
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-895	-1.979
Overboekingen etc.:		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	3.564	5.901
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	0	277
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa)	-8.375	-10.759
Totaal mutaties	218	-2.334
Saldo per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	19.176	13.600
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.212	-12.853
Boekwaarde per 31 december	964	747

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 387.000 (2018: € 170.000) aan projecten geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,06% (2018: 3,15%).

7.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

7.10.4 Latente belastingvorderingen	2019	2018
Stand per 1 januari	266	1.321
Mutatie boekjaar	1.693	-1.055
Stand per 31 december	1.959	266
Specificatie actieve latentie:	2019	2018
- Latentie afschrijvingspotentieel	1.736	0
- Latentie disagio leningen	223	266
Stand per 31 december	1.959	266

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 2,39% (2018: 2,36%) en hebben een gemiddelde looptijd van 16 jaar (2018: 10 jaar). De contante waarde van de disagio bedraagt € 0,2 miljoen en van het afschrijvingspotentieel € 1,7 miljoen. De nominale waarde van de disagio bedraagt circa € 0,3 miljoen en van het afschrijvingspotentieel € 2,1 miljoen.

Als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving is er in 2019 voor het eerst een latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel (actief) en het fiscaal opwaarderingspotentieel (passief). De latentie heeft betrekking op de verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2019 € 1,4 miljoen (31 december 2018: € 54 miljoen).

7.10.5 Voorraden

	2019	2018
Grondposities ten behoeve van de verkoop	221	221
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	708	740
	929	961
Overige voorraden (materialen)	64	70
Stand per 31 december	993	1.031

De voorraad grondposities ultimo 2019 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 (2018: 5 woningen).

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

7.10.6 Vorderingen

	2019	2018
Huurdebiteuren	78	63
Overige vorderingen en overlopende activa	143	36
Stand per 31 december	221	99

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	2019	2018
Huurdebiteuren	310	361
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-232	-298
Stand per 31 december	78	63

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.

7.10.7 Liquide middelen

	2019	2018
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	2.636	4.832
Rabobank spaarrekening	2.584	3.576
Overige Nederlandse banken	17	13
Kas	0	1
Stand per 31 december	5.237	8.422

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar.

PASSIVA

7.10.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonborg bestaat, na goedkeuring resultaatbestemming door de RvC, voor 40% uit overige reserves en voor 60% uit herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserves zijn met 20% gestegen en de overige reserves met 7%.

Per 31 december 2019 is in totaal € 260 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen. In 2018 was dit € 216 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 € 325 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.

	2019	2018
7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	260.437	216.452
7.10.8.2 Overige reserves	174.103	162.157
Totaal eigen vermogen	434.540	378.609

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2019	2018
Saldo per 1 januari	216.452	191.889
Mutaties boekjaar:		
Realisatie door verkoop	-1.662	-1.379
Realisatie door sloop	-15	-1.309
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	-1.677	-2.688
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	49.021	28.613
Overige mutaties	-3.359	-1.362
Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen	45.662	27.251
Totaal mutaties boekjaar	43.985	24.563
Stand per 31 december	260.437	216.452

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

7.10.8.2 Overige reserves	2019	2018
Saldo per 1 januari	162.157	156.710
Mutaties boekjaar (Latent naar Eigen Vermogen)	1.677	-1.015
Resultaat boekjaar	55.931	31.025
Aandeel resultaat naar herwaardering	-45.662	-24.563
Stand per 31 december	174.103	162.157

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. De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 7.4.7 van de toelichting bij de jaarrekening.

7.10.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

		2019	2018
7.10.9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.327	3.847
7.10.9.2	Overige voorzieningen	263	286
	Stand per 31 december	5.590	4.133

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 230.000 (2018: € 251.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en € 33.000 (2018: € 35.000) als kortlopend.

7.10.9.1 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.

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2019	2018
Stand per 1 januari	3.847	1.945
Dotaties	6.248	5.847
Onttrekkingen	-4.768	-3.945
Stand per 31 december	5.327	3.847

Specificatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Project	Locatie	Plaats	Aantal (te bouwen) woningen	2019	2018
3075	Walstroweg	Haren	31	1.472	759
3090	Oosterhaar fase 4	Haren	16	1.058	0
3091	Oosterhaar fase 5	Haren	16	1.031	0
6028	Burg. Bloemstraat	Nieuw Roden	24	1.215	0
6029	Madelief	Nieuw Roden	12	439	0
6043	Raadhuisstraat	Roden	14	0	677
6036	Secr. Buiteveldlaan	Roden	28	0	1.726
	Diverse verbeterprojecten			112	685
Totaal				5.327	3.847

7.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel en de voorziening LOB. Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Verloop overige voorzieningen	2019	2018
Stand per 1 januari	286	117
Mutaties	-23	169
Stand per 31 december	263	286

Specificatie overige voorzieningen	2019	2018
Voorziening jubileumuitkering	114	126
Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget	149	160
	263	286

7.10.10 Langlopende schulden

	2019	2018
Schulden/leningen overheid	4	5
Schulden/leningen kredietinstellingen	112.114	110.748
Stand per 31 december	112.118	110.753

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

	Stand per 31 december 2019	Aflossingsverplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	5	1	4	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	117.748	5.634	112.114	96.295
	117.753	5.635	112.118	96.295

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 159,8 miljoen (2018: € 147,0 miljoen). Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maandscurve.
- 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 0,25% (opslagen door sectorbanken ultimo 2019) bedraagt de marktwaarde van de leningportefeuille € 154 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	Totaal
Schulden/leningen overheid	1	1	1	0	0	3
Schulden/leningen kredietinstellingen	661	5.689	3.719	5.751	96.295	112.115
	662	5.690	3.720	5.751	96.295	112.118

7.10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 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	6	116.356	116.362
Kortlopend:	-1	-5.608	-5.609
Stand per 1 januari	5	110.748	110.753
Reclassificatie kortlopend	1	5.608	5.609
Bij nieuwe leningen	0	5.000	5.000
Terugplaatsing variabele hoofdsom	0	2.000	2.000
Af: aflossingen	-1	-5.608	-5.609
Schuldrestant einde jaar	5	117.748	117.753
Afl. volgend verslagjaar	-1	-5.634	-5.635
Stand per 31 december	4	112.114	112.118

Kenmerken schulden/leningen

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

Vastrentende leningen overheid	2019	2018
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	5	6
Gemiddelde rente	3,75%	3,87%
Gemiddelde looptijd in jaren	5	6

Betreft leningen die verstrekt zijn door de gemeente Aa en Hunze

Vastrentende leningen overige kredietinstellingen	2019	2018
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	94.753	90.356
Gemiddelde rente	2,63%	2,79%
Gemiddelde looptijd in jaren	19	20
Leningen met variabele rente overige kredietinstellingen	2019	2018
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	25.000	26.000
Gemiddelde rente	-0,29%	-0,19%
Gemiddelde looptijd in jaren	9	9

Voor de variabel rentende leningen is voor € 20 miljoen (2018: € 25 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. In 2019 is een swap afgelopen.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 5 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1 miljoen. Periodiek bestaat de mogelijkheid om de resterende € 4 miljoen op te nemen dan wel terug te storten. Halverwege 2019 is € 2 miljoen opgenomen, waarmee er ultimo 2019 nog een opnamemogelijkheid was van € 2 miljoen.

Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabel rente	Startdat.	Einddat.	Hoofdsom	Marktwaaarde incl. opgelopen rente	Opgelopen rente	Marktwaaarde bij 1,0% rentedaling	Marktwaaarde bij 2,0% rentedaling
BNG	3,99%	EUR 3M	1-2-'07	1-2-'20	€ 5.000.000	€ -205.930	€ -186.217	€ -206.125	€ -206.320
BNG	5,08%	EUR 3M	1-4-'10	1-4-'30	€ 5.000.000	€ -2.745.210	€ -195.857	€ -3.442.305	€ -4.218.667
ABN AMRO	5,09%	EUR 3M	1-9-'10	1-9-'25	€ 5.000.000	€ -1.582.380	€ -85.692	€ -1.921.898	€ -2.284.913
BNG	3,99%	EUR 3M	2-5-'11	2-5-'51	€ 5.000.000	€ -5.086.851	€ -135.114	€ -7.687.319	€ -11.201.732

De derivaten bij ABN AMRO waren aanvankelijk afgesloten onder een contract met een NRL (Negative Rescontre Limiet) van € 3 miljoen. De NRL is komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit de wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer aangehouden te worden door Woonborg. Overigens lag de marktwaaarde bij een 2% rentedaling reeds binnen de verrekendempel (Threshold) zoals die met ABN AMRO was vastgesteld.

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 5,26% (2018: 4,78%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 3,06% (2018: 3,16%).

Er zijn geen hypotheekleningen verstrekt op het onroerend goed. Ook zijn er 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 bij overheid en kredietinstellingen is vanuit WSW borging verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Het vervalschema van de credit spread is hieronder weergegeven:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Credit spread	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€ 5.000.000	3,12%	0,16%	1-11-2013	1-11-2020	1-11-2061
NWB	€ 7.500.000	3,68%	0,12%	15-12-2018	15-12-2021	15-12-2055

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,8 jaar (2018: 12,6 jaar).

7.10.11 Kortlopende schulden

	2019	2018
Schulden aan overheid	11	426
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.635	5.609
Schulden aan leveranciers	1.768	2.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.929	1.508
Schulden terzake van pensioenen	1	0
Overlopende passiva	2.972	3.032
Stand per 31 december	12.316	12.721

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen	2019	2018
Loonheffing	188	110
BTW	790	897
Vennootschapsbelasting	951	501
	1.929	1.508

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.

7.10.11.1 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2019	2018
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.511	1.531
Overige overlopende passiva	1.461	1.501
	2.972	3.032

7.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aardbevingsschade

Op basis van de mijnbouwwet is het de verwachting dat eveneens economische voordelen naar Woonborg zullen vloeien samenhangend met de aardbevingsschade. Er zijn parallelle trajecten gevolgd om deze schade te voorkomen (Walstro en Oosterhaar) of te verhalen (dossier waardedaling).

In 2019 zijn twee voorwaardelijke toekenningen door de NAM gedaan, voor de nieuwbouw projecten Walstro en Oosterhaar fase 4 & 5. In totaal voor een bedrag van € 618.400. Uitbetaling en definitieve toekenning is afhankelijk van de voortgang van de projecten. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

De NAM is inmiddels aansprakelijk gesteld voor de waardedaling van de woningen in het aardbevingsgebied. Deze procedure is aanhangig gemaakt door de corporaties die zich verenigd hebben in C13. Woonborg heeft zich later bij het collectief vervoegd (C14), waardoor de betreffende uitspraak niet voor Woonborg van toepassing is. Voor Woonborg geldt dat wij ook waardedaling van onze woningen zien. Op basis van voornoemde uitspraak, zullen wij ons beraden om eigenstandig deze procedure aanhangig te maken. Waarna we ons kunnen vervoegen bij de schadestaatprocedure. Met de schadestaatprocedure wordt het proces gevolgd waarin de omvang van de schade moet worden vastgesteld. De discussie is dus niet meer óf de NAM de benadeelde partijen moet vergoeden, maar hoeveel. De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Verzakkingen Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden. Eén woning is in 2019 gesloopt en voor in ieder geval 10 woningen en 1 berging is de verwachting dat er sloop zal gaan plaatsvinden. De verzakkingen leiden tot forse schade die mogelijk onherstelbaar is. We zoeken nog naar technische oplossingen waarmee deze woningen kunnen worden hersteld. Eind 2019 zijn voor 33 woningen herstellkosten ingerekend in de marktwaarde. In ons verbeterprogramma voor 2021 en 2022, zijn ruim 50 woningen in Roden opgenomen waarbij schade door verzakkingen een rol speelt. Het herstellen en verbeteren van de woningen kost ruim € 200.000 per woning.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en Woonborg heeft de gemeente Noordenveld als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg is verder in afwachting van de namen van de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (in het

bijzonder de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden). Ook zij zullen aansprakelijk worden gesteld voor de door Woonborg geleden en nog te lijden schade.

De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wegens gelede schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 505.000 inclusief BTW. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2020.

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 € 512.000 inclusief BTW per jaar.

Energielevering

Woonborg heeft twee raamcontracten gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 109.000 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 2019 is geen bedrag 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 geborgde leningen. Ultimo 2019 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.

Leaseverplichtingen

Woonborg heeft twee elektrische auto geleased. De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2019 € 61.992 (per 31 december 2018 € 15.500).

7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1,000)

7.11.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Zelfstandige woningen DAEB	28.631	28.137
Zelfstandige woningen niet-DAEB	48	61
Onzelfstandige woningen DAEB	112	110
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	267	263
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	193	191
Totaal huuropbrengsten	29.251	28.762

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2019	2018
Nieuwbouw/aankoop	201	294
Verkoop	-179	-143
Sloop	-86	-34
Huurverhoging per 1 juli	419	241
Harmonisatie bij mutatie	77	-62
Geriefsverbetering en woningverbetering	48	13
Voorziening dubieuze debiteuren	62	-40
Overige oorzaken	2	27
Afname huurderving	-55	8
Totaal toename	489	304

Totaal huursom	2019	2018
Totale bruto huursom	29.690	29.146
Huurderving	-439	-384
Totaal netto huursom	29.251	28.762
Huurdervingspercentage	1,48%	1,32%

7.11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Doorberekende vergoedingen	1.109	1.095
Vergoedingsderving	-63	-62
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.046	1.033

De doorberekende vergoedingen stijgen met circa € 14.000, dit komt grotendeels door extra doorbelastingen van de rioolheffing. Woonborg brengt deze sinds 2010 in rekening bij nieuwe huurders.

7.11.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Rioobelasting	823	869
Fonds klein onderhoud (FKO)	180	139
Kosten energie en water	197	185
Schoonmaakkosten	92	87
Diverse overige kosten	208	206
Totaal lasten servicecontracten	1.500	1.486

7.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten en overige lasten beheer activiteiten	1.691	1.569
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.691	1.569

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

7.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

	2019	2018
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.375	3.752
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.295	2.047
	6.670	5.799
Doorbelastingen	-798	-716
	5.872	5.083
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.745	1.707
Totaal onderhoud	7.617	6.790

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

Cyclisch onderhoud	2019	2018
Planmatig onderhoud	3.551	3.069
Contractonderhoud	824	683
Totaal cyclisch onderhoud	4.375	3.752

Niet cyclisch onderhoud	2019	2018
Mutatieonderhoud	996	954
Klachtenonderhoud	1.128	884
Overig onderhoud	172	209
Totaal niet cyclisch onderhoud	2.295	2.047

7.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Sectorspecifieke heffingen	26	348
Verhuurderheffing	3.225	3.668
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.189	1.168
Overige directe exploitatielasten bezit	380	502
Totaal overige directe exploitatielasten	4.821	5.686

7.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2018 als in 2019 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

7.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Voormalig huurwoningen (DAEB)	3.506	3.881
Overige verkopen (Niet-DAEB)	449	0
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.954	3.881

Woonborg heeft totaal 25 bestaande DAEB-woningen verkocht (2018: 26, waarvan 26 DAEB-woningen). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 152.000 (2018: € 149.000).

7.11.9 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Directe kosten	148	90
Toegerekende organisatiekosten	84	85
Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille	232	175

7.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.126	2.201
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	385	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.511	2.201

7.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed

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

	2019	2018
Onrendabele tap Marktwaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-6.888	-6.788
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	-8	-161
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-925	-1.979
	-7.821	-8.928
Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	-7	102
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-40	-32
Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-7.868	-8.858

De "overige waardeverandering projecten" is toe te schrijven aan het afboeken van de aanloopkosten.

7.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	54.070	32.719
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB	41	100
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)	54.111	32.819

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:

Niet gerealiseerde waardeveranderingen per gemeente	2019	2018
Gemeente Aa en Hunze	4.439	2.438
Gemeente Noordenveld	34.473	14.412
Gemeente Tynaarlo	9.598	9.280
Gemeente Groningen	5.601	6.689
Totaal	54.111	32.819

7.11.13 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige opbrengsten	-26	-54
Overige personeelskosten	10	16
Kosten Raad van Commissarissen	105	88
Algemene kosten	109	109
Beheerkosten overige organisatiekosten	1.448	1.925
Totaal Overige organisatiekosten	1.646	2.084

De daling in overige organisatiekosten komt met name door de lagere beheerkosten. In 2018 was er sprake van een eenmalige stijging in verband met loopbaanontwikkelingsbudget, hogere transitievergoedingen en wervingskosten.

7.11.14 Leefbaarheid

	2019	2018
Directe kosten leefbaarheid	19	14
Toegerekende organisatiekosten	329	331
Totaal leefbaarheid	348	345

7.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente overige vorderingen	31	25
Rente toerekening projecten nieuwbouw	245	170
Totaal rentebaten	275	196

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 3,06% (2018: 3,15%).

7.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	2.451	2.374
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	12	22
Kosten borgstelling leningen	27	26
Resultaat swap constructies	1.133	1.258
Overige rentelasten	54	8
Totaal rentelasten	3.678	3.688

7.11.17 Belastingen

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

	2019	2018
Acute belastingen verslagjaar	2.099	2.121
Acute belastingen voorgaande verslagjaren	387	623
Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering	-1.736	0
Mutatie latente disagio leningen	44	40
Totaal belastingen	794	2.784

Het fiscaal resultaat over 2019 inclusief de opwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 8,5 miljoen en kent een acute belasting van € 2,1 miljoen. Hieraan ligt de WOZ waarde van 2020 met waarde peildatum 1 januari 2019 ten grondslag. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Daarnaast is in 2019 de eindafrekening Venootschapsbelasting 2017 van € 0,41 miljoen (te ontvangen) inbegrepen en heeft de definitieve aangifte Venootschapsbelasting 2018 geleid tot een bijstelling van € 0,8 miljoen (te betalen) VPB in 2019. In 2019 is er als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving voor het eerst latentie ten aanzien van een afschrijvingspotentieel van € 1,7 miljoen aan (te ontvangen) contante waarde genomen.

De effectieve belastingdruk over 2019 is 1,4% (2018: 9%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

7.11.18 Lonen en salarissen

	2019	2018
Lonen en salarissen	2.607	2.504
Sociale lasten	467	416
Pensioenlasten	418	360
Overige personeelskosten	1.215	1.758
Totaal personeelskosten	4.707	5.038

Ultimo 2019 had Woonborg 51,2 fte's in dienst (2018: 49,7 fte's). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. De toename in de personeelskosten wordt onder anderen veroorzaakt door de CAO salarisstijging en personeelstoename. Dit effect wordt gecompenseerd door een daling in de overige personeelskosten. In 2018 waren deze kosten hoger vanwege de voorziening LoopbaanOntwikkelBudget, transitievergoedingen en wervingskosten nieuwe medewerkers.

7.11.19 Overige beheerkosten

	2019	2018
Huisvestingskosten	142	126
Kosten Raad van Commissarissen	105	88
Algemene kosten	1.452	1.447
Afschrijvingskosten activa ten dienst van	261	151
Doorbelasting projecturen nieuwbouw	-1.027	-924
Totaal overige beheerkosten	933	888
Totaal beheerkosten (7.11.18 + 7.11.19)	5.640	5.926

De stijging van overige beheerkosten komt vooral door gestegen investeringen ten dienste van exploitatie en daarmee een hogere afschrijving.

7.11.20 Accountants honoraria

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

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	69	79
Andere controle werkzaamheden	9	28
Fiscale advisering	54	7
Ander niet controle diensten	0	1
Totaal accountants honoraria	133	115

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.

7.12 Overige informatie

7.12.1 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.

7.12.2 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 2019 voor Woonborg is € 142.000 (2018: € 137.000). 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 2019 is vastgesteld op € 142.000. Dit bedraagt voor de voorzitter 11,55% en voor de overige leden 7,70% van het bezoldigingsmaximum.

Naast de hierna vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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 WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in €

E.A. Borstlap	2019	2018
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 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	120.570	110.307
Belastbare onkostenvergoedingen	108	1.913
Beloningen betaalbaar op termijn	21.344	20.430
Totaal bezoldiging	142.022	132.651
Toepasselijk WNT-maximum	142.000	137.000

Er is sprake van een overschrijding ad € 22. In januari 2019 is een reiskostenvergoeding ad € 108 uitbetaald, die betrekking had op 2018. Dit betreft een toegestane overschrijding op grond van de Uitvoeringswet WNT, artikel 3 lid 2. De totale WNT-bezoldiging toerekenbaar aan 2019 wordt daarmee € 141.916.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €

	E.A. Groot		A. Stekelenburg		E. Drenth	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	14/2-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12
Totaal bezoldiging	16.350	13.828	10.900	10.500	10.904	2.625
Toepasselijk WNT-maximum	21.300	18.073	14.200	13.700	14.200	3.453

	A.F. Nicolai		R. Hoving	
	2019	2018	2019	2018
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Totaal bezoldiging	10.900	10.500	10.900	10.500
Toepasselijk WNT-maximum	14.200	13.700	14.200	13.700

De bezoldiging van lid E. Drenth overschrijdt de VTW Beroepsregel met € 4. De overschrijding heeft betrekking op een gedeelte van een kilometerdeclaratie die belast is. De overschrijding wordt in 2020 gecorrigeerd.

Stichting Woonborg

Vries, 17 juni 2020

Directeur-bestuurder

E.A. Borstlap

Raad van Commissarissen

E.A. Groot

E. Drenth

A.F. Nicolai

R. Hoving

E.H. Liefers



Overige gegevens

8.1 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.

8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonborg ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2019 en van het resultaat over het jaar geëindigd op 31 december 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat hebben we gecontroleerd?

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2019; 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 voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf '7.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 93 tot en met 97 van de jaarrekening 2019. 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 onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting op de paragraaf '7.4.7 Impact Covid-19' pagina 92 van de jaarrekening waarin de directeur-bestuurder de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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. Jaarverslag;
- 2. Maatschappelijke prestaties;
- 3. Gezonde bedrijfsvoering;
- 4. Financiën;
- 5. Risico;
- 6. Jaarverslag Raad van Commissarissen;
- 8. Overige gegevens;
- 9. 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 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 artikel 17 van 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 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. 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 van materieel belang 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, 17 juni 2020

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Elektronisch ondertekend door drs. S.J. Dul RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Woonborg

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

A person wearing a dark, textured winter coat is riding a bicycle away from the camera on a cobblestone path. The bicycle has a rear seat and a large wicker basket on the back. In the background, there is a brick building with a gabled roof and a window. The sky is overcast. The word "Bijlagen" is overlaid in white text on the brick wall.

Bijlagen

Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	29.251	28.762
Opbrengsten servicecontracten	1.046	1.033
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.295	1.590
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.027	924
Overige bedrijfsopbrengsten	222	151
Totaal bedrijfsopbrengsten	32.841	32.460
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	261	151
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.868	8.858
Lonen en salarissen	2.607	2.504
Sociale lasten	468	417
Pensioenlasten	418	360
Onderhoudskosten	5.908	5.118
Leefbaarheid	19	14
Lasten servicecontracten	1.500	1.486
Overige bedrijfslasten	4.525	5.053
Verhuurderheffing	3.225	3.668
Sectorspecifieke heffingen	26	348
Totaal bedrijfslasten	26.825	27.977
Bedrijfsresultaat	6.016	4.483
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.111	32.819
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	276	195
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.678	-3.688
Totaal financiële baten en lasten	-3.402	-3.493
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	56.725	33.809
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-794	-2.784
Resultaat na belastingen	55.931	31.025

Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

	2019	2018
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.715	4.751
- Zorg intramuraal	101	43
- Gemeenschappelijke ruimtes	10	14
- Garages	39	39
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanden (excl. kantoorpanden)	25	27
Totaal	4.951	4.935
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000)	152	140
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	0	0
- Verkocht	-25	-26
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	-1	-18
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	42	40
Totaal mutaties woningen	16	-4
Mutaties in het overig bezit		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	0	1
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	0	0
- Mutaties bedrijfspanden	0	0
- Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
- Voorraad koopwoningen	0	0
Totaal mutaties overig bezit	0	1
Totaal mutaties in het boekjaar	16	-3
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	€ 513	€ 502
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	162	160
-Goedkope woningen	715	792
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.444	3.337
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	326	378
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	201	238
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	29	6
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,49%	0,58%
-Huurderiving in % van de bruto huur	1,48%	1,32%
Kwaliteit		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,89	0,88
-Aantal verbeterde woningen	674	395
-Investering per verbeterde woning	€ 10.031	€ 9.175
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	€ 669	€ 582
-Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 753	€ 619
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	€ 1.434	€ 763
-Totaal kosten onderhoud per woning	€ 2.856	€ 1.963