



Wierden en Borgen

Woningstichting



Jaarverslag 2008

• Adres De Vlijt 30 9781 NR Bedum
• Postbus 103 9780 AC Bedum

• Telefoon 050-4023750
• Fax 050-4023760

• E-mail alg@wierdenenborgen.nl
• Internet www.wierdenenborgen.nl



Wierden en Borgen

Woningstichting

Jaarverslag 2008

• Adres De Vlijt 30 9781 NR Bedum
• Postbus 103 9780 AC Bedum

• Telefoon 050-4023750
• Fax 050-4023760

• E-mail alg@wierdenenborgen.nl
• Internet www.wierdenenborgen.nl

Inhoudsopgave:	Pagina:
Algemene gegevens.....	3
I. Algemene beschouwing.....	4
A. Inleiding	5
B. Algemeen.....	9
II. De Organisatie	12
A. Bestuurlijke structuur en intern toezicht.....	13
B. Organisatie-ontwikkeling	18
C. Personeel.....	22
III. Volkshuisvestingsverslag.....	27
A. De woningvoorraad	28
1. Algemeen.....	28
2. Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden	33
3. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen in 2008	38
4. Het in stand houden en verbeteren van de woongelegenheden en de woonomgeving	40
5. Klachten- en mutatieonderhoud.....	43
B. Het verhuren van woningen.....	46
1. Algemeen.....	46
2. Toewijzing van woningen	47
3. Huurtoeslag	50
4. Mutaties	51
5. Woningzoekenden	52
6. Opvang statushouders.....	54
C. Leefbaarheid	55
D. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	57
E. Wonen en Zorg	59
F. Het waarborgen van de financiële continuïteit.....	61
G. Kengetallen.....	70
Vaststelling jaarstukken door het bestuur en goedkeuring door de Raad van Commissarissen.....	72
IV. Jaarrekening 2008.....	73
A. Balans	74
B. Winst- en Verliesrekening	76
C. Kasstroomoverzicht	77
D. Waarderingsgrondslagen	78
E. Toelichtingen op de balans en de winst- en verliesrekening 2008.....	83
V. Overige gegevens	99
A. Resultaatbestemming.....	100
B. Accountantsverklaring	101
VI. Bijlage jaarrekening 2008	103
A. Bijlage specificatie kostensoorten	104

Algemene gegevens

Naam: Woningstichting Wierden en Borgen
Adres: De Vlijt 30 / Postbus 103
Postcode: 9781 NR / 9780 AC
Plaats: Bedum
Telefoonnummer: (050) 4023750
Faxnummer: (050) 4023760
E-mail: alg@wierdenenborgen.nl
Internet: www.wierdenenborgen.nl

Datum oprichting: 24 maart 1914

Inschrijving Kamer van Koophandel te Groningen: 02033956

Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen onder nummer 13847.

De stichting is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, bij Koninklijk Besluit van 12 juli 1976 nummer 62, in de gemeenten Bedum, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Winsum, Ten Boer, Appingedam en Delfzijl.

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 16 oktober 2003, na verkregen goedkeuring van de Minister op 23 juli 2003.

I. Algemene beschouwing

A. Inleiding

Wierden en Borgen is een woningcorporatie met 5.000 woningen in de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer, De Marne, Loppersum en Eemsmond. De woningstichting bouwt en beheert woningen om in huisvesting te voorzien voor mensen die dat niet op eigen kracht kunnen, maar ook voor mensen die een bijdrage leveren aan de pluriformiteit in complexen en buurten. Bouwen en beheren is in dit verband kort en bondig geformuleerd, want dat hiermee vele activiteiten gepaard gaan zal u duidelijk worden bij het lezen van dit jaarverslag over 2008.

Het jaarverslag zal in vogelvlucht, maar soms ook in detail, laten zien welk beleid wij voeren en ontwikkelen, hoe wij hieraan invulling hebben gegeven en hoe wij daar verantwoording over willen afleggen.

Onderdeel van die verantwoording is uiteraard de financiële vertaling van het geheel, zoals dat is opgenomen in de jaarrekening.

Verder is er aandacht voor de ontwikkelingen rond het eigen beleid en het rijksbeleid, die volkshuisvestelijk en financieel een rol spelen, evenals de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Uiteraard kunnen we heel veel over ons zelf schrijven. We zijn trots op ons bedrijf en willen dat ook graag laten zien. Maar het is belangrijker wat anderen van ons vinden. Daarom nodigen wij huurders, toezichthouders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en alle andere stakeholders nu reeds uit om uitgebreid kennis te nemen van onze activiteiten, waarbij wij een reactie hierop gaarne tegemoet zien.

Resultaten.

In het boekjaar 2008 zijn 31 nieuwe huurwoningen opgeleverd, dat brengt het aantal nieuwe woningen dat in de afgelopen drie jaar aan de voorraad is toegevoegd op meer dan 200.

De in 2008 opgeleverde nieuwe woningen staan in Baflo, waar 17 multifunctionele woningen zijn gebouwd en in Ten Boer waar 14 appartementen voor senioren zijn gekocht uit een complex van totaal 52 appartementen.

Op 31 december 2008 waren nog 68 woningen in aanbouw, die in de loop van 2009 zullen worden opgeleverd.

Daarnaast staan nog meer projecten op stapel, ondanks de economische crisis. Wel merken we dat het realiseren van plannen vaak minder voorspoedig verloopt dan wij zouden willen. Er treedt steeds vaker vertraging op door planologische procedures, ingediende bezwaarschriften e.d.

In 2008 zijn 87 woningen aan de exploitatie onttrokken in verband met sloop. In 2008 zijn totaal 114 woningen feitelijk gesloopt, maar 27 van deze woningen waren reeds in 2006 aan de exploitatie onttrokken.

De door de afbraak vrijgekomen lokaties zijn bestemd voor nieuwe huur- dan wel koopwoningen.

Marktontwikkeling.

Wij kunnen in 2008 terugkijken op een goed jaar als het gaat om de verhuurbaarheid van ons bezit. Er was geen sprake van leegstand, hetgeen een positieve uitwerking heeft op de leefbaarheid in de dorpen.

De verhuur van de in 2008 opgeleverde woningen leverde geen problemen op.

Weliswaar is het aantal woningzoekenden in het afgelopen jaar licht gedaald, toch zijn er voor sommige delen van het gebied behoorlijke wachtlijsten.

Ook de mutatiegraad is gedaald, dat duidt erop dat mensen minder gauw geneigd zijn te verhuizen.

Doordat de voor de verkoop bestemde woningen bij mutatie worden aangeboden voor de verkoop is het aantal verkochte woningen in 2008 lager dan in voorgaande jaren.

In 2008 hebben wij ons beleid voortgezet om door nieuwbouw en herstructurering te komen tot een kwaliteitsverbetering van het woningbezit en betere afstemming tussen vraag en aanbod.

Bij het ontwikkelen en het realiseren van nieuwe plannen zullen wij rekening moeten houden met de demografische ontwikkelingen in onze regio.

In sommige delen van ons gebied zal het inwoneraantal gaan dalen, terwijl in andere delen het inwoneraantal stabiel zal blijven, dan wel dat sprake zal zijn van een (lichte) toename.

Daarbij zal de markt zich niet evenwichtig ontwikkelen want het werkgebied van Wierden en Borgen in de regio Noord-West Groningen kenmerkt zich door een groot aantal grotere en kleinere kernen. De gevolgen van de bevolkingsdaling zijn op korte termijn maar beperkt zichtbaar en kenmerkt zich met name door een proces van ontgroening en vergrijzing.

De verwachting is dat in de gemeente Bedum sprake zal zijn van een (lichte) stijging en in de gemeenten Winsum en Ten Boer van stabilisatie.

De daling zal zich voornamelijk voordoen in de gemeenten De Marne, Eemsmond en Loppersum.

In alle gemeenten is sprake van ontgroening en vergrijzing. Vooral het aandeel senioren zal toenemen.

Binnen het werkgebied zullen magneten ontstaan voor gezinnen met jonge kinderen en voor senioren die behoefte hebben aan zorg. Dit zijn de kernen waar voorzieningen aanwezig zijn en gezien de omvang ook in stand gehouden kunnen worden, in het algemeen de grotere kernen. Kleine kernen hebben en krijgen in toenemende mate alleen een woonfunctie. Voor voorzieningen zullen de inwoners aangewezen zijn op de grotere kernen waar deze functies wel aanwezig zijn.

Wierden en Borgen zal bij het toekomstig beleid uiteraard rekening houden met deze ontwikkelingen.

Wij zijn al meerdere jaren bezig met een groot herstructureringsprogramma. De uitvoer zal de komende jaren een vervolg krijgen. Gezien de geschetste ontwikkelingen zullen wij in bepaalde delen van ons werkgebied terughoudend zijn bij zowel de realisatie van vervangende nieuwbouw alswel nieuwbouw op uitbreidingslokaties.

Rijksbeleid.

De rijksoverheid zal de komende jaren, zeker in financiële zin, een forse invloed hebben op de ontwikkeling van het vermogen en daarmee ook op het beleid van de corporaties. Daarnaast zal ook de invloed van de financiële crisis zichtbaar worden.

Het had zo mooi kunnen zijn: een verruimd huurbeleid gekoppeld aan investeringen in de woningvoorraad.

Hoe anders is het gelopen, de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, de heffing voor de Vogelaarwijken, een inflatievolgend huurbeleid en een instortende verkoopmarkt.

De invoering per 1 januari 2008 van de integrale vennootschapsbelasting zal een grote claim leggen op de ontwikkeling van de jaarlijkse bedrijfsresultaten, de vermogensontwikkeling en op de kasstromen.

In de jaarrekening 2008 is rekening gehouden met een aanslag vennootschapsbelasting van ruim € 1.8 miljoen.

De aanslag valt zo fors uit omdat bij de bepaling van het fiscaal resultaat geen rekening gehouden wordt met o.a. afschrijvingen op woningen en de onrendabele afboekingen van nieuwbouwwoningen.

Door deze belastingplicht zullen toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten naar verwachting onder druk komen te staan.

Door de invoering van de vennootschapsbelasting geeft de rijksoverheid aan woningcorporaties te beschouwen als commerciële instellingen, maar aan de andere kant worden corporaties bij het genereren van inkomsten door dezelfde overheid beperkt door het opleggen van een inflatievolgend huurbeleid.

Van corporaties wordt verwacht dat zij voldoende kwalitatief goede maar betaalbare woningen bouwen en investeren in maatschappelijk vastgoed, maar door de fiscale maatregelen zullen miljarden uit de branche wegvloeien. Geld dat niet kan worden besteed aan nieuwe woningen, leefbaarheidsprojecten en andere investeringen.

De overheid beschouwt woningcorporaties als maatschappelijke instellingen die hun (financiële) bijdrage leveren aan de maatschappij, maar behandelt deze corporaties als commerciële instellingen.

Maar het is het één of het ander, of je bent een maatschappelijke onderneming die een bijdrage levert aan het maatschappelijke rendement en daar horen randvoorwaarden bij, of je wordt beschouwd als een commercieel bedrijf en je draagt door middel van afdracht van belastingen bij aan de maatschappij.

Verder is in 2008 door de overheid via het Centraal Fonds een bijdrageheffing opgelegd voor het verbeteren van de zogenoemde 40 Vogelaarwijken. Voor de totale sector was de heffing € 75.-- miljoen. Wierden en Borgen heeft in 2008 € 237 000.-- moeten bijdragen.

Voor de jaren 2009 en verder is nog geen beslissing genomen over de hoogte en de vorm van de heffing. Geen van de prachtwijken bevindt zich overigens in het gebied van Wierden en Borgen. Toch dienen wij aan het opknappen van deze wijken mee te betalen. Het geld dat hiermee gemoeid is, kunnen wij dus niet aan ons eigen woningbezit en onze eigen wijken besteden.

Wierden en Borgen heeft bij het Centraal Fonds bezwaar aangetekend tegen deze verplichte heffing. In totaal hebben 212 corporaties een bezwaarschrift ingediend.

Het Centraal Fonds heeft nog geen beslissing genomen over deze bezwaarschriften.

Wat de gevolgen zijn van de financiële crisis voor onze corporatie in de komende jaren moet nog blijken.

Door de crisis is de verkoopmarkt voor nieuwe woningen ingestort. Wierden en Borgen wordt hierdoor slechts beperkt geraakt omdat het aantal nieuwe koopwoningen dat wij bouwen van marginaal belang is.

Door het inzakken van de koopmarkt zou de druk op de huurmarkt wel eens kunnen toenemen, hetgeen de verhuurbaarheid ten goede komt. Overigens zal dit effect slechts tijdelijk zijn, want na het aantrekken van de markt zal de trek naar een koopwoning weer toenemen.

Huurbeleid

Evenals in 2007 heeft de regering in 2008 opnieuw het dictaat opgelegd dat de huurverhoging voortaan niet meer mag bedragen dan de inflatie van het afgelopen jaar. In 2008 bedroeg de maximale huurverhoging 1.6%

De gemeentelijke heffingen, de kosten voor onderhoud en beheer en de kosten voor nieuwbouw zijn veel meer gestegen dan de inflatie.

Op deze wijze staat de huidige en toekomstige exploitatie van sociale huurwoningen onder druk, hetgeen door de invoering van de integrale vennootschapsbelasting zelfs nog wordt versterkt.

Eigen beleid.

Ondernemingsplan

In 2008 hebben wij het ondernemingsplan voor de periode 2008-2012 opgesteld, waarin ondermeer het volgende is geformuleerd:

Onze missie is dat Wierden en Borgen zorgt voor goede en betaalbare huisvesting in een leefbare woonomgeving, met aandacht voor zorg en welzijn in de regio Noord-Groningen.

Dat doen we in het bijzonder voor mensen die vanwege materiële, lichamelijke, geestelijke of andere persoonlijke belemmeringen weinig mogelijkheden op de woningmarkt hebben.

Daarnaast zijn wij ook actief voor andere klantgroepen (mensen met midden- en hogere inkomens, maatschappelijke organisaties), dit vanuit het besef dat pluriform opgebouwde buurten en kernen de beste garantie bieden voor duurzame woonmilieus.

Wierden en Borgen is een maatschappelijke onderneming. Dat betekent dat wij ons bij het maken van keuzes laten leiden door de markt, de klant, de overheid en de samenleving.

Het zal duidelijk zijn dat wij niet alle problemen op de woningmarkt, in de samenleving of voor onze klanten kunnen oplossen. Wij dienen dit te doen samen met anderen (gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, commerciële ontwikkelaars en verhuurders, en dergelijke).

Onze ambities en speerpunten zijn verdeeld over vier werkvelden, te weten: dienstverlening, vastgoedbeheer, vastgoedontwikkeling en relatiebeheer. De ambities en keuzes die wij binnen deze kaders maken hebben geleid tot concrete doelen die in jaarplannen worden opgenomen.

Strategisch voorraadbeleid.

In 2008 is gestart met de uitwerking van een nieuw Strategisch Voorraad Beleid. Binnen dit beleid wordt per complex een strategie vastgesteld, zoals verkoop, sloop, verbetering of ongewijzigd doorexploiteren.

Ook wordt hierin voorgesteld om per kern en/of lokatie verschillende streefhuren te hanteren.

De lokatie is ook bepalend voor de vraag of er nieuw geïnvesteerd zal gaan worden.

In 2009 zullen alle strategieën worden doorgerekend zodat beoordeeld kan worden welke strategie haalbaar is.

Sociaal incassobeleid en tweede kansbeleid.

In 2008 is een start gemaakt met het ontwikkelen van een sociaal incassobeleid en het opzetten van een zogenaamd tweede kansbeleid. Het tweede kansbeleid is er op gericht om in samenwerking met drie woningcorporaties in de regio afspraken te maken om bewoners na een uitzetting bij de ene corporatie bij een andere corporatie een tweede kans te bieden. Veel belangrijker is het echter om uitzetting te voorkomen.

Vandaar het nieuw sociaal incassobeleid gericht op preventie. Wij willen zo snel mogelijk in contact komen met de huurder als zich financiële problemen aandienen. Huisbezoek is onderdeel van het beleid, waarna zo mogelijk ook andere instanties benaderd worden om tot probleemoplossing te komen.

Energiebeleid.

In 2008 hebben Aedes, Rijk en Woonbond een convenant getekend, waarin afspraken zijn gemaakt over terugdringing van het energieverbruik in de bestaande bouw, alsmede in de nieuwbouwproductie.

Wij zijn dit jaar gestart met het labelen van onze totale woningvoorraad. Dit project wordt begin 2009 afgerond, waarna ons beleid voor energiebesparende maatregelen verder zal worden uitgewerkt.

Bij de aanbidding van een woning aan een woningzoekende zal melding worden gemaakt van het labelniveau.

Zodra het energiebeleid verder is ontwikkeld kan de klant ook informatie krijgen over toekomstige maatregelen en de daarbij behorende financiële consequenties.

Voor deze maatregelen wordt bij de doorrekening van het Strategisch Voorraad Beleid op voorhand een gemiddeld bedrag per woning meegenomen.

B. Algemeen

Informatievoorziening

Met het jaarverslag leggen wij rekening en verantwoording af over het gevoerde beleid en de financiële en volkshuisvestelijke prestaties. Hoewel de financiële verantwoording een belangrijk onderdeel is van de jaarrekening, wordt ook veel plaats ingeruimd voor het volkshuisvestingsverslag, met daarin de prestatievelen die opgenomen zijn in het B.B.S.H..

De balans en de winst- en verliesrekening vormen het financiële hart van het jaarverslag terwijl in het volkshuisvestingsverslag de volkshuisvestelijke prestaties nader worden belicht.

De jaarrekening is echter bij uitstek een verantwoordingsinstrument, bedoeld voor interne en externe organen. Het moet daarbij voldoen aan wettelijke voorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en aan de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaglegging.

Wij hopen met dit jaarverslag alle betrokkenen en belangstellenden op een goede en uitgebreide wijze te informeren over de gang van zaken in het jaar 2008.

Bouwen - algemeen.

Wierden en Borgen zorgt voor goede en betaalbare huisvesting, in een leefbare woonomgeving met aandacht voor zorg en welzijn in ons werkgebied. Dat doen wij in het bijzonder voor mensen die vanwege materiële, lichamelijke, geestelijke of andere persoonlijke belemmeringen weinig mogelijkheden op de woningmarkt hebben.

Daarnaast zij wij ook actief voor andere klantengroepen, dit vanuit het besef dat pluriform opgebouwde buurten en kernen de beste garantie bieden voor duurzame woonmilieus.

In de afgelopen jaren heeft de aandacht zich vooral gericht op de bouw van levensloopbestendige seniorenwoningen met een goed uitrustingsniveau. In de komende jaren zal dit beleid niet wijzigen omdat ook in ons werkgebied het aantal senioren toeneemt.

Er is ook ruime aandacht besteed aan de huisvesting van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten. In 2008 zijn, in tegenstelling tot 2006 en 2007, geen nieuwe appartementencomplexen opgeleverd voor deze doelgroep. Maar er is wel een aantal projecten in voorbereiding, zodat ook in de komende jaren nieuwe zorgappartementen aan onze voorraad worden toegevoegd. Hiermee doet de corporatie recht aan het prestatievelde wonen en zorg.

De andere doelgroepen worden niet vergeten. Want wij zorgen ook voor goede en betaalbare huisvesting voor (startende) gezinnen en alleenstaanden.

In 2008 zijn 31 huurwoningen opgeleverd, te weten 17 grondgebonden multifunctionele ééngezinswoningen in Baflo en 14 appartementen voor senioren in Ten Boer.

Op 31 december 2008 waren in vier dorpen 68 woningen in aanbouw, 26 grondgebonden woningen in Bedum, 10 woningen vervangende nieuwbouw in Zuidwolde, 15 woningen op het voormalig IJsbahn terrein en Leens en 17 woningen op een herstructureringslokatie in Zoutkamp. Deze projecten worden medio 2009 opgeleverd

Verkopen

In de afgelopen jaren hebben wij als woningstichting in totaal 615 woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. In procenten van het woningbezit per 31 december 2008 komt dit neer op ruim 12%.

De overheid streeft naar een omvang van eigen woningbezit in 2010 van gemiddeld circa 65%.

Momenteel is het aandeel koopwoningen landelijk gezien ruim 57% en het aandeel huurwoningen 43%.

De door het rijk gewenste gemiddelde verhouding is in ons werkgebied al ruimschoots aanwezig.

In de gemeenten in ons werkgebied is het aandeel huurwoningen bijna 28% van de woningvoorraad.

(bron: Primos 2006 -alle verhuurders)

Niettemin zal de verkoop van huurwoningen ook in de komende jaren voortgaan. Enerzijds om het eigen woningbezit te bevorderen, anderzijds als financieel en markttechnisch instrument om de transformatie opgave van het woningbezit verder vorm te geven.

In 2008 zijn elf bestaande huurwoningen verkocht aan particulieren. In 2007 waren dit zestien woningen.

Het sinds 1995 verkochte aantal woningen komt daarmee zoals al genoemd op 615.

In 2008 is het aantal verkochte woningen het laagste aantal dat vanaf 1995 jaarlijks is verkocht. De tendens van het teruglopen van het aantal verkochte woningen is al een aantal jaren gaande. Oorzaak is ondermeer de aange-trokken huurmarkt, waardoor minder voor verkoop bestemde woningen vrijkomen en in 2008 kunnen de gevolgen van de kredietcrisis daarbij worden opgeteld.

Overigens komen niet alle woningen voor verkoop in aanmerking, omdat wij voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar willen houden om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten.

Verkoop aan eigen huurders

Voor verkoop bestemde woningen zijn c.q. worden in eerste instantie aangeboden aan de zittende huurders.

De te betalen prijs is gelijk aan 100% van de taxatiewaarde in onbewoonde staat. Verkoop van woningen beneden de markt c.q. taxatiewaarde vindt, gezien de relatief lage marktprijzen in onze regio, niet plaats.

Als de betreffende huurder geen belangstelling heeft, wordt de woning na mutatie op de vrije markt aangeboden.

Kwaliteit

In 2008 is wederom grote aandacht geschonken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Er is voor bijna € 7.1 miljoen besteed aan planmatig en dagelijks onderhoud.

Daarnaast is voor bijna € 1.2 miljoen besteed aan de aanleg van nieuwe c.v.-installaties en het vervangen van ketels, het verbeteren van woningen, aanbrengen van isolerende beglazing en dakvensters en de renovatie van daken. Bij vervanging worden bestaande c.v.-ketels veelal vervangen door Hoog Rendement combiketels, waardoor ook een bijdragen wordt geleverd aan het terugdringen van het energieverbruik en het verbeteren van het binnenmilieu in de woning.

Contacten

Wierden en Borgen onderhoudt en streeft naar goede contacten met diverse organisaties, die werkzaam zijn in dan wel in het belang van de sector.

Zo is er periodiek constructief overleg met de drie huurdersorganisaties en de portefeuillehouders Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuzaken van de gemeenten in ons werkgebied.

Daarnaast zijn er goede contacten op ambtelijk niveau met:

- de afdeling V.R.O.M. van de gemeenten
- de welzijnssector en de financiële afdelingen van de gemeenten
- de gemeentelijke Sociale Diensten
- de inspectie Volkshuisvesting

Verder is er overleg met diverse maatschappelijke organisaties en collega-corporaties, al dan niet in georganiseerd verband.

De woningstichting is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties en ingeschreven bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (W.S.W.) te Huizen.

Regelmatig worden symposia en voorlichtingsbijeenkomsten bezocht en wordt er deelgenomen aan vergaderingen van het Aedes Kennisnetwerk Groningen-Drenthe.

Verder neemt Wierden en Borgen deel aan het O.D.W. Groningen-Drenthe en het overleg van 'Ommelander Woningcorporaties' en is vertegenwoordigd in de Regionale Klachtencommissie Noord-Groningen.

Governance Code Woningcorporaties.

Met deze code verschaffen woningcorporaties aan alle partijen die betrokken zijn bij het functioneren van corporaties, duidelijkheid over hun taakopvatting.

Deze code is door de ledenraad van Aedes vastgesteld en wordt in algemene zin ook door Wierden en Borgen onderschreven.

II. De Organisatie

A. Bestuurlijke structuur en intern toezicht

Verslag van de Raad van Commissarissen

Samenstelling Raad van Commissarissen op 31 december 2008 van Woningstichting Wierden en Borgen

Naam en Functie	Geboren	Beroep	Neven-Functies	Benoemd (*)	Rooster van aftreden	Honorering per jaar
J.F.K.D. Martini Voorzitter	15-02-1959	Beleidsmedewerker gem. Groningen	Voorzitter Sportvereniging	14-11-2003	01-01-2010	3 430
N.D.B. van der Molen Vice voorzitter	24-02-1947	Gepensioneerd plv. rector scholengemeenschap	Lid Stichtingsbest. Marenland (primaire onderwijs)	14-11-2003	01-01-2013	3 150
Mr. A.E. Harteveld	11-04-1955	Raadsheer Gerechtshof Arnhem	Geen	14-11-2003	01-01-2009	2 875
Mevr. H.A. van der Molen	30-06-1953	Senior Beleidsmedewerker P en O Gemeente Eemsmond	Lid vd Eemsmondweekcie Uithuizermeeden	01-01-1999	01-01-2011	2 875
Drs. R. Visser	09-04-1947	Bedrijfs-Econoom	Geen	01-01-1997	01-01-2010	2 875
B.L. Jacobs	14-03-1950	Planner Woningst. De Huismeesters	Geen	15-06-1999	01-01-2011	2 875
Mevr. Mr. A.E. Schiphuis-Piël	07-12-1949	Zelfstandig adviseur	Voorz. St. Residentie Buitenzorg Penningmeester St. Prof. Teeuw Fonds Den Haag Vz. c.q. lid van rekenkamercom. bij 7 gemeenten	06-06-2006	01-01-2010	2 875

(*) Onder het kopje 'benoemd' is de datum aangegeven waarop de leden zijn aangetreden bij Woningstichting Wierden en Borgen, c.q. de rechtsvoorganger Woningstichting De Borgen.

Personele ontwikkelingen

In de vergadering van 25 november 2008 is heer N.D.B. van der Molen, die volgens rooster aftredend was per 1 januari 2009, unaniem herbenaemd voor een periode van vier jaar.

De heer A.E. Harteveld die eveneens aftredend was per 1 januari 2009 heeft te kennen gegeven niet meer beschikbaar te zijn voor een nieuwe periode.

Begin 2009 is een open sollicitatieprocedure gestart. Voor de vacature bestond veel belangstelling. Uit de kandidaten die gesolliciteerd hebben, is in het voorjaar van 2009 mevrouw M.A. de Visser benoemd als nieuw lid van de Raad van Commissarissen.

Inhoudelijk toezicht

De Raad van Commissarissen heeft tot taak het toezicht houden op het beleid van het bestuur, de algemene gang van zaken bij de woningstichting en het terzijde staan van het bestuur met raad.

De Raad houdt toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de stichting
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 5 en 11 van de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen omschreven.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit beheer sociale huursector;
- de jaarbegroting;
- de kwartaalrapportages;
- aanvullende informatie voor het nemen van beslissingen;
- financierings- en beleggingsstatuut
- calculatiestatuuat.

Door de Raad is een financierings- en beleggingsstatuut en een calculatiestatuuat vastgesteld. In dit statuut zijn de randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van onrendabele investeringen. De Raad heeft in 2008 besloten om de uitgangspunten van het calculatiestatuuat niet te wijzigen. Alle projecten in 2008 voldeden aan de eisen en voorwaarden van het statuut.

Daarnaast beschikt de Raad over alle accountantsverklaringen en rapportages (inclusief managementletter). Ook de prestatiebeoordeling van het Ministerie van V.R.O.M., het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inclusief benchmarkcijfers) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt ter kennis gebracht.

In de vergaderingen worden bovengenoemde items besproken en waarnodig beslissingen genomen.

De Raad van Commissarissen functioneert als één geheel, er zijn geen aparte commissies werkzaam.

Woningstichting Wierden en Borgen wil zich manifesteren als een kwaliteitsverhuurder in Noord-Groningen.

Binnen de randvoorwaarden, zoals financiële continuïteit, is er ruimte voor maatschappelijk rendement.

In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen wordt veel gediscussieerd over de aanvaardbaarheid van onrendabele investeringen in relatie tot de kwaliteit van de woningen en het huurniveau.

De ondergrens van de solvabiliteit is voor de middellange termijn bepaald op 10%. De Raad is bereid om onrendabele investeringen toe te staan mits dit ten goede komt aan de doelstelling van de corporatie. Naast de realisatie van nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen is er ook aandacht voor wonen en zorg.

De Raad is van mening dat de onrendabele investeringen van deze zorgcomplexen passen binnen de doelstelling van de corporatie en dat daarbij sprake is van maatschappelijk rendement, terwijl voldoende inzichtelijk is gemaakt dat de financiële uitkomsten binnen de geijkte toetsingskaders vallen.

De Raad is van mening dat dit beleid in de toekomst moet worden voortgezet.

Bij herstructurering moet zorgvuldig worden omgegaan met de belangen van de zittende huurders. Met de huurdersorganisaties is een 'Sociaal Plan bij Sloop' opgesteld dat de instemming heeft van de Raad.

In de komende jaren zal het zwaartepunt liggen op de bouw van nieuwe woningen op zowel bestaande als nieuwe lokaties. Bij de ontwikkeling en de voortgang is de Raad nadrukkelijk betrokken.

De ontwikkeling van de financiële positie zal daarbij onderwerp van discussie zijn, waarbij maatschappelijk rendement een hoge prioriteit heeft ten opzichte van financieel rendement.

Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de ontwikkelingen rond de herstructurering, nieuwbouwprojecten, financiële resultaten in relatie tot de begroting, fiscale- en sectorale ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Woningstichting Wierden en Borgen;

- overleg met het bestuur;
- overleg met de accountant over de jaarrekening en de volkshuisvestelijke ontwikkelingen
- overleg van de huurdersvertegenwoordigers met de huurdersorganisaties;
- volgen van cursussen en bijeenkomsten door individuele leden van de Raad;
- het beschikken over vakliteratuur;

In 2008 zijn door de Raad vijf reguliere vergaderingen gehouden in aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden inzake het beleidsplan voor 2008-2012 en het strategisch voorraad beleid, in combinatie met de woningmarkt analyse. Verder is door de Raad een evaluatie bijeenkomst belegd, waarbij het functioneren van de R.v.C. aan de orde is geweest.

Tevens is het functioneren van het bestuur besproken.

In de besloten vergadering buiten de aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad van Commissarissen zijn functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld.

De zelfevaluatie is voorbereid door de voorzitter van de Raad.

Geen van de leden van de Raad is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

Tenslotte is samen met het management team in het najaar van 2008 een excursie gehouden in het werkgebied, waarbij diverse projecten zijn bezocht.

Belangrijke besluiten / Gespreksonderwerpen

Op grond van de statuten dient de Raad van Commissarissen goedkeuring te verlenen dan wel in te stemmen met bepaalde besluiten.

Als belangrijkste besluiten zijn te vermelden (deze besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst):

- instemming met de aanpassing van mutaties van leningen in het kader van renteherziening en aflossing;
- instemming met het huurbeleid en huurverhoging 2008;
- instemming handhaving uitgangspunten calculatiestatuu;
- instemming met het activiteitenoverzicht 2008;

- goedkeuring jaarverslag 2007;
- goedkeuring begroting 2009;
- instemming met de aankoop van grond in het plan Dijkshorn in Ten Boer;
- instemming met de aankoop van het pand Schoolstraat 18 in Bedum;
- instemming met de investering voor de bouw van 10 woningen in Zuidwolde;
- instemming met investeringen voor de bouw van 15 woningen in Leens;
- instemming met de investeringen voor de bouw van 17 woningen in Zoutkamp;
- instemming met de investeringen voor de bouw van 58 woningen aan de Riekele Prinsstraat in Bedum;
- instemming met de verkoop van grond aan de Almastraat in Bedum;
- instemming met het beleid inzake het strategisch voorraad beheer;
- instemming met het ondernemingsplan 2008-2012.

Daarnaast is gesproken over fiscaliteiten, het door het ministerie van V.R.O.M. afgegeven prestatieoordeel, de managementletter van de accountant, de beoordeling van het Centraal Fonds en verdere ontwikkelingen binnen de sector.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Woningstichting. Er zijn geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in dienst van Woningstichting Wierden en Borgen of haar voorgangers en heeft een directe of indirecte band met toeleveranciers van Wierden en Borgen. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad.

In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen.

De Raad beschikt over een reglement dat, in aanvulling op de statutaire bepalingen, regels geeft met betrekking tot aangelegenheden van de Raad van Commissarissen, welke regels door de Raad, dan wel door ieder lid afzonderlijk, dienen te worden nageleefd.

Onverminderd het bepaalde in dit reglement zal ieder lid van de Raad van Commissarissen voor zijn functies als uitgangspunt hanteren de Aanbevelingen van de Commissie Intern Toezicht Woningcorporaties.

Deskundigheid en samenstelling

De raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad.

De Raad beschikt niet over commissies. Gezien de omvang van de Raad wordt dit niet noodzakelijk geacht.

Alle vergaderingen vinden plaats met de voltallige Raad en besluiten worden genomen door de voltallige Raad.

Op 31 december 2008 bestaat de Raad uit 7 personen, waarvan 5 mannen en 2 vrouwen. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

Op grond van de statuten wordt een lid van de Raad benoemd voor vier jaren, waarbij elk lid maximaal twee keer voor een periode van vier jaren herbenoembaar is.

De samenstelling van de Raad is zodanig dat deskundigheid op sociaal maatschappelijk-, juridisch -en financieel gebied goed vertegenwoordigd is.

Bestuur

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2008 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De huidige bestuurders hebben een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. Zij zijn in dienst bij de Woningstichting Wierden en Borgen, dan wel haar rechtsvoorgangers, sinds 1 februari 1984 respectievelijk 1 september 1990.

De Raad heeft uit continuïteitsoverwegingen gekozen voor een benoeming voor onbepaalde tijd.

De beloning is gebaseerd op de C.A.O. Woondiensten. In de beloning is geen sprake van een variabel deel.

Het pensioen van de bestuurders is ondergebracht bij het Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De pensioenkosten worden gefinancierd door de werkgever.

Het ligt niet in de rede om de beloningsstructuur aan te passen.

In het contract met de bestuurders is vastgelegd dat bij een ontslag, op instigatie van de Raad van Commissarissen, een ontslagvergoeding zal worden berekend op basis van de zogenaamde 'kantonrechttersformule'.

Periodiek bespreekt de Raad van Commissarissen in een vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden.

De voorzitter van de Raad heeft de resultaten met de leden van het bestuur besproken en vastgesteld dat de prestatie eisen in 2008 in voldoende mate zijn gerealiseerd.

Over 2008 heeft het bestuur de volgende beloning ontvangen.

Naam	Functie	Totaal vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenkosten	Vergoedingen Werkgeverslasten	Uitkering bij beëindiging dienstverband	Totaal
J.G. Kuiters	Algemeen directeur	107 735	0	30 324	9 262	0	147 321
R.T. Kramer	Directeur woondiensten	95 771	0	27 752	11 927	0	135 450

Verantwoording van het beleid honorering commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen jaarlijks een vaste vergoeding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de vergoeding die aan de voorzitter en de vice-voorzitter wordt verstrekt en de overige leden.

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2008 €3 430.--, terwijl de vice-voorzitter € 3 150.-- heeft ontvangen en de overige leden € 2 875.--.

Jaarlijks worden de vergoedingen aangepast met het percentage waarmee de salarissen van de C.A.O. Woondiensten wordt verhoogd.

Naast de vaste vergoedingen worden ook de kosten van opleidingen betaald, naast eventuele reiskosten.

Verantwoording honorering leden van de Raad van Commissarissen.

In het boekjaar 2008 is totaal € 25 794.-- besteed voor de Raad van Commissarissen. Hiervan heeft € 20955.-- betrekking op de vaste vergoeding. Er is geen gebruik gemaakt van externe adviseurs.

B. Organisatie-ontwikkeling

Algemeen

Woningstichting Wierden en Borgen is in zijn huidige omvang ontstaan na de fusie tussen Bouwstichting De Wierden en Woningstichting De Borgen, waarin vervolgens ook de Woningstichting Ten Boer is opgegaan.

Door de schaalvergroting is een gedegen organisatie ontstaan die 5 000 woningen beheert in zes gemeenten in het noord-westen van de provincie Groningen.

De directie van de werkorganisatie is tevens het bestuur van de stichting en met ondersteuning van het managementteam verantwoordelijk voor het beleid, de beleidsontwikkeling en de dagelijkse leiding van het werkkapitaal van de woningstichting.

In het algemeen kan gesteld worden dat die werkorganisatie over voldoende kennis, draagvlak en continuïteit beschikt om de opgedragen taken naar behoren te vervullen en de gestelde doelen, zoals het leveren van kwalitatief goede, betaalbare producten en diensten, te realiseren.

In de afgelopen jaren is een ontwikkeling in gang gezet van een uitvoerende naar een meer ontwikkelende werkorganisatie, om zodoende als woningcorporatie te kunnen voldoen aan de toenemende eisen en wensen die, sociaal-maatschappelijk en politiek gezien, aan woningcorporaties worden gesteld.

In 2008 is een nieuw beleids- en ondernemingsplan opgesteld, dat tevens de basis zal zijn voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de werkorganisatie. Bij het tot stand komen van het beleidsplan zijn ook onze stakeholders betrokken. Daarnaast is het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd.

Ons streven blijft daarbij gericht op goede en betaalbare huisvesting, in een leefbare woonomgeving met aandacht voor zorg en welzijn in de regio Noord-West Groningen.

Samenwerking met derden

Collega corporaties

Met corporaties uit de regio en de provincie wordt met regelmaat, al dan niet in structureel verband, op meerdere vakgebieden collegiaal overleg gevoerd.

Stichting Seniorenhuisvesting Bederawalda

Deze stichting beheert in Bedum een complex met 80 seniorenappartementen en welzijnsruimten. In samenwerking met Wierden en Borgen hebben zij besloten een ontwikkelingsplan op te stellen, die voorziet in de sloop op termijn van het huidige gebouw om vervolgens nieuwbouw te realiseren.

Het nieuwe gebouw moet aansluiten bij de wensen op het gebied van wonen, welzijn en zorg van de huidige en de toekomstige senioren.

Maatschappelijke opvang

Wij hebben een convenant ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt met de gezamenlijke Ommelander Woningcorporaties en de in dat gebied werkzame instellingen voor maatschappelijke opvang. Dit convenant heeft tot doel dat eerder hulp van instanties wordt gevraagd en geboden om huurders bij problemen te begeleiden, ten einde uitzettingen te voorkomen. Ook zijn afspraken gemaakt om huisvesting te bieden voor begeleid zelfstandig wonen voor mensen die daardoor hun opvanghuis kunnen verlaten.

Als afgeleide hiervan zijn in 2008 in regionaal verband met corporaties afspraken gemaakt over de uitwerking van een tweede kansbeleid.

OGGZ overleg

Bijna elke gemeente in ons werkgebied kent dit overleg, waarin naast Wierden en Borgen ook instanties als de GGZ, gemeente, politie, maatschappelijk werk, zorginstellingen, verslavingszorg e.d. aan deelnemen om specifieke probleemsituaties te bespreken en escalatie te voorkomen door oplossingen aan te dragen.

Stichting NOVO

Stichting NOVO begeleidt verstandelijk gehandicapten in situaties van wonen en werken, waarbij het beleid erop gericht is deze mensen zo zelfstandig mogelijk in de samenleving te huisvesten.

Door het beschikbaar stellen van woningen op daartoe geschikte lokaties, leveren wij hieraan een bijdrage.

Aan het Hooge Heem in Winsum is voor deze stichting een woonlocatie gerealiseerd, die onderdak biedt aan 19 cliënten. Ook zijn er ruimten voor dagbesteding voor de wat oudere bewoners en heeft het personeel een goede werkplek gekregen.

Stichting Noorderbrug

Stichting Noorderbrug verleent intramurale en extramurale zorg aan mensen met een lichamelijke handicap. In gezamenlijke opdracht is voor deze stichting een woon-zorgcomplex in Bedum gerealiseerd. Ook huurt deze stichting woningen van Wierden en Borgen en biedt zorg aan de betreffende bewoners.

Teneinde voor haar cliënten in onze regio dagbesteding dicht bij huis te kunnen verzorgen is in ons voormalig kantoor in Winsum een activiteitencentrum gebouwd voor deze stichting.

De ruimte wordt gebruikt voor creatieve activiteiten, computergebruik en koken.

Stichting Sprank

Stichting Sprank begeleidt mensen met een handicap in situaties van wonen en werken, waarbij het beleid erop gericht is deze mensen zo zelfstandig mogelijk te huisvesten.

Op drie lokaties in Bedum is in de loop der jaren voor deze stichting nieuwbouw gepleegd.

Stichting Zorginstellingen De Hoven

Aan De Hoven is in het recente verleden een lokatie in Bedum overgedragen voor de bouw van een nieuw verzorgingstehuis.

Wierden en Borgen heeft het oude verzorgingstehuis gekocht en na amovatie zijn op deze lokatie 51 appartementen gebouwd, bestemd voor senioren en gehandicapten. Voor de zorginfrastructuur zijn de appartementen fysiek met het verzorgingstehuis verbonden.

Op de lokatie van de oude gasfabriek in Bedum worden plannen ontwikkeld om een mini verpleegtehuis met 28 verpleegplaatsen te bouwen voor De Hoven.

Verder zijn wij nog in overleg over eventuele nieuwbouwwontwikkelingen in Leens.

Stichting Begeleid Wonen Bedum.

Dit ouderinitiatief heeft er toe geleid dat Wierden en Borgen aangrenzend aan het verzorgingstehuis voor De Hoven in Bedum 6 appartementen met een gemeenschappelijke ruimte voor verstandelijk gehandicapte jongeren heeft gerealiseerd. Dit complexje heeft heel passend van de bewoners de naam “ Ons Stee “ gekregen.

Stichting Kids2b

Kids2b is in ons werkgebied actief op het terrein van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

In Loppersum wordt een woning aan deze stichting verhuurd. Daarnaast is in Appingedam een school aangekocht en verbouwd tot kinderdagverblijf.

Medio 2003 is aan De Vliet te Bedum het voormalig gezinsvervangend tehuis 'De Burcht' opgeleverd, dat verbouwd is tot kinderdagverblijf voor de opvang van 80 kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar.

Stichting De Wissel

Stichting De Wissel is een instelling die mensen in psychische nood tijdelijk opvangt en begeleidt om vervolgens weer zelfstandig in de maatschappij te functioneren. Ten behoeve van deze opvang verhuurt Wierden en Borgen woningen aan genoemde stichting.

Stichting Steunpunten De Marne

Deze stichting zet zich in voor het vergroten van de leefbaarheid in de diverse dorpen in de gemeente De Marne. Daarbij maken zij om niet gebruik van door de Woningstichting gerealiseerde gemeenschappelijke ruimten in complexen seniorenappartementen in Leens, Eenrum en Zoutkamp.

Het zijn ontmoetingspunten voor de dorpsbewoners en ook gaan hier zogenaamde dorpsconciërges aan de slag die als vraagbaak dienen en als contactpersoon voor de gemeente fungeren.

Dorpelingen kunnen ook een beroep doen op deze dorpsconciërges voor kleine klussen in en om de woning.

Organisatie werkapparaat

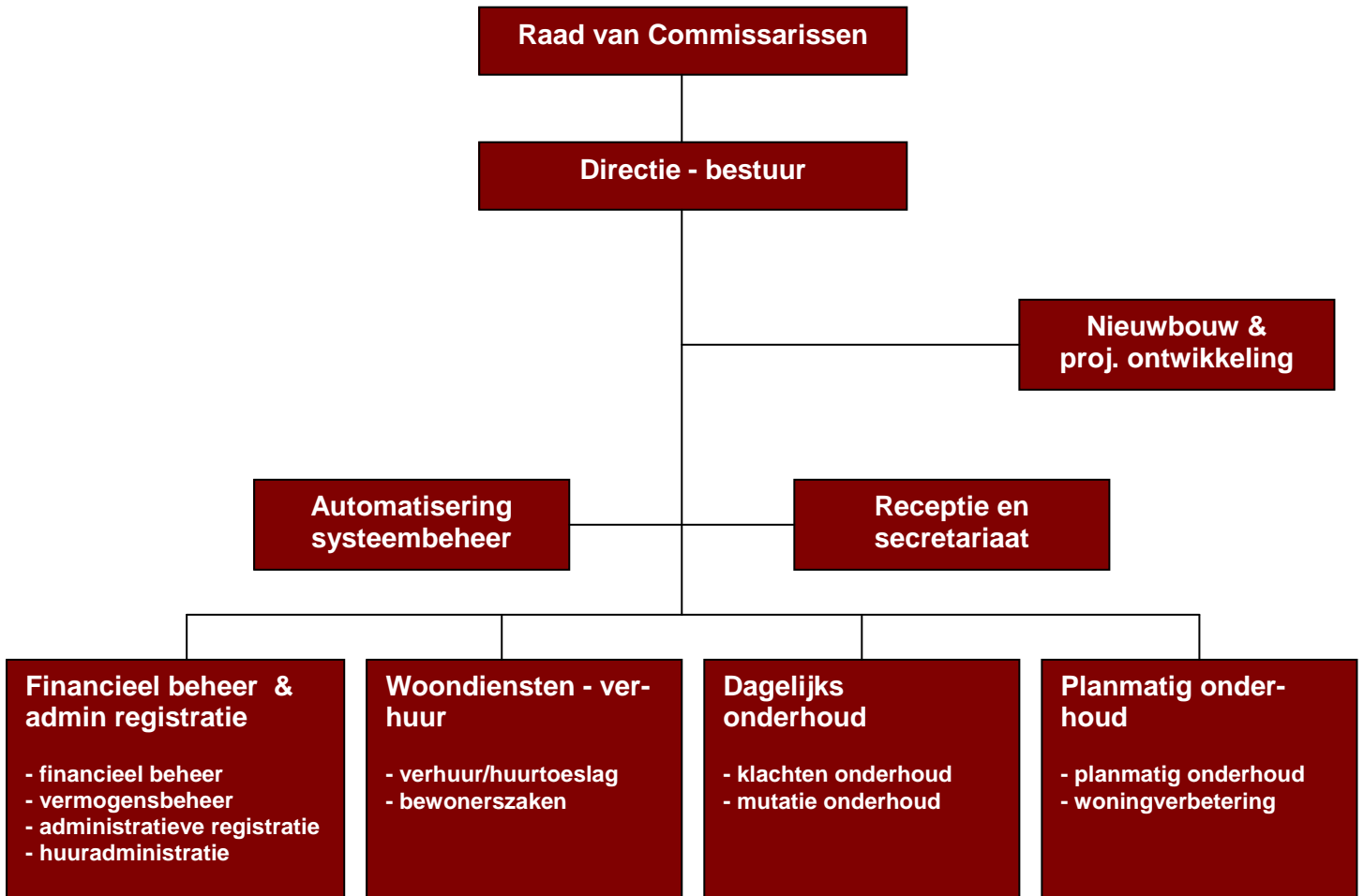
De organisatie van het werkapparaat heeft in 2008 geen grote wijzigingen ondergaan.

Op 31 december 2008 is het aantal formatieplaatsen op fulltime basis 38.4 (per 31 december 2007 36.3).

In 2008 hebben twee werknemers de organisatie verlaten en zijn vier werknemers (fulltime) in dienst getreden.

Organisatiestructuur

De actuele organisatiestructuur van Woningstichting Wierden en Borgen ziet er schematisch als volgt uit:



De organisatiestructuur van Woningstichting Wierden en Borgen

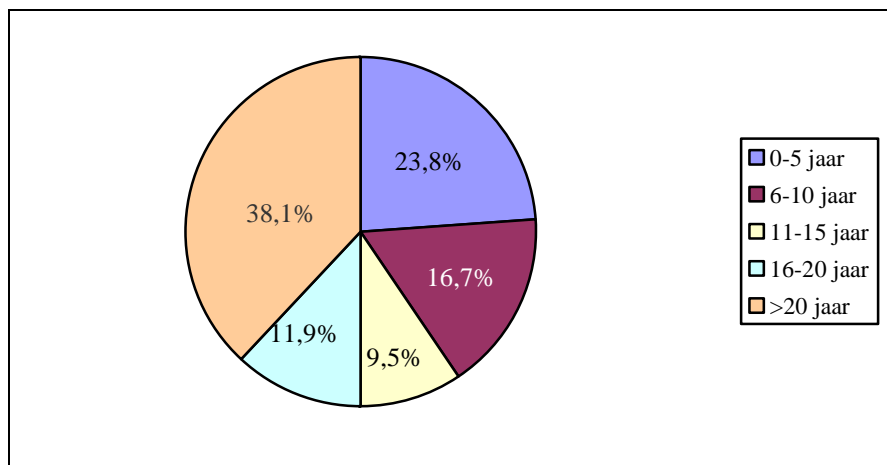
C. Personeel

Per 31 december 2008 waren de volgende personeelsleden in dienst van de woningstichting:

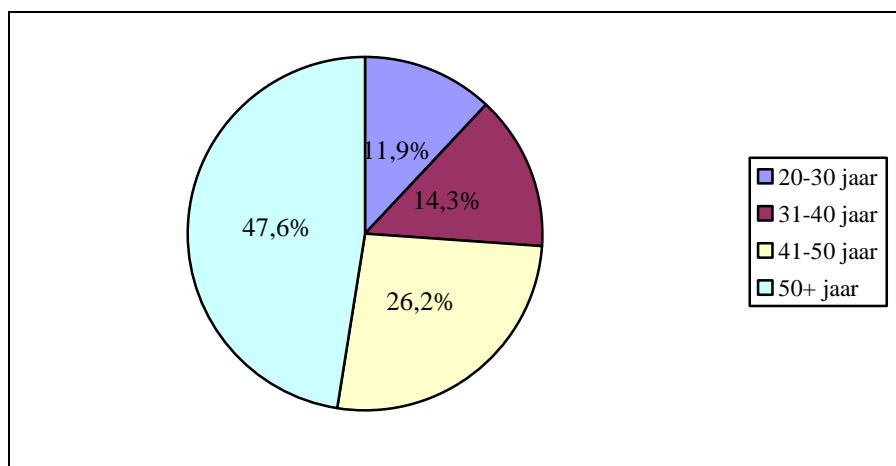
Afdeling - Naam	Functie	In dienst sedert
Directie-Bestuur		
J.G. Kuiters	Directeur-Bestuurder (Algemeen)	01-02-1984
R.T. Kramer	Directeur-Bestuurder (Woondiensten)	01-09-1990
Afdeling Woondiensten		
M.B. Griede	Groepsleider Woondiensten	01-06-1992
S.A. Dijkhuis-ten Caat	Medewerkster Woondiensten	29-10-2002
G.A. Velterop-Rozenveld	Medewerkster Woondiensten	01-06-1976
S.R. Visch-Lok	Medewerkster Woondiensten	01-09-1992
S.C. van der Heide	Medewerkster Woondiensten	18-04-2006
Receptie / Secretariaat		
A. de Haan-van Es	Medewerkster Receptie / Secretariaat	01-05-1992
J.A. de Haan	Medewerkster Receptie / Secretariaat	08-11-1999
H.W. Medendorp	Medewerkster Receptie / Secretariaat	17-04-2002
Administratie / Automatisering		
J. Meijer	Medewerker Automatisering	15-04-1987
Afdeling Financieel Beheer		
M. Woldhuis	Hoofd Financieel Beheer	01-06-1997
A. Wessels	Groepsleider Admin. Registratie	01-01-1986
B. Bolt	Medewerker Admin. Registratie	01-05-1978
M.J. Hofland	Groepsleider Huuradministratie	01-03-1993
M. Zuidema	Medewerkster Admin. Registratie	18-02-2008
Afdeling Nieuwbouw en Projectontwikkeling		
J. Kremer	Projectleider Nieuwbouw en Projectontwikkeling	01-10-1974
S. Wieringa	Projectleider Nieuwbouw en Projectontwikkeling	01-01-2007
Technisch Beheer/Planmatig Onderhoud		
R.A. Roffel	Hoofd Technisch Beheer	01-06-2008
W. van der Ploeg	Coördinator Planmatig Onderhoud	01-02-1982
H. Pleiter	Opzichter Planmatig Onderhoud	01-01-1981
P. Schipper	Technisch Administratief Medewerker	12-09-2005
P. Godlieb	Opzichter Planmatig Onderhoud	01-01-2006
Afdeling Dagelijks Onderhoud		
O.E. Prohl	Coördinator / uitvoerder Dagelijks Onderhoud	11-08-2008
W.D. Koezema	Opzichter Dagelijks Onderhoud	21-10-1996
J. Wit	Opzichter Dagelijks Onderhoud	01-06-1990
A. Baar-Doornbos	Admin. Medewerkster Dagelijks Onderhoud	12-11-1984
A. Berisha-Vogel	Admin. Medewerkster Dagelijks Onderhoud	01-03-1999

Afdeling - Naam	Functie	In dienst sedert
Direct Uitvoerend		
J. Bartol	Allround Vakman	01-03-1985
J. Boer	Allround Vakman	18-11-2002
J.A. Bouwes	Allround Vakman	01-02-1984
E. Bulthuis	Allround Vakman	22-10-1984
J. Cordes	Allround Vakman	01-09-1983
M. Donkerbroek	Allround Vakman	01-04-1978
J. Jansen	Allround Vakman	01-05-2003
T. Kruizenga	Allround Vakman	18-11-2002
L. Reitsema	Allround Vakman	18-11-2002
H. de Vries	Allround Vakman	01-02-1984
P. Knol	Schilder-Stucadoor	14-04-1986
G.H.N. Welling	Schilder (en aankomend-Stucadoor)	01-02-2008
G.J. van Dellen	Algemeen medewerker	01-04-2006
Interieurverzorging		
L.G. Vink	Interieurverzorgster	01-08-1993

Personeelsverdeling naar aantal dienstjaren c.q. leeftijd



Personeelsverdeling naar aantal dienstjaren op 31-12-2008



Personeelsverdeling naar leeftijd op 31-12-2008

Aantal formatieplaatsen (fulltime) per afdeling	31-12-2008	31-12-2007
Directie	2,0	2,0
Verhuur - Bewonerszaken	3,7	3,7
Automatisering / Administratie Verhuur	0,7	0,7
Algemeen / Receptie en Secretariaat	2,2	2,2
Financieel Beheer / Administratieve Registratie	5,0	4,9
Nieuwbouw en Projectontwikkeling	2,0	2,0
Technisch Beheer / Planmatig Onderhoud	5,0	4,0
Dagelijks Onderhoud		
• staf / toezicht	4,5	4,5
• direct productief	12,0	11,0
• algemene dienst	1,0	1,0
Interieurverzorging	0,3	0,3
Totaal formatieplaatsen (op fulltime basis)	38,4	36,3

Op peildatum 31 december 2008 waren 42 werknemers in dienst van de woningstichting (eind 2007: 40).

Personeelsmutaties

In 2008 zijn mevrouw E.B. Leegstra (medewerker Administratieve Registratie) en de heer G. Katuin (opzichter Dagelijks Onderhoud) uit dienst getreden.

Op 1 februari 2008 is de heer G.H.N. Welling als schilder (en aankomend stucadoor) aangesteld, per 18 februari 2008 mevrouw M. Zuidema als medewerkster Administratieve Registratie, per 1 juni 2008 de heer R.A. Roffel als Hoofd Technisch Beheer en per 11 augustus 2008 de heer O.E. Prohl als Coördinator / Uitvoerder Dagelijks Onderhoud.

Personeelsoverleg

Minimaal twee maal per jaar wordt een personeelsvergadering georganiseerd. In deze vergaderingen informeert de directie het personeel over de ontwikkelingen in de onderneming en de algemene gang van zaken.

Ook zal de personeelsvergadering advies worden gevraagd over voorgenomen besluiten met belangrijke personele gevolgen.

Werknemers kunnen alle aangelegenheden de onderneming betreffende op de agenda laten zetten. Het gaat om gezamenlijke inspraak van werknemers op het beleid van de corporatie.

Arbeidsomstandigheden

De medewerkers van Wierden en Borgen vallen onder de C.A.O.-Woondiensten.

Ten behoeve van de bedrijfsgezondheidszorg en de begeleiding van zieke personeelsleden wordt gebruik gemaakt van de dienstverlening Ardyn Arbo en Advies in Groningen.

In het kader van de Arbowet vindt met enig regelmaat actualisatie plaats van de risico-inventarisatie en -evaluatie, voornamelijk gericht op de afdeling Dagelijks Onderhoud. Het betreft een inventarisatie van de risico's en gevaren die werknemers tijdens de werkuitvoering lopen op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn.

De afdeling Dagelijks Onderhoud is V.C.A.-gecertificeerd en in dat kader worden periodiek de nodige toolbox-meetingen georganiseerd, veelal gericht op veilig en verantwoord werken.

Onze organisatie heeft een enthousiast team van bedrijfshulpverleners, bestaande uit acht gediplomeerde collega's, die uiteraard ook de nodige herhalingscursussen volgen.

Een actueel Plan voor Bedrijfshulpverlening voorziet in de organisatorische maatregelen die nodig zijn bij ongevallen, brand, ontruiming of calamiteiten in het bedrijf.

Ziekteverzuim	2008	2007	2006	2005	2004
• ziektepercentage	3.7%	4.9%	2.3%	4.3%	1.4%

Uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal werkdagen bedraagt het ziekteverzuim in 2008 3.7%.

Ziektemeldingen en duur van het verzuim

	2008	2007	2006	2005	2004
totaal aantal meldingen	55	52	43	36	31
• langer dan 6 weken	1	1	0	2	0
• > 1 week tot 6 weken	14	12	10	10	5
• t/m 1 week	40	39	33	24	26
gemiddelde verzuimduur in dagen	6.0	8.3	4.7	11.3	4.5

In 2008 is gemiddelde verzuimduur in dagen 6.0. Er is in dat jaar één langdurige (langer dan 6 weken) verzuim melding geweest.

Opleidingen

Onze maatschappij, het bedrijfsleven en uiteraard ook de volkshuisvesting zijn continu in beweging. In combinatie met de voortschrijdende technische ontwikkelingen is het noodzakelijk dat werknemers van de woningstichting opleidingen blijven volgen.

Jaarlijks reserveert Wierden en Borgen circa 1.0% (2008 € 35.000.--) van de personeelskosten ten behoeve van het opleidingsbudget. In 2008 zijn met name opleidingen gevolgd in het kader van diverse vakgerichte cursussen.

III. Volkshuisvestingsverslag

In dit volkshuisvestingsverslag zijn de volgende hoofdstukken opgenomen:

- A. De woningvoorraad**
- B. Het verhuren van woningen**
- C. Leefbaarheid**
- D. Het betrekken van bewoners bij beleid en verhuur**
- E. Wonen en zorg**
- F. Het waarborgen van de financiële continuïteit**

A. De woningvoorraad

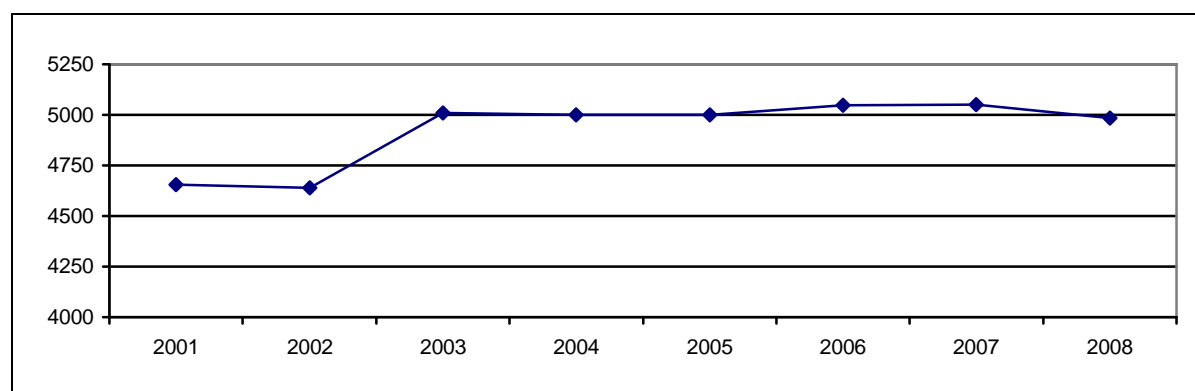
1. Algemeen

Aantal woningen in eigendom per 1 januari 2008	5 050
Af:	
• verkocht	-11
• gesloopt	-87
	<hr/>
	4 952
Bij:	
• nieuwbouw	31
Aantal woningen per 31 december 2008	4 983
Aantal garages per 31 december 2008	286
Af:	
• gesloopt	-6
Aantal bedrijfsruimtes per 31 december 2008	4
Aantal verhuureenheden per 31 december 2008	5 267

Aankoop: In het najaar van 2007 is de woning aan de Wilhelminalaan 34 in Baflo aangekocht. In afwachting van de bestemming is dit pand in 2008 nog niet opgenomen in het verhuurbestand.

Aantal woningen per gemeente

Gemeente	31-12-2008	31-12-2007
• Bedum	932	944
• De Marne	1 178	1 191
• Eemsmond	390	427
• Loppersum	694	696
• Ten Boer	398	394
• Winsum	1 391	1 398
Totaal	4 983	5 050



Het verloop van het woningbezit in de jaren 2001 - 2008

Mutaties in het woningbezit in 2008

Gemeente - complex	Perceeladres	Aantal
Gemeente Bedum		
<i>Aan exploitatie onttrokken wegens sloop</i>		
013 ASV 142	Schoolstraat 7 t/m 25 Zuidwolde	-10
026 ASV 396	Prof. Boermastraat 3 Bedum	-1
<i>Verkoop</i>		
010 ASV 141	Wolddijk 151 Groningen	-1
subtotaal gemeente Bedum		-12
Gemeente Winsum		
<i>Aan exploitatie onttrokken wegens sloop</i>		
905 ASV 124a	Binnensingel 1,7,13,15,19 Winsum	-5
	Rozenlaan 4,10,16 Winsum	-3
906 ASV 132	Irislaan 1,3,4,5,6,7,8 Winsum	-7
908 ASV 361	Anjerstraat 2,4,6,8,10,14 Winsum	-6
	Irislaan 9,10 Winsum	-2
<i>Verkoop</i>		
402 ASV 255	Oosterweg 21 Feerwerd	-1
<i>Nieuwbouw</i>		
739	Kievit 2 t/m 34 te Baflo	17
subtotaal gemeente Winsum		-7
Gemeente De Marne		
<i>Aan exploitatie onttrokken wegens sloop</i>		
203 ASV 156	Addingalaan 17,23,25 Westernieland	-3
805 ASV 221	Wilhelminastraat 46,48,52,56 te Zoutkamp	-4
<i>Verkoop</i>		
822 AP 43564	Margrietstraat 2 Zoutkamp	-1
827 AP 44608	De Schans 47 Zoutkamp	-1
852 ASV 70	Zijlvestweg 29 Schouwerzijl	-1
853 AP 658	J. Zijlmasingel 17 en 21 Leens	-2
874 AV 1823	Brouwerstraat 6 Leens	-1
subtotaal gemeente De Marne		-13
Gemeente Eemsum		
<i>Aan exploitatie onttrokken wegens sloop</i>		
507 ASV 219	Julianastraat 19 t/m 39 Uithuizermeeden	-11
	Bernhardstraat 23 t/m 29 Uithuizermeeden	-4
	Beatrixstraat 20 t/m 24 Uithuizermeeden	-3
	Westerdijkstraat 27 t/m 61 Roodeschool	-18
<i>Verkoop</i>		
533 AV 1725	De Vennen 1 Uithuizermeeden	-1
subtotaal gemeente Eemsum		-37
Gemeente Loppersum		
<i>Verkoop</i>		
312 ASV 212	Singel 11 Stedum	-1
321 AP 43601	Singel 25 Stedum	-1
subtotaal gemeente Loppersum		-2

Gemeente Ten Boer

Aan exploitatie onttrokken wegens sloop

155	ASV 333	Schout de Boerstraat 14,16,25,27 Ten Boer	-4
156	ASV 131	Kaakheemlaan 15,17,19 Ten Boer	-3
		Stafpad 1,3,5 Ten Boer	-3

Nieuwbouw

185		Koopmansplein 33 t/m 45, 71 t/m 83 Ten Boer	<u>14</u>
-----	--	---	-----------

subtotaal gemeente Ten Boer **4**

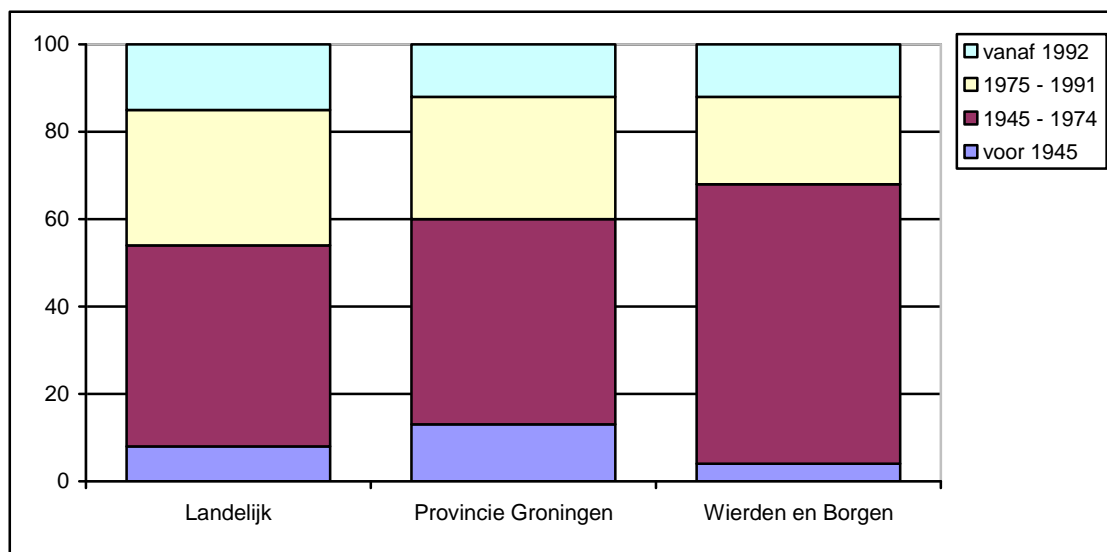
Totaal-generaal

-67

Verdeling van de woningen naar bouwjaar in procenten

Bouwjaar	Landelijk	Provincie Groningen	Wierden en Borgen
• voor 1945	8	13	4
• 1945 - 1974	46	47	64
• 1975 - 1991	31	28	20
• vanaf 1992	15	12	12

Bron: bedrijfstakinformatie 2007



Verdeling van de woningen naar bouwjaar in %

Verdeling voorraad naar prijsklasse in procenten

Prijsklasse (huurtoeslaggrenzen per 1 juli 2008)	Landelijk	Provincie Groningen	Wierden en Borgen
• t/m € 349	29	44	40
• € 349 - € 499	58	52	57
• € 499 - € 535	7	2	2
• € 535 - € 632	5	1	1
• € 632	2	1	0

Bron: bedrijfstakinformatie: 2007

Verdeling woningbezit naar netto huurprijs

Indeling naar huurprijsklasse, met aantallen woningen en percentages

Prijsklasse:	2008		2007		2006	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
0 - 200	3	0.1	3	0.1	23	0.5
200 - 250	214	4.3	297	5.9	328	6.5
250 - 300	549	11.0	635	12.5	681	13.5
300 - 350	1 250	25.1	1 365	27.0	1 421	28.2
350 - 400	1 339	26.9	1 277	25.3	1 308	25.9
400 - 450	1 088	21.8	1 048	20.8	955	18.9
450 - 500	371	7.4	317	6.3	259	5.1
500 - 550	147	3.0	92	1.8	60	1.2
>550	22	0.4	16	0.3	11	0.2
Totaal	4 983	100.0	5 050	100.0	5 046	100.0

2. Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden

Algemeen

Met de gemeenten Bedum, De Marne, Eemsum, Loppersum, Ten Boer en Winsum zijn convenanten afgesloten, waarin wederzijdse inspanningsverplichtingen zijn opgenomen over de transformatie van de woningvoorraad. In de komende jaren zal de aandacht vooral gericht zijn op de herstructurering van de woningvoorraad.

De plannen voorzien tot 2013 in een sloopprogramma van bijna 300 woningen en de bouw van ruim 500 huur- en koopwoningen.

Een groot deel van de beoogde nieuwe huurwoningen zal in de categorie seniorenwoningen worden gerealiseerd. Door de vergrijzing van de bevolking en de tendens om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen, is er steeds meer behoefte aan goed uitgeruste, permanent rolstoeltoegankelijke, kortom levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er een toenemende aandacht voor het bouwen van appartementen voor mensen met een lichamelijke dan wel verstandelijke handicap.

In 2008 zijn 31 huurwoningen opgeleverd. Op 31 december 2008 waren 68 woningen in aanbouw.

De activiteiten in de nieuwbouw 2008 zijn te verdelen in de onderwerpen:

- a. Gereedgekomen nieuwbouwprojecten
- b. Nieuwbouwprojecten in uitvoering en opdracht
- c. Nieuwbouw in voorbereiding
- d. Het verwerven, bezwaren en slopen van woningen
- e. Overzicht onrendabele investeringen

a. Gereedgekomen nieuwbouwprojecten

Gemeente Winsum: Baflo – uitbreidingsplan Oosterhuisen, Kievit

In het uitbreidingsplan Oosterhuisen in Baflo zijn medio juni 17 levensloopbestendige grondgebonden woningen opgeleverd. Voor deze woningen bestond een goede belangstelling en ze zijn allemaal direct na de oplevering verhuurd.

Gemeente Ten Boer: Ten Boer - Koopmansplein

Ter afronding van het Koopmansplein in Ten Boer zijn 52 appartementen met bibliotheek en winkelruimte gebouwd door een projectontwikkelaar. Wierden en Borgen is eigenaar van 14 appartementen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw.

De woningen zijn rond de zomer opgeleverd, voor de huurappartementen bestond een brede belangstelling.

b. Nieuwbouwprojecten in uitvoering en opdracht.

Gemeente Bedum

1. Bedum - Ter Laan IV

In de loop van 2008 is gestart met de bouw van 26 levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen in het uitbreidingsplan Ter Laan IV te Bedum. Deze woningen zullen voor de zomer van 2009 worden opgeleverd.

2. Zuidwolde - Schoolstraat

Op deze lokatie zijn 10 verouderde gezinswoningen geamoveerd. Eind 2008 is begonnen met de bouw van 10 nieuwe grondgebonden woningen. De oplevering van deze woningen is medio juli 2009 gepland.

Gemeente De Marne

3. Leens - IJsbaanlokatie

In 2008 is op de voormalige ijsbaan in Leens de bouw gestart van 15 grondgebonden gezinswoningen. Naar verwachting zullen deze woningen medio juli 2009 worden opgeleverd.

4. Zoutkamp - Wilhelminastraat

Op de herstructureringslokatie aan de Wilhelminastraat in Zoutkamp is in 2008 met de bouw gestart van 17 eengezinswoningen. Deze woningen worden in combinatie gebouwd met de 15 eerder genoemde woningen in Leens. De oplevering van dit complex is gepland medio juli 2009.

c. Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Voor de komende jaren staat een aantal nieuwbouwplannen op stapel, te weten:

Gemeente Bedum

1. Bedum - Professorenbuurt

Op deze lokatie, nabij het centrum van Bedum, zijn ruim vijftig woningen gesloopt. Begin 2009 heeft de aanbesteding plaatsgevonden voor de bouw van 57 huur- en koopwoningen. Het plan omvat 57 grondgebonden gezinswoningen, onderverdeeld in vijf typen.

2. Bedum - Almastraat

Op deze herstructureringslokatie zijn met de zorgstichting 's Heeren Loo plannen ontwikkeld om op deze lokatie 25 zorgappartementen te bouwen voor begeleid wonen. Inmiddels is een bouwvergunning fase 1 verleend. De start van de bouw is afhankelijk van mogelijke bezwaren die tegen het plan worden ingediend. Ook worden hier voor rekening en risico van derden nog 8 koopwoningen gerealiseerd, de hiervoor benodigde kavels worden door Wierden en Borgen geleverd.

3. Bedum - lokatie voormalige gasfabriek

Op de lokatie van de oude gasfabriek in Bedum worden plannen ontwikkeld om een mini verpleegtehuis met 28 verpleegplaatsen te bouwen voor zorginstelling De Hoven, mogelijk in combinatie met een aantal huur c.q. koopappartementen. Het hiervoor benodigde saneringstraject voor de grond op deze lokatie is inmiddels in gang gezet.

Struikelblok hierbij is dat bezwaar aangetekend is tegen de sloop van de voormalige gasfabriek. Voordat met de bouw kan worden begonnen zullen eerst alle bezwaarprocedures moeten worden afgewacht.

4. Bedum - Bederawalda

Met het bestuur van de stichting Bederawalda is een intentieovereenkomst gesloten om de voorbereiding en ontwikkeling van een nieuw project voor senioren huisvesting op de huidige lokatie te kunnen realiseren. Getracht zal worden een zo maximaal mogelijke mix van wonen, welzijn en zorg tot stand te brengen. Het betreft een herontwikkelingstraject voor het huidige complex van 80 appartementen met voorzieningen.

5. Bedum - lokatie Vogelzang

Op deze lokatie worden plannen ontwikkeld voor de bouw van 15 patio koopwoningen. Deze woningen zullen als een gezamenlijk project met de gemeente Bedum in de markt worden gezet.

Gemeente Loppersum

6. Stedum - Bouwplan

Onderzocht wordt om in Stedum, samen met andere partijen, 20 huurwoningen te realiseren.

7. Loppersum - Centrum

In het centrum van Loppersum zijn plannen in voorbereiding om op een eigen lokatie 20 appartementen voor senioren te realiseren.

8. Middelstum – lokatie Colpende

Op deze lokatie is een voormalig gezinsvervangend tehuis aangekocht in de buurt van het verzorgingstehuis. Het gebouw is inmiddels gesloopt en er zijn plannen om in samenwerking met de stichting De Zijlen, huisvesting te realiseren van 12 jongeren in een beschermde woonomgeving, in combinatie met 15 seniorenappartementen.

9. Middelstum - Boerdamsterweg

Op deze herstructureringslokatie zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Het aantal woningen is nog afhankelijk van het eventueel beschikbaar komen van een aangrenzend terrein.

Gemeente De Marne

10. Leens - IJsbaanlokatie

Er is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een appartementencomplex voor het begeleid wonen van 12 jongere gehandicapten in samenwerking met de stichting Kameleon (particulier initiatief).

11. Westernieland - Addingalaan

Aan de Addingalaan in Westernieland zijn in 2008 de eerste woningen van het sloopplan van 18 woningen afgebroken. De rest zal volgen in 2009.

In samenwerking met bewoners en de gemeente De Marne zijn plannen voor nieuwbouw uitgewerkt, die recht doen aan het kleinschalige karakter van het dorp en de verwachte toekomstige woningbehoefte in deze kern.

Op deze lokatie zullen zes levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

12. Ulrum - Spoorstraat

Op deze lokatie zullen 18 woningen worden gesloopt en worden vervangen door 12 nieuwe woningen.

Met de uitplaatsing van bewoners is inmiddels gestart.

Gemeente Winsum

13. Winsum – Obergum

De sloop van 43 woningen in Obergum Noord is in 2008 afgerond. Op de vrijgekomen lokatie worden plannen ontwikkeld voor de bouw van 52 woningen en appartementen in een mix van koop en huur, voor zowel senioren als gezinnen.

14. Ezinge - Schoolstraat

Voor de herstructurering van 12 woningen aan de Schoolstraat in Ezinge worden plannen ontwikkeld voor vervangende nieuwbouw.

Gemeente Eemsmond

15. Uithuizermeeden - Scherphorn Zuid

Op deze lokatie zullen 7 huur en 8 koopwoningen worden gebouwd. Problemen met betrekking tot de afkoop van het bekleemrecht hebben er toe geleid dat de levering van de koopkavels nog niet heeft plaatsgevonden.

De bouwvergunning voor de 7 huurwoningen is verleend. Binnenkort kan met de bouw van deze woningen worden gestart.

16. Uithuizermeeden - Oranjebuurt, Lijnbaan

Voor deze lokatie is een behoefte analyse vastgesteld en dient deze als basis voor de verdere uitwerking voor de bouwprogramma's per lokatie. Wierden en Borgen zal in samenwerking met de gemeente en Woongroep Marenland (collega corporatie) de plannen ontwikkelen.

17. Roodeschool - Westerdijkstraat

In 2008 zijn 18 verouderde woningen op deze lokatie gesloopt. Met de gemeente Eemsmond en Woongroep Marenland wordt overleg gevoerd over de toekomstige invulling.

Gemeente Ten Boer

18. Ten Boer - Stafpad

Rondom het Stafpad zijn in 2008 tien woningen gesloopt. Binnenkort wordt gestart met de planuitwerking voor de invulling van deze lokatie.

19. Ten Boer - Uitbreidingsplan Dijkshorn

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt om kavels aan te kopen in dit nieuwe plan voor de bouw van 20 huurwoningen.

d. Het verwerven, bezwaren en slopen van woningen

In 2008 is geen bestaand bezit verworven.

Het bestaande bezit van Woningstichting Wierden en Borgen is niet bezwaard.

In 2008 zijn 114 woningen gesloopt, waarvan in 2006 reeds 27 woningen aan de exploitatie zijn onttrokken. Per saldo is het woningbezit door sloop in 2008 afgenomen met 87 woningen. Gesloopt zijn 13 woningen in de gemeente Bedum, 10 woningen in de gemeente Ten Boer, 12 woningen in de gemeente De Marne, 36 woningen in de gemeente Eemsmond en 43 woningen in de gemeente Winsum.

e. Overzicht onrendabele investeringen

In 2008 is € 2 540 000.-- aan overige waardeveranderingen afgeboekt.

Deze onrendabele investeringen hebben betrekking op de financiële afwikkeling van de nieuwbouw van 17 woningen in Baflo en 14 appartementen in Ten Boer en de in opdracht gegeven projecten van 10 woningen aan de Schoolstraat in Zuidwolde, 17 woningen aan de Wilhelminastraat in Zoutkamp en 15 woningen op de IJsaanlokatie in Leens.

Daarnaast is de onrendabele investering ad € 464 000.--, betrekking hebbend op het project 8 woningen Omlandterrein in Ten Boer, die in 2006 ten laste van het resultaat is gebracht, in 2008 teruggenomen. De reden hiervan is dat de opdracht die in 2006 is verstrekt voor de bouw van deze woningen niet is doorgedaan wegens planologische omstandigheden.

In voorgaande jaren zijn reeds onrendabele investeringen afgeboekt van de in 2008 financieel afgewikkelde projecten.

Overzicht van het verloop van de totale onrendabele investeringen van de woningen die in 2008 in exploitatie zijn genomen.

	Onrendabel 2006	Onrendabel 2008	Totaal
• 17 woningen Baflo	1 241 000	- 67 438	1 173 562
• 14 appartementen Ten Boer	560 000	- 30 239	529 761

3. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen in 2008

Dagelijks en Planmatig Onderhoud

Aan het dagelijks en planmatig onderhoud wordt jaarlijks veel tijd en aandacht geschonken. Een goed onderhouden bezit is een vereiste om huurders met een goed product van dienst te zijn en waar voor hun geld te geven.

De afdeling Dagelijks Onderhoud is verantwoordelijk voor het goed en efficiënt uitvoeren van het klachtenonderhoud. Uitgangspunt is om het merendeel van het klachten- en mutatieonderhoud in eigen beheer uit te voeren en meer specialistische werkzaamheden bij derden in opdracht te geven. Per 31 december 2008 waren twaalf vaklieden in dienst en één algemeen medewerker.

Ons beleid is erop gericht om onderhoudsklachten binnen vijf werkdagen te verhelpen. Spoedeisende klachten, onder andere op het gebied van c.v.-installaties of riolering, worden dezelfde dag verholpen. Buiten kantoorijden kunnen calamiteiten worden doorgebeld naar een extern bedrijf.

Daarvoor zijn contracten afgesloten met gespecialiseerde bedrijven die (vrijwel) permanent beschikbaar zijn.

De afdeling Planmatig Onderhoud is verantwoordelijk voor het uitvoeren van periodiek en preventief onderhoud, waaronder ondermeer is begrepen het onderhoud aan de buitenschil van de woningen, het schilderwerk, alsmede het vervangen en moderniseren van keukens en sanitaire voorzieningen.

Die werkzaamheden worden vrijwel geheel uitgevoerd door externe aannemers.

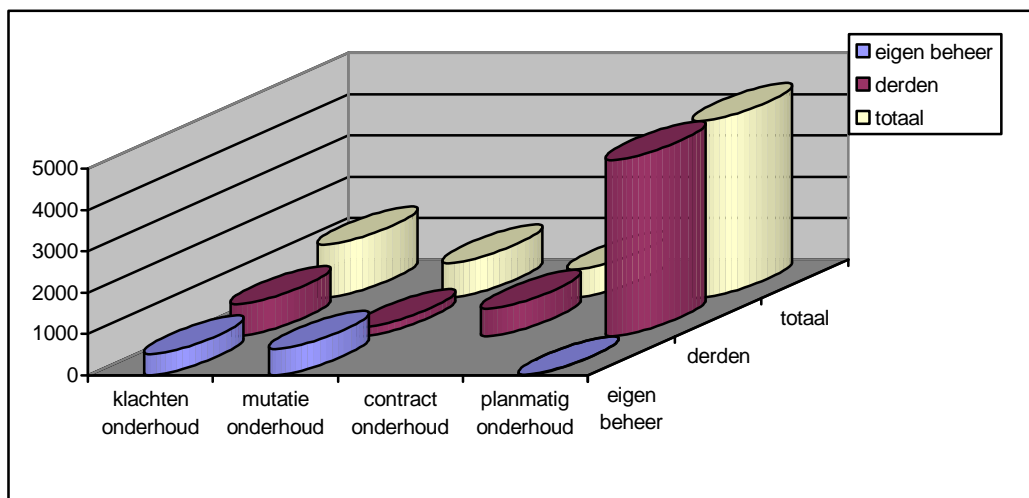
De onderlegger van het jaarlijks uit te voeren planmatig onderhoud is de technische inventarisatie van het bezit. De inventarisatiegegevens worden technisch en financieel vertaald en op basis van beschikbare budgetten worden prioriteiten gesteld. Uitgangspunt is dat de budgetten voor planmatig onderhoud jaarlijks een gelijkmatig verloop hebben. Bij de vaststelling van de benodigde budgetten wordt rekening gehouden met de financiële draagkracht van de woningstichting.

Realisatie onderhoud in 2008

In 2008 is voor bijna € 7.1 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, volgens onderstaande verdeling:

Soort onderhoud	eigen beheer	derden	totaal
• klachtenonderhoud	510	776	1 286
• mutatieonderhoud	626	218	844
• contractonderhoud		674	674
• planmatig onderhoud	6	4 278	4 284
Totaal	1 142	5 946	7 088

Overzicht onderhoudskosten



Verhouding van kosten inclusief de eigen onderhoudsdienst

In 2008 is aan ruim 1 250 woningen voor een gemiddeld bedrag van ongeveer € 3 400.-- planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit was in 2007 bij 1 600 woningen gemiddeld per woning circa € 2 250.--.

Aan klachtenonderhoud is in 2008 per woning gemiddeld € 258.-- uitgegeven, in 2007 was dit € 267.--.

Per mutatie woning is in het jaar 2008 aan mutatieonderhoud gemiddeld € 1 494.-- uitgegeven.

In 2007 was dit €1 205.-- per woning.

4. Het in stand houden en verbeteren van de woonegelegenheden en de woonomgeving

Jaarlijks worden aanzienlijke budgetten besteed aan het in standhouden en het verbeteren van zowel de woningen als de woonomgeving. Bepaalde werkzaamheden, zoals het klachten- en mutatieonderhoud, worden op woningniveau verricht, terwijl met name het planmatig onderhoud voornamelijk op complexniveau wordt uitgevoerd.

De woninginventarisatie is een belangrijke basis voor het uit te voeren planmatig onderhoud. Maar ook uit de klachtenmeldingen komt jaarlijks informatie beschikbaar.

De uitvoering van planmatig onderhoud wordt grotendeels gekoppeld aan het meerjaren schilderschema. In dit schema is het buitenschilderwerk van de woningen vastgelegd met een cyclus van vijf tot zeven jaar. Door de overige onderhoudsactiviteiten te plannen in het jaar waarin wordt geschilderd, wordt de overlast voor de bewoners tot een minimum beperkt en kunnen de werkzaamheden zo efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

Het planmatig onderhoud wordt uitbesteed aan externe aannemers, terwijl het dagelijks onderhoud zoveel mogelijk door de eigen vaklieden wordt uitgevoerd. Voor specialistische werkzaamheden worden externe aannemers ingeschakeld. Alle werkzaamheden worden door Wierden en Borgen in eigen beheer voorbereid, begeleid en opgeleverd.

Als normaal planmatig onderhoud wordt aangemerkt: buitenschilderwerk, houtrotherstel en timmerwerk aan buitenkozijnen, riolering en drainagewerk, dakbedekkingen en gootwerk, renovatie van gevelvoegwerk, en het vervangen van keukenblokken, wand- en vloertegels en sanitair.

Voor jaarlijks terugkerende werkzaamheden zoals het onderhouden van c.v.-installaties, kunststofkozijnen, tuinen, trappenhuisen en centrale ruimten, en het schoonhouden van dakgoten en schouwsloten, zijn onderhoudscontracten afgesloten.

De huurders worden schriftelijk in kennis gesteld van de geplande werkzaamheden, waarbij globaal het uitvoeringstijdstip wordt aangegeven. Hierdoor is het voor de bewoners mogelijk om hun eigen activiteiten op de geplande werkzaamheden af te stemmen.

Planmatig onderhoud

In 2008 is aan planmatig onderhoud besteed	€ 3 881 000.--
Vorbereiding en toezicht	- 403 000.--
Totaal planmatig onderhoud 2008	€ 4 284 000.--

Jaarlijks wordt aan een deel van het woningbezit periodiek schilderwerk uitgevoerd aan houten buitenkozijnen, ramen en deuren. Afhankelijk van de houtsoort (zacht- of hardhout) en de onderhoudskwaliteit worden de woningen met een cyclus van vijf tot zeven jaar geschilderd.

Voordat wordt geschilderd, wordt alle houtwerk grondig geïnspecteerd. Eventueel aanwezige houtrot wordt volgens de Window Care-methode hersteld.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd overeenkomstig technische verfadvieszen die op aangeven van de woningstichting door verschillende verfleveranciers worden samengesteld.

Kosten normaal planmatig onderhoud 2008 (inclusief voorbereiding en toezicht)

In 2008 is bij 617 woningen een grote schilderbeurt uitgevoerd in het kader van de schildercyclus. De totale kosten hiervan bedroegen € 792 000.-- (inclusief houtrotreparaties), hetgeen neerkomt op een gemiddeld bedrag van € 1 285.-- per woning.

In totaal zijn in 2008 bij 710 woningen (waarvan 617 schilderwerk) werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de cyclus planmatig onderhoud. Het betreft hier werkzaamheden aan de buitenschil, zoals metsel- en voegwerk, goten en hemelwaterafvoeren, ramen en deuren, timmerwerk, maar ook douche- en toiletrenovatie en het vervangen van keukenblokken. Het totaalbedrag van deze werkzaamheden bedraagt € 1 499 000.-- hetgeen neerkomt op een bedrag van circa € 2 100.-- per woning

Kosten aanvullende projecten 2008

Naast het reguliere planmatig onderhoud is in 2008 ook een aantal aanvullende projecten uitgevoerd. De kosten van deze projecten hebben € 205 000.-- bedragen (incl. opslag).

De kosten zijn besteed aan de keuring van de elektrische- en gasinstallaties (APK keuring) en het opheffen van gebreken die naar aanleiding van de keuring aan het licht kwamen (€ 119 000.--).

Daarnaast zijn in 2008 de werkzaamheden gestart rond het (verplichte) energielabel. De kosten bedroegen in 2008 € 81 000.--. Tenslotte is aan douche- en toiletrenovatie nog € 5 000.-- besteed.

Kosten planmatig onderhoud, overloop uit voorgaande jaren

In 2008 is een bedrag van € 1 788 000.-- (incl. voorbereiding en toezicht) besteed aan planmatig onderhoud, waarvan de uitvoering reeds gepland was in voorgaande jaren.

De meeste kosten zijn besteed aan douche- en toiletrenovaties van 175 woningen (€ 987 000.--). Aan timmerwerk is een bedrag besteed van € 220 000.--. Het gaat hierbij om het vernieuwen van vlizotrappen, vernieuwing van kozijnen en het bekleden van achtergevels. Ook zijn 267 keukenblokken vervangen voor een totaal bedrag van € 186 000.--. Daarnaast is nog schilderwerk vericht en zijn houtrotreparaties uitgevoerd bij 140 woningen voor een bedrag van € 160 000.--.

Recapitulatie

Cyclus schilderwerk inclusief houtrot reparaties	€ 792 000.--
Cyclus werkzaamheden overig planmatig onderhoud	- 1 499 000.--
Aanvullende projecten 2008	- 205 000.--
Planmatig onderhoud, overloop uit voorgaande jaren	- 1 788 000.--
Totaal planmatig onderhoud 2008	€ 4 284 000.--

Contractonderhoud

Totaal uitgaven contractonderhoud	€ 611 000.--
Vorbereiding en toezicht	- 63 000.--
Totaal uitgaven contractonderhoud	€ 674 000.--

Het contractonderhoud heeft grotendeels betrekking op het c.v.-onderhoud, zoals het storingsonderhoud aan de installaties en de periodieke schoonmaakbeurten van de ketels.

Ook de kosten van het schoonmaken van dakgoten en rioolontstoppingen zijn in het contractonderhoud verwerkt.

Woningverbeteringsprojecten

In 2008 is een bedrag van ruim € 1 150 000.-- aan verbeteringen geactiveerd.

Het gaat hierbij om nieuwe c.v.-installaties en het vervangen van c.v.-ketels (totaal € 169 000.--), om dak- en binnenrenovaties voor een bedrag van € 633 000.--, het vervangen van door zwam aangetaste vloeren door schuimbeton vloeren (€ 132 000.--), het aanbrengen van isolatie (€ 185 000.--) en overige zaken zoals het aanbrengen van dakvensters, extra radiatoren etc. voor een bedrag van € 35 000.--

Vervanging van c.v.-ketels

Algemeen uitgangspunt is dat c.v.-ketels worden vervangen wanneer deze circa twintig jaar oud zijn. Ook slecht functioneren en het eventueel afnemen van het rendement tot onder een bepaalde grens kunnen leiden tot vervanging.

Jaarlijks wordt, op basis van deze criteria, door Wierden en Borgen een c.v.-verketelingsprogramma opgesteld.

De woningen worden voorzien van een Hoog Rendementsketel met warmwatervoorziening.

Bij vervanging van een standaardketel door een dergelijke H.R.-combiketel wordt een geringe huurverhoging gevraagd met name voor de warmwatervoorziening.

De geiserhuur komt vervolgens te vervallen, terwijl tevens bezuinigd wordt op de stookkosten.

In 2008 zijn 6 ketels vervangen door een H.R.-combiketel en is bij 4 ketels de warmwatervoorziening aangesloten. Daarnaast is bij één complex de ketel vervangen van een collectieve installatie.

Begin 2009 wordt de rest van het verketelprogramma 2008 uitgevoerd.

Aanleg nieuwe c.v.-installaties in bestaande bouw

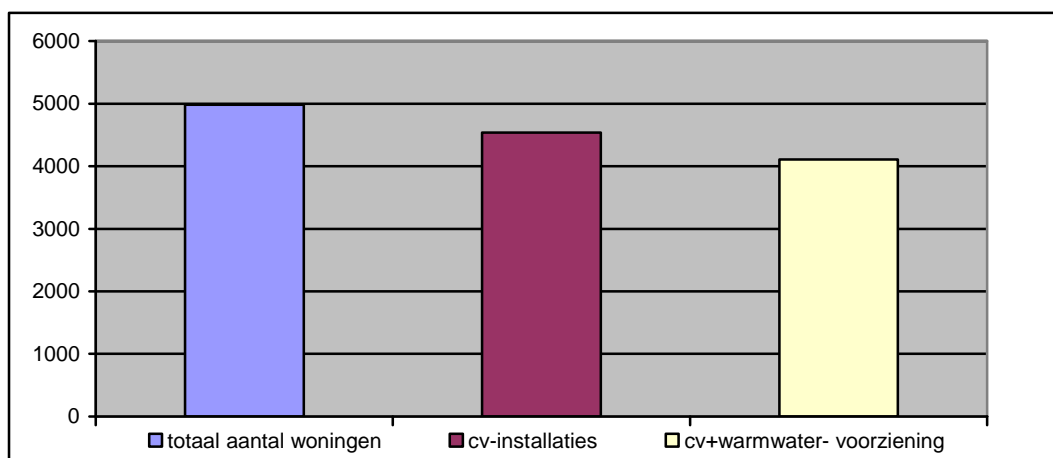
Op verzoek van bewoners zijn in 28 bestaande woningen nieuwe c.v.-installaties met warmwatervoorziening aangelegd en is één installatie overgenomen van een bewoner.

De totale investering bedroeg € 142 000.--. De installaties worden standaard voorzien van H.R.-combiketels.

Per 31 december 2008 zijn van ons bezit 4 539 woningen voorzien van een individueel gestookte c.v.-installatie, waarvan 4 110 (91%) zijn voorzien van warmwatervoorziening. Hiervan zijn 98 woningen niet aangesloten op de warmwatervoorziening.

Naast individueel gestookte c.v.-installaties zijn nog 149 woningen voorzien van een collectieve installatie.

Per 31 december 2008 is dus 94 % van het woningbezit voorzien van centrale verwarming.



Aantal.c.v.-installaties in verhouding met het totaal aantal woningen (2008)

Dak- en binnenrenovaties

In 2008 zijn in Garrelsweer (gemeente Loppersum), Westernieland en Wehe den Hoorn (gemeente De Marne) en Roodeschool (gemeente Eemsmond) bij 43 woningen de traditionele ongeïsoleerde daken vervangen. Deze nieuwe daken zijn voorzien van geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen, ook is aandacht besteed aan het voegwerk. De woningen staan er weer keurig bij en kunnen nog jaren meegaan.

De totale kosten voor dit project bedroegen € 430 000.--. Voor deze woningverbeteringen zijn geen huurverhogingen in rekening gebracht.

Overige renovaties

In Ten Post zijn bij 6 woningen de douche, toilet en keuken gerenoveerd voor een bedrag van € 95 000.--.

Bij twee woningen aan de Grachtstraat in Zoutkamp is een renovatie aan het binnenwerk uitgevoerd waarbij de douche, toilet en keuken zijn gerenoveerd, de houten vloeren zijn vervangen door beton, een c.v.-installatie is aangelegd en dubbel glas is aangebracht. Hierdoor kunnen deze karakteristieke woningen nog jaren worden geëxploiteerd (totaal € 90 000.--).

In Winsum worden bij 32 woningen in de Nieuwstraat, Tuinbouwstraat en Onderdendamsterweg de door zwam aangetaste houten vloeren vervangen door een vloer van schuimbeton. Het project strekt zich over meerdere jaren uit. In 2008 is een bedrag geactiveerd van € 130 000.--.

Individuele verbeteringen

Bij de woningen die nog niet voorzien zijn van isolatieglas en waar een grote schilderbeurt wordt uitgevoerd, krijgen de bewoners het aanbod om tegen huurverhoging dubbelglas te laten plaatsen.

Daarnaast wordt ook isolatieglas aangebracht op verzoek van de huurder buiten de schildercyclus om. In 2008 is bij 135 woningen voor een bedrag van € 185 000.-- aan glasisolatie aangebracht.

Verder is voor het plaatsen van dakramen, extra radiatoren en extra toiletten op verzoek van de bewoners een bedrag geactiveerd van ruim € 45 000.--.

5. Klachten- en mutatieonderhoud

Algemeen

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt zowel uitgevoerd door eigen vaklieden als door derden, waarbij het streven erop gericht is om het reguliere aanbod zoveel mogelijk in eigen beheer te verzorgen.

Op 31 december 2008 zijn daarvoor tien allround timmerlieden in dienst en twee schilders.

Vanaf 2006 is ook een algemeen medewerker werkzaam, die met name wordt ingezet bij aanvullende werkzaamheden, onder meer ten behoeve van de woonomgeving.

Analyse meldingen en kosten

De ontwikkeling van het aantal meldingen geeft het volgende beeld:

Meldingen (*)	2008	2007	2006	2005	2004
• Totaal aantal meldingen	5 946	6 046	5 930	5 796	6 513
• Klachtenmeldingen	5 261	5 329	5 196	5 146	5 886
• Mutatiemeldingen	685	717	734	650	627

- **Klachtenmeldingen**

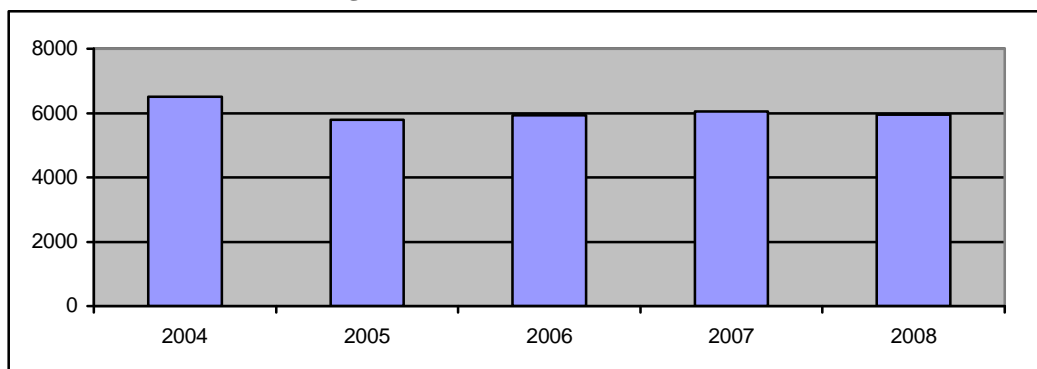
Het totaal aantal klachtenmeldingen was in 2008: 5 261. In 2007 was dit aantal 5 329.

- **Mutatiemeldingen**

Het aantal mutatiemeldingen bedroeg in 2008: 685. In 2007 was dit aantal 717.

Het aantal klachtenmeldingen is ten opzichte van 2007 gedaald met ruim 1% en het aantal mutatiemeldingen met 4.5%.

Overzicht klachten en mutatiemeldingen



Totaal aantal meldingen 2004 - 2008

Kosten klachten- en mutatieonderhoud

In 2008 is door de afdeling Dagelijks Onderhoud € 2 130 000.-- aan klachten- en mutatieonderhoud besteed (inclusief opslagen voor kosten van voorbereiding en toezicht).

Kosten	Eigen dienst	Externe aannemers	totaal 2008	totaal 2007
• klachten	510 000	776 000	1 286 000	1 350 000
• mutatie	626 000	218 000	844 000	688 000
Totaal	1 136 000	994 000	2 130 000	2 038 000

De gemiddelde kosten bedragen (inclusief opslagen)

Kosten gemiddeld	2008	2007
• klachtenonderhoud (per woning)	258	267
• mutatieonderhoud (per mutatie woning)	1 494	1 205

Kosten eigen dienst (inclusief opslagen)

Kosten eigen dienst	2008	2007
• klachtenonderhoud	510 000	592 000
• mutatieonderhoud	626 000	541 000
Totaal	1 136 000	1 133 000

De kosten van het klachten- en mutatieonderhoud van de eigen dienst in 2008, die ten laste komen van het onderhoudsresultaat, zijn ten opzichte van het voorgaande jaar marginaal toegenomen.

Kosten externe aannemers (inclusief opslagen)

Kosten externe aannemers	2008	2007
• klachtenonderhoud	776 000	758 000
• mutatieonderhoud	218 000	147 000
Totaal	994 000	905 000

Ten opzichte van 2007 zijn de kosten van derden toegenomen met € 89 000.--.

Resultaat per eenheid

Resultaat per eenheid in euro's	2008	2007
Klachtenonderhoud		
• per woning, totaal bezit	258	267
• per woning waaraan onderhoud is uitgevoerd	487	491
Mutatieonderhoud		
• per woning, totaal bezit	169	136
• per mutatie woning	1 494	1 205

B. Het verhuren van woningen

1. Algemeen

Woningcorporaties hebben onder meer de taak om kwetsbare groepen in onze maatschappij te huisvesten in goede en betaalbare woningen. De zorg voor het beschikbaar hebben en betaalbaar houden van woningen voor de doelgroepen is de kerntaak van onze stichting.

Wierden en Borgen voert een huisvestingsbeleid, zoals door de overheid is voorgeschreven en dat recht doet aan haar taak als corporatie. Het beleid is erop gericht om goedkope woningen bij voorrang te verhuren aan personen die vanwege hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

In het B.B.S.H. zijn inkomens- en huurprijsgrenzen opgenomen voor het bepalen van de doelgroepen van beleid en de voorraad goedkope woningen.

De huurprijsgrenzen zijn gebaseerd op de huurtoeslagenwet. Goedkope woningen zijn de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (per 1 juli 2008 € 348.99), betaalbare woningen zijn woningen tot de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoons huishoudens (€ 499.51) en meepersoonshuishoudens (€ 535.33) en dure woningen zijn woningen met een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen.

Per 31 december 2008 behoort 40% van onze woningen tot de categorie 'goedkoop' en 59% wordt als 'betaalbaar' aangemerkt (tot € 535.33). Een beperkt aantal woningen (69), hetgeen neerkomt op 1%, behoort tot de zogenaamde 'dure voorraad'.

Overzicht woningbezit naar huurklasse per 31 december 2008 (conform de grenzen huurtoeslagenwet)

		2008	%	2007	%
• Goedkope voorraad	tot € 348.99 per maand	1 980	40	2 093	41
• Betaalbare voorraad	€ 348.99 tot € 535.33 per maand	2 934	59	2 902	58
• Dure voorraad	meer dan € 535.33 per maand	69	1	55	1

In de verhouding tussen de verschillende huurklassen is ten opzichte van 2007 vrijwel geen wijziging opgetreden. Het aandeel woningen dat als goedkoop dan wel betaalbaar gekwalificeerd kan worden is 99%.

Uit deze cijfers blijkt dat het woningbezit van Wierden en Borgen goedkoop c.q. betaalbaar is en daardoor wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke taak.

Uit de bedrijfstakinformatie 2007 blijkt dat landelijk 29% behoort tot de categorie goedkoop, bij Wierden en Borgen is dit 40%. Hiermee steekt de woningstichting gunstig af bij het landelijk gemiddelde.

2. Toewijzing van woningen

Door opzegging leegkomende woningen worden toegewezen op basis van de inschrijvingsgegevens en het urgentiesysteem. Naast deze puntenwaardering wordt bij het toewijzen gelet op:

- De verhouding te betalen huur en het inkomen van de aanvrager
- De voorkeur voor een bepaalde gemeente
- Het woonklimaat binnen straat of dorp
- De aan- of afwezigheid van voorzieningen

De woningtoewijzing in 2008

De genoemde inkomensgrenzen hebben betrekking op het belastbaar inkomen over het jaar 2007 en de huurgrenzen zijn gebaseerd op de bedragen die genoemd worden in het B.B.S.H.

Toewijzing tot en met 30 juni 2008

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 343.49	> € 343.49 to ≤ € 491.64	> € 491.64
< 65	≤ € 20 600	62	31	4
	> € 20 600	23	19	0
≥ 65	≤ € 18 525	3	8	2
	> € 18 525	1	2	1
Totaal		89	60	7

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 343.49	> € 343.49 to ≤ € 491.64	> € 491.64
< 65	≤ € 27 950	21	29	0
	> € 27 950	5	5	2
≥ 65	≤ € 24 625	0	4	4
	> € 24 625	2	0	2
Totaal		28	38	8

drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 343.49	> € 343.49 to ≤ € 526.89	> € 526.89
< 65	≤ € 27 950	8	34	0
	> € 27 950	2	2	0
≥ 65	≤ € 24 625	0	1	0
	> € 24 625	0	0	0
Totaal		10	37	0

Toewijzing van 1 juli tot en met 31 december 2008

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 348.99	> € 348.99 to ≤ € 499.51	> € 499.51
< 65	≤ € 20 600	82	34	2
	> € 20 600	16	14	0
≥ 65	≤ € 18 525	3	6	7
	> € 18 525	1	1	2
Totaal		102	55	11

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 348.99	> € 348.99 to ≤ € 499.51	> € 499.51
< 65	≤ € 27 950	33	39	2
	> € 27 950	4	4	0
≥ 65	≤ € 24 625	1	2	5
	> € 24 625	0	3	2
Totaal		38	48	9

drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 348.99	> € 348.99 to ≤ € 535.33	> € 535.33
< 65	≤ € 27 950	10	42	0
	> € 27 950	0	4	0
≥ 65	≤ € 24 625	0	0	0
	> € 24 625	0	0	0
Totaal		10	46	0

Aantal toewijzingen / opzeggingen in 2008

In 2008 zijn 565 bestaande en 31 nieuwe woningen, ofwel totaal 596 woningen toegewezen en geaccepteerd. Ten opzichte van 2007 (625 toewijzingen) is dit een afname van 29 woningen.

In 2008 zijn 579 woningen opgezegd. In vergelijking met 2007 (656 opzeggingen) is dit een afname van 77 opzeggingen.

In het afgelopen jaar zijn 14 bestaande woningen meer opgezegd dan toegewezen. In 2008 zijn 10 lege woningen verkocht en 87 woningen aan de exploitatie onttrokken wegens sloop.

Ultimo 2008 stonden 60 woningen leeg (op 31 december 2007: 134).

Van de eind december 2008 leegstaande woningen hebben 5 woningen sloopbestemming en 7 woningen verkoopbestemming. Er waren derhalve 48 woningen beschikbaar voor verhuur. Dit is 0.9% van het totale woningbezit (in december 2007 was dit 1.2%).

Per gemeente is het overzicht als volgt:

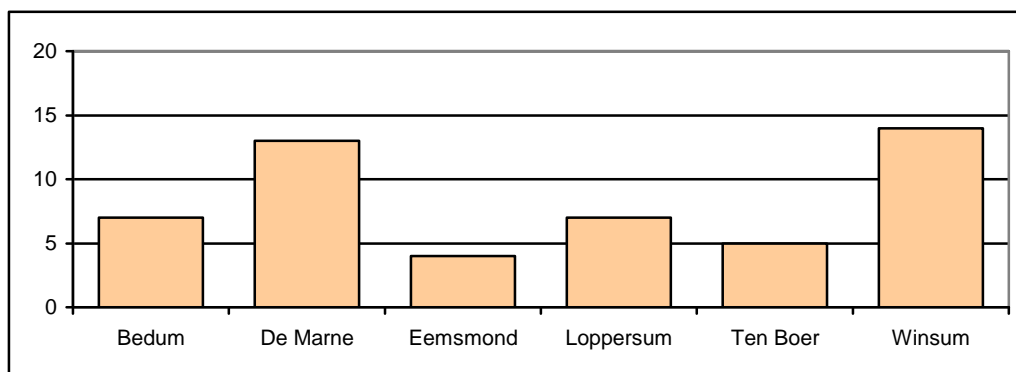
Gemeente	leeg per			
	31-12-2008	verkoop	sloop	verhuur
• Bedum	9	-	-	9
• De Marne	27	3	5	19
• Eemsum	3	1	-	2
• Loppersum	6	1	-	5
• Ten Boer	13	-	-	2
• Winsum	2	2	-	11
Totaal	60	7	5	48

De woningmarkt heeft zich de afgelopen jaren gunstig ontwikkeld. Momenteel is er sprake van stabiele marktsituatie zonder structurele leegstand. Ten opzichte van 2007 is de leegstand van voor verhuur bestemde woningen in 2008 gedaald.

Overzicht aantal toewijzingen per maand

Toewijzing per gemeente per maand in 2008

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	gem. p/jr	Totaal
Totaal	45	47	44	53	41	53	74	49	57	57	43	33	50	596
• Bedum	6	7	10	10	5	7	6	5	8	11	4	4	7	83
• De Marne	6	14	12	17	15	7	12	13	17	17	12	8	13	150
• Eemsum	6	3	1	3	4	3	6	4	4	2	6	5	4	47
• Loppersum	9	7	5	8	7	6	9	8	10	8	7	4	7	88
• Ten Boer	3	1	7	1	4	2	23	6	6	6	4	2	5	65
• Winsum	15	15	9	14	6	28	18	13	12	13	10	10	14	163



Gemiddeld aantal woningtoewijzingen per gemeente per maand in 2008

3. Huurtoeslag

Sinds een aantal jaren is de individuele huursubsidie vervangen door de huurtoeslag. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst en niet langer door het ministerie van Volkshuisvesting.

Huurders kunnen zelf bepalen of de toeslag op hun eigen rekening wordt gestort of op rekening van de verhuurder.

Het aantal huurtoeslagontvangers, dat de huurtoeslag via Wierden en Borgen verrekent, daalt sinds 2005 gestaag. In december 2008 is een afname ten opzichte van december 2007 te constateren van ruim 100 huurtoeslagontvangers. Daaruit kan worden geconcludeerd dat een aantal huurders heeft besloten om de huurtoeslag zelf te ontvangen.

Jaar	2008	2007
• totaal aantal huurders	4 983	5 050
• huurders met huurtoeslag per 31 december	1 262	1 343
• percentage huurtoeslag van totaal	25%	27%
• totaal bedrag per maand	€ 193 000.--	€ 190 000.--

Gemiddelde toeslag per maand	2008	2007
• Wierden en Borgen	€ 153.--	€ 142.--

De gemiddelde huurtoeslag per woning van huurders die de toeslag verrekenen via Wierden en Borgen is in 2008 ten opzichte van 2007 gestegen van € 142.-- tot € 153.--.

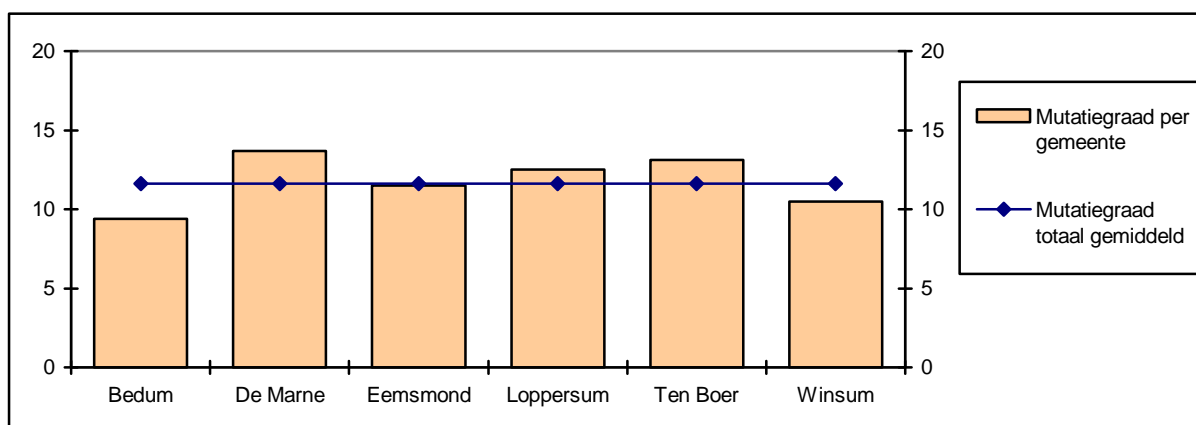
4. Mutaties

In 2008 zijn in totaal 579 woningen opgezegd. Hierdoor bedraagt de mutatiegraad dit jaar 11.6%. (In 2007 was dit aantal 656, ofwel een mutatiegraad van 13.0%.)

In drie gemeenten (Bedum, Winsum en Eemsmond) is de mutatiegraad lager dan het gemiddelde van 11.6%. In de drie andere gemeenten is de mutatiegraad hoger dan gemiddeld. Dit betreft de gemeente De Marne 13.7%, gemeente Ten Boer 13.1% en de gemeente Loppersum 12.5%.

Ten opzichte van 2007 is de mutatiegraad in 2008 gedaald van 13.0% naar 11.6%.

Mutatiegraad per gemeente	2008	2007
• Bedum	9.4%	10.2%
• De Marne	13.7%	14.9%
• Eemsmond	11.5%	18.7%
• Loppersum	12.5%	12.8%
• Ten Boer	13.1%	11.9%
• Winsum	10.5%	11.9%
Totaal Wierden en Borgen	11.6%	13.0%



De mutatiegraad per gemeente in procenten 2008

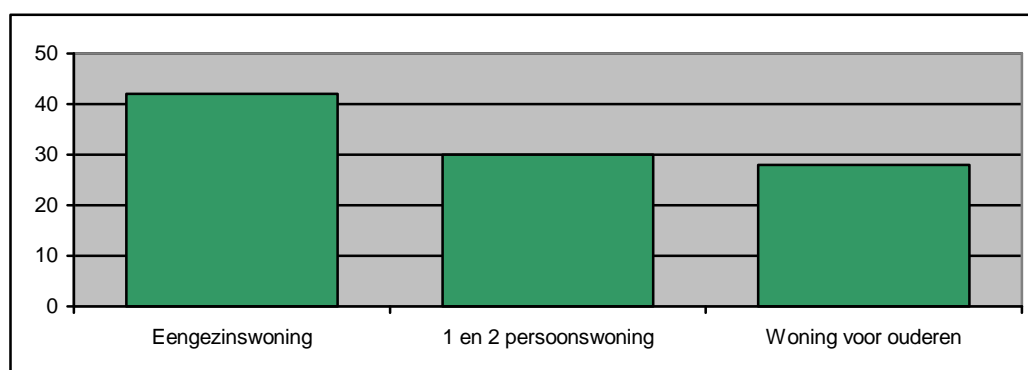
5. Woningzoekenden

Het aantal bij Wierden en Borgen geregistreerde woningzoekenden per 31 december 2008 is 1 534.

Dit aantal is ten opzichte van 2007 (1 573) gedaald met 39, hetgeen neerkomt op 2.5%.

Het overzicht van ingeschreven woningzoekenden is als volgt te specificeren:

Omschrijving/ leeftijd	2008		2007	
	aantal	%	aantal	%
Per gewenst type				
• eengezinswoning	645	42	638	41
• één- en tweepersoonswoning	452	30	507	32
• woning voor ouderen	437	28	428	27
	1 534	100	1 573	100
Naar leeftijd				
• tot 23 jaar	270	18	304	19
• van 23 tot 35 jaar	250	16	281	18
• van 35 tot 45 jaar	233	15	250	16
• van 45 tot 55 jaar	207	13	185	12
• van 55 tot 65 jaar	209	14	197	13
• van 65 tot 75 jaar	216	14	201	13
• 75 jaar en ouder	149	10	155	10
	1 534	100	1 573	100
Naar huidige woonsituatie				
• zelfstandig	737	48	765	49
• inwonend bij ouders	299	20	327	21
• op kamers	20	1	21	1
• inwonend elders	75	5	94	6
• koopwoning	382	25	336	21
• overige	21	1	30	2
	1 534	100	1 573	100



Het aantal woningzoekenden per woningtype in procenten in 2008

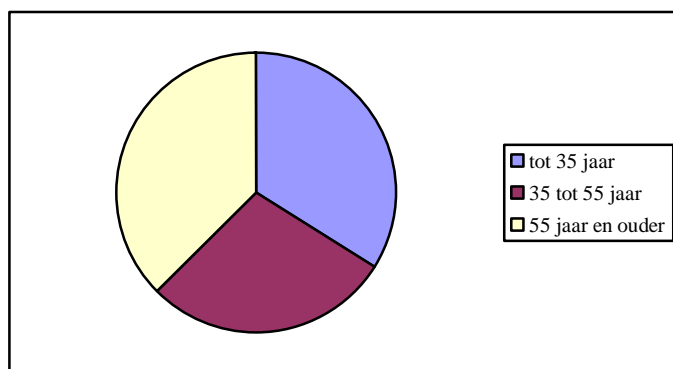
Van de woningzoekenden is 42% op zoek naar een eengezinswoning, 30% wenst een éénpersoonswoning en 28% geeft de voorkeur aan een woning voor ouderen.

Het aantal woningzoekenden per gemeente

Gemeente	Aantal woningzoekenden 2007	Aantal woningzoekenden 2008	Aantal woningen 2008	In percentage van bezit 2008
• Bedum	457	414	932	44%
• De Marne	199	204	1 178	17%
• Eemsmond	69	47	390	12%
• Loppersum	189	165	694	24%
• Ten Boer	139	149	398	37%
• Winsum	476	526	1 391	38%
• Geen voorkeur	44	29		
Totaal	1 573	1 534	4 983	31%

Leeftijd woningzoekenden per 31 december 2008

tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 jaar en ouder
520 woningzoekenden 34%	440 woningzoekenden 29%	574 woningzoekenden 37%

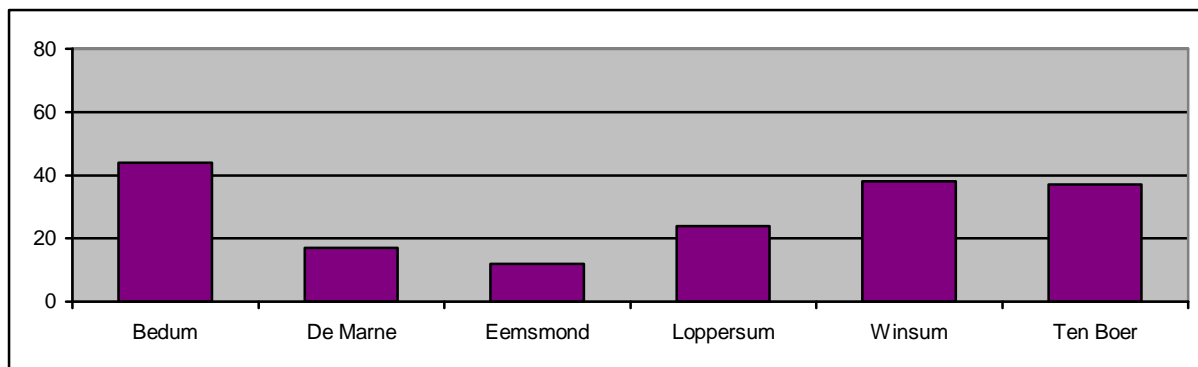


Indeling van woningzoekenden naar leeftijd in 2008

Populariteitsgraad

Overzicht van de populariteitsgraad per gemeente

Gemeente	aantal woning- zoekenden	aantal woningen	mutatie- graad in %	populariteits- graad in %	gemiddelde wachtijd in jaren
• Bedum	414	932	9.4	44	4.7
• De Marne	204	1 178	13.7	17	1.3
• Eemsmond	47	390	11.5	12	1.0
• Loppersum	165	694	12.5	24	1.9
• Winsum	526	1 391	10.5	38	3.6
• Ten Boer	149	398	13.1	37	2.9
• Geen voorkeur	29				
Totaal	1 534	4 983	11.6	31	2.6



Populariteitsgraad per gemeente in procenten in 2008

Bovenstaande grafiek dient als volgt te worden geïnterpreteerd:

De eerste woonwens van woningzoekenden wordt getotaliseerd en in relatie gebracht tot het aantal beschikbare woningen in de gevraagde gemeente. Een score van 100% betekent dat het aantal ingeschreven woningzoekenden even groot is als het aantal huurwoningen dat de woningstichting in die gemeente in eigendom heeft.

Bij een mutatiepercentage van 9.4% betekent een populariteitsgraad van 44% (gemeente Bedum) een theoretisch gemiddelde wachttijd van ongeveer 4.7 jaren.

Voor de gemeenten Bedum, Winsum en Ten Boer bestaat de grootste belangstelling met een gemiddelde wachttijd van respectievelijk 4.7, 3.6 en 2.9 jaren.

De gemeente Eemsmond kent in 2008 een populariteitsgraad van 12% bij een mutatiegraad van 11.5%. Deze gemeente bevindt zich in de gevarenzone, waarbij leegstand niet uitgesloten is.

Voor de gemeente De Marne (populariteitsgraad 17%, mutatiegraad 13.7%) zijn de cijfers iets gunstiger dan voor Eemsmond, maar ook voor deze gemeente geldt dat oppassen geboden is.

Onze gemiddelde theoretische wachttijd in jaren is 2.6.

Uit de bedrijfstakinformatie 2007 blijkt dat de gemiddelde theoretische wachttijd in jaren in de provincie Groningen 2.5 jaren is en over geheel Nederland 3.0 jaren.

6. Opvang statushouders

Voor de huisvesting van statushouders en personen die onder de pardonregeling vallen worden woningen aangeboden aan de gemeenten. Het aantal woningen dat in 2008 in dat kader is aangeboden bedraagt 21, verdeeld over de volgende gemeenten:

De Marne en Loppersum elk 4 woningen, Bedum en Ten Boer elk 2 woningen, Eemsmond 3 woningen en Winsum 6 woningen. In deze 21 woningen zijn totaal 40 personen gehuisvest.

C. Leefbaarheid

Voor woningcorporaties is het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en dorpen al 10 jaar één van de kerntaken. Leefbaarheid gaat met name over het aanpakken van de directe woonomgeving en het verrichten van werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot.

Het onderscheid tussen leefbaarheidsactiviteiten en overige activiteiten is niet altijd duidelijk aan te geven, aangezien veel uitgaven een relatie hebben met de leefbaarheid van de woning en de woonomgeving.

Wij streven naar een schone en veilige leefomgeving, dit komt de leefbaarheid voor onze huurders ten goede.

Een goed onderhoudsbeleid, waarbij op adequate wijze klachten worden verholpen en aan woningen tijdig planmatig onderhoud wordt uitgevoerd heeft ook een positieve uitwerking op de leefbaarheid.

Naast de genoemde onderhoudsactiviteiten kunnen nog aantal specifieke activiteiten worden benoemd waaraan in 2008 aandacht is besteed.

In geld uitgedrukt gaat het hierbij om € 217 125.--.

Leefbaarheidsactiviteiten:

- a. tuinonderhoud / onderhoud woonomgeving
- b. leefbaarheidsbevorderende maatregelen
- c. donaties en bijdragen aan sociaal maatschappelijke organisaties
- d. woongenot bevorderende maatregelen

a. Tuinonderhoud / onderhoud woonomgeving.

Specificatie uitgaven:

• contract onderhoud werk derden	43 315.--
• tuinonderhoud eigen dienst	24 000.--
• onderhoud woonomgeving eigen dienst	1 529.--
• onderhoud woonomgeving werk derden	17 766.--
	86 910.--

Totaal onderhoud tuinen en woonomgeving

86 910.--

b. Leefbaarheidsbevorderende maatregelen

Specificatie uitgaven

Nieuwbouw

• inrichting en verlichting binnenterrein 17 woningen Baflo	19 547.--
• aanleg beukenhagen en wilgenschermen 17 woningen Baflo	13 953.--
• aanleg beukenhaag Esdoornlaan Uithuizermeeden	1 770.--

Bestaande bouw

• verlichting gemeenschappelijke paden J. Zijlstraat Ten Post	1 595.--
• grondkering en bomen kappen Kerkepad Wirdum	12 733.--
• lindebomen snoeien en pad herleggen Lijnbaan / Smitsweg Uithuizermeeden	5 196.--
	54 794.--

Totaal leefbaarheidsbevorderende maatregelen

54 794.--

c. Donaties en bijdragen aan sociaal maatschappelijke organisaties	4 375.--
Het gaat hierbij om instellingen zoals Stichting Opvanghuis, Stichting Leergeld, Flexbus, Molenstichting en diverse scholen.	
Stichting Steunpunten De Marne	
• kosten om niet beschikbaar stellen van gemeenschappelijke ruimtes	22 500.--
• inrichting gemeenschappelijke ruimte Hunsingokade Zoutkamp	2 912.--
	<hr/>
Totaal kosten Stichting Steunpunten De Marne	25 412.--
	<hr/>
Totaal donaties en bijdragen sociaal maatschappelijke organisaties	29 787.--
d. Woongenot bevorderende maatregelen	
Specificatie	
• kosten meubilair gebouw Schoolstraat Bedum	4 468.--
• automatische deuropeners, hekwek, laadpunt Scootmobiel Schoolstraat	21 646.--
• automatische deuropeners appartementen Hunsingokade Zoutkamp	16 344.--
• vlaggenmast Hunsingokade Zoutkamp	910.--
• inritborden bij ondergrondse container en aanleg bestrating Mensemastraat Bedum	1 416.--
• borden invalidenparkeerplaatsen Mensemastraat en Schoolstraat Bedum	1 150.--
	<hr/>
Totaal kosten woongenotbevorderende maatregelen	45 934.--
	<hr/>
Totaal generaal leefbaarheidsactiviteiten 2008	<u>217 125.--</u>

De kosten van de leefbaarheidsactiviteiten zijn verantwoord onder overige bedrijfslasten.

Stichting Steunpunten De Marne

De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in drie senioren appartementencomplexen in Eenrum, Leens en Zoutkamp zijn in beheer gegeven bij de Stichting Steunpunten De Marne. Deze stichting hoeft geen huur te betalen voor het gebruik van de ruimtes aan de woningstichting.

De stichting Steunpunten organiseert vanuit deze ontmoetingsruimten diverse activiteiten die open staan voor alle inwoners van de dorpen. De activiteiten beperken zich dus niet alleen tot de bewoners van het gebouw.

Naar onze mening wordt hierdoor ook een sterke impuls gegeven aan de leefbaarheid in de betreffende dorpen.

D. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

a. Algemeen

De huurders van Woningstichting Wierden en Borgen worden vertegenwoordigd door drie huurdersorganisaties. De huurdersvereniging 'De Huurder' vertegenwoordigt de huurders in de gemeenten Loppersum en Eemsum, de huurdersvereniging 'De Marne - De Terpen' komt op voor de belangen van de huurders in de gemeenten De Marne en Winsum en de huurders uit de gemeenten Bedum en Ten Boer worden vertegenwoordigd door de Stichting 'Huurdersplatform Bedum - Ten Boer'.

De bijdrage voor het huurdersplatform, alsmede de contributie voor de huurdersverenigingen, wordt geïnd via het huurincassosysteem van Wierden en Borgen, waardoor het werk van de besturen van deze organisaties aantrekkelijk wordt verlicht.

b. Onderwerpen

In 2008 zijn vier overlegvergaderingen gehouden en zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken: De besprekingen zijn in een goede sfeer verlopen.

- Het huurbeleid en de huuraanpassingen in 2008
- Begroting 2008
- Jaarrekening en jaarverslag 2007
- Algemeen beleid van de woningstichting
- Nieuwbouw en herstructurering
- Nieuwe huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden
- Ondernemingsplan
- Wet Overleg Huurders-Verhuurder

In een speciaal daarvoor ingestelde projectgroep, waarin alle huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd, zijn in 2008 twee bijeenkomsten gehouden over een nieuwe huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden. De huurdersvereniging De Marne - De Terpen heeft ingestemd met de nieuwe huurovereenkomst. De beide overige huurdersorganisaties zijn nog niet akkoord met de invulling van een aantal artikelen.

De huurdersorganisaties hebben hun instemming betuigd met het huurbeleid in 2008.

d. Bewonersinformatie

Vier keer per jaar verschijnt het bewonersblad 'Op Stee'. Dit blad wordt door de huurders bijzonder gewaardeerd. Woningstichting Wierden en Borgen draagt de kosten van het blad en biedt elke huurdersorganisatie de gelegenheid om eigen informatie in het blad te publiceren.

Het 'Huurdersplatform Bedum' en de huurdersvereniging 'De Marne - De Terpen' maken gebruik van dit aanbod en brengen de achterban zo op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen, meningen, standpunten etc. Om haar moverende redenen publiceert de huurdersvereniging 'De Huurder' niet in het blad.

Website

De Website van Wierden en Borgen voorziet in informatie voor bewoners en woningzoekenden.

Op deze site wordt informatie gegeven over inschrijving, reparatieverzoeken, onderhoud en nieuwe projecten.

Via de site kunnen bewoners reparatieverzoeken doen. Woningzoekenden kunnen inschrijvingsformulieren aanvragen.

Op de site is het uit te voeren planmatig onderhoud opgenomen. Aan nieuwe projecten van Wierden en Borgen wordt veel aandacht besteed.

Voor de meest recente informatie over onder andere de huurverhoging, kunnen de bewoners op de site terecht.

e. Financiële ondersteuning

De huurdersorganisaties worden door Wierden en Borgen financieel ondersteund met een jaarlijkse bijdrage.

Het kantoor van de huurdersvereniging 'De Marne - De Terpen' wordt door de woningstichting om niet beschikbaar gesteld. Zonodig wordt geld beschikbaar gesteld voor projectmatige activiteiten en de gezamenlijke uitgave van het bewonersblad wordt volledig door de corporatie betaald.

Ook wordt de contributie-inning door de werkorganisatie van de woningstichting verzorgd.

f. Bewonerscommissies

Bij meerdere specifieke woonvormen voor ouderen zijn bewonerscommissies actief. Deze commissies, onder meer bij de seniorencomplexen De Ding'n te Baflo, De Brake te Winsum, Aikeshof te Eenrum en Koningsstaete te Leens, Walfridushof, De Horst en Schoolstraat te Bedum en Noorderschans in Zoutkamp, zijn namens de bewoners nadrukkelijk betrokken bij het beheer van de betreffende complexen.

g. Regionale Klachtencommissie

Samen met vijf toegelaten instellingen in Noordwest-Groningen participeert Woningstichting Wierden en Borgen in een Regionale Klachten Commissie (R.K.C.).

Deze onafhankelijke commissie bestaat uit drie leden, te weten een huurder, een werknemer van één van de deelnemende corporaties en een externe voorzitter.

Op deze wijze worden huurders in de gelegenheid gesteld klachten over het handelen of nalaten van de corporatie in te dienen. In 2008 is één klacht behandeld van een huurder van Wierden en Borgen door de R.K.C.

Deze klacht is naar tevredenheid opgelost.

E. Wonen en Zorg

Voor woningstichting Wierden en Borgen is wonen en zorg een belangrijk aandachtspunt. Wij willen ouderen en gehandicapten een kans bieden om zo geriefelijk mogelijk te wonen.

Dit doel trachten wij te bereiken door niet alleen nieuwe woningen of appartementen te realiseren, maar ook door voorzieningen te treffen aan bestaande woningen.

Zoals reeds eerder in dit jaarverslag is verwoord werkt Wierden en Borgen hiervoor actief samen met meerdere op deze gebieden gespecialiseerde organisaties.

Op het gebied van wonen en zorg is de Woningstichting Wierden en Borgen actief op de volgende gebieden:

- a. seniorenhuisvesting
- b. voorzieningen ten bate van gehandicapten in bestaande woningen
- c. bijzondere woonvormen voor gehandicapten
- d. kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

a. Seniorenhuisvesting

Door de woningstichting wordt veel aandacht besteed aan het huisvesten van senioren. Nagenoeg alle recente nieuwbouwprojecten hebben betrekking op levensloopbestendige seniorenwoningen, zodat senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Doordat de woningen permanent rolstoelgeschikt zijn, kunnen ook gehandicapten in deze woningen worden gehuisvest.

Door de gehanteerde maatvoering van deze woningen kunnen de thuiszorginstanties maximale zorg verlenen in de individuele woonsituaties van ouderen en gehandicapten.

In Ten Boer is in 2008 een complex opgeleverd met 52 appartementen.

Wierden en Borgen heeft uit dit complex 14 levensloopbestendige appartementen gekocht, bestemd voor het huisvesten van senioren.

In Baflo zijn in 2008 17 levensloopbestendige woningen opgeleverd. Weliswaar is dit complex niet exclusief bedoeld voor seniorenhuisvesting, maar aangezien alle primaire woonfuncties zich op de begane grond bevinden, zijn de woningen geschikt voor bewoning door senioren.

b. Voorzieningen ten bate van lichamelijk gehandicapten in bestaande woningen

In 2008 is voor € 64 000.-- geïnvesteerd in het aanpassen van individuele woningen op grond van W.V.G..

Overzicht van aangepaste woningen

Overzicht van aangepaste woningen ten bate van gehandicapten	2008	tot en met 2007
• categorie 1 (> € 4 500.--)	2	78
• categorie 2 (€ 900.-- tot € 4 500.--)	19	223
• categorie 3 (< € 900.--)	60	753
Totaal	81	1 054

c. Bijzondere woonvormen voor gehandicapten

Tot en met 2007 zijn in samenwerking met diverse zorginstellingen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, zes woonvormen gerealiseerd met totaal 72 appartementen die voorzien in de huisvesting van meerdere bewoners met een handicap.

De zorg varieert van intensieve zorg tot begeleiding bij het zelfstandig wonen. De complexen zijn op diverse lokaties te midden van bestaande en nieuwe woonwijken gerealiseerd.

Ook worden bestaande woningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen aangewend.

In 2008 zijn geen nieuwe eenheden aan de voorraad toegevoegd, maar er zijn wel plannen ontwikkeld voor de bouw van 12 zorgwoningen in Leens op de voormalige IJsbaanlokatie ten behoeve van de Stichting De Kameleon. Ook deze stichting draagt zorg voor het begeleid wonen van jonggehandicapten, waarbij tevens aandacht is voor dagbesteding, in dit geval in het nabij gelegen project "Insectenwereld" van de Stichting Alae.

Verder is voor de stichting 's Heerenloo Opmaat een bouwplan aan de Almastraat in Bedum ontwikkeld voor de huisvesting van 25 bewoners met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen.

d. Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

Ook op dit terrein is Wierden en Borgen actief. Op meerdere plaatsen in ons werkgebied worden speciaal voor kinderopvang aangepaste gebouwen verhuurd aan hiervoor gekwalificeerde organisaties.

F. Het waarborgen van de financiële continuïteit

Algemeen

Zoals voor elke organisatie geldt, is het handhaven van de financiële continuïteit een voorwaarde om het voortbestaan op langere termijn te waarborgen.

Op woningcorporaties wordt zowel intern als extern toezicht uitgeoefend, om te beoordelen of de inkomsten en uitgaven op een juiste manier zijn verantwoord en of de uitgevoerde activiteiten in overeenstemming zijn met de doelstelling van de organisatie.

Als intern toezichthouder laat de Raad van Commissarissen zich bijstaan door een externe accountant om te beoordelen of de onderneming voldoende solvabel is om de activiteiten in de toekomst te kunnen voortzetten.

Als extern toezichthouder beoordeelt het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aan de hand van de zogenaamde gegevensopvraag verantwoordingsinformatie de ontwikkeling van de financiële positie van het afgelopen jaar.

Tenslotte beoordeelt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de financiële positie, om te kunnen bepalen of de corporatie zonder risico's geborgd kan worden bij het aantrekken van vreemd vermogen.

Het maken van winst is voor woningcorporaties geen doel op zich. Eventuele winsten worden weer ingezet voor de volkshuisvesting, zodat naast het financiële rendement ook gesproken wordt over een maatschappelijk rendement, dat zeker van belang is.

Om de financiële continuïteit te handhaven, zal een zeker evenwicht tussen inkomsten en uitgaven moeten bestaan. Bewaking van de inkomsten en uitgaven in de loop van het jaar is belangrijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bewakingsinstrumenten om afwijkingen tijdig te signaleren en om zonodig te corrigeren.

Voor de bewaking van de financiële positie op langere termijn wordt gebruik gemaakt van de financiële meerjarenprognose en een meerjaren kasstroomprognose.

De financiële positie op de korte termijn wordt bewaakt door de jaarbegroting te vergelijken met de werkelijke ontwikkelingen van inkomsten en uitgaven en tussentijdse resultaten zichtbaar te maken via kwartaalrapportages.

Vennootschapsbelasting.

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit houdt in dat zij belasting moeten betalen over hun gehele fiscale resultaat.

Tussen de corporaties en de belastingdienst is een uitvoeringsovereenkomst gesloten over de specifieke nog onduidelijke aspecten van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, de zogenaamde Vaststellingsovereenkomst² (VSO2).

Wierden en Borgen heeft inmiddels deze VSO2 ondertekend. De afspraken die in de overeenkomst zijn neergelegd moeten zekerheid bieden over de behandeling van de integrale belastingplicht. De afspraken zijn gemaakt binnen de geldende wet- en regelgeving.

Bij de berekening van de fiscale positie is rekening gehouden met de afspraken die zijn vastgelegd in de VSO II. In de jaarrekening 2008 is een bedrag van € 1 843 000.-- aan vennootschapsbelasting ten laste van het resultaat gebracht.

Er zijn echter onzekerheden ten aanzien van een aantal punten uit de fiscale positie. De zogenaamde 'best practice' afspraken, die nog niet zijn gemaakt, zullen hier antwoord op moeten geven. Bij het opmaken van de jaarrekening is het nog onzeker of zich correcties zullen voordoen op de berekende belastingplicht.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2008 is bijna € 0.5 miljoen positief. In dit resultaat is aan overige waardeveranderingen een bedrag opgenomen van € 2.5 miljoen. Dit betreft de onrendabele top van nieuwbouwwoningen die in 2008 in opdracht gegeven zijn en op de financiële afwikkeling van de complexen die in 2008 in exploitatie zijn genomen. In dit resultaat is tevens rekening gehouden met een bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting van ruim € 1.8 miljoen. Ten opzichte van 2007 is het resultaat afgenomen met € 3.5 miljoen. De afname van het resultaat in 2008 in vergelijking met 2007 is grotendeels te wijten aan de hogere afboeking van onrendabele investeringen van € 745 000.--, de hogere onderhoudsuitgaven van € 630 000.-- en de hogere vennootschapsbelasting van € 1 800 000.--.

Reserves

Door het batig jaarresultaat zijn de reserves in 2008 toegenomen met bijna € 0.5 miljoen naar een niveau van € 36.9 miljoen per 31 december 2008.

Dit leidt tot de volgende kerngegevens per woning:

Kerngegevens per woning	2007 *)	2008	2007
• Jaarresultaat	-665	98	788
• Reserves	7 017	7 417	7 221

*) Landelijke cijfers, bron: Bedrijfstakinformatie 2007: Provincie Groningen

Solvabiliteit

Het kengetal solvabiliteit wordt gebruikt om aan te geven in welke mate de corporatie in staat is om aan de financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen. Dit cijfer wordt berekend door de reserves te delen door het balanstotaal.

De solvabiliteit is in de afgelopen jaren gestegen van 10.2% in 1998 tot 28.8% in 2008.

Uit de 'Bedrijfstakinformatie 2007' blijkt dat 64% van alle corporaties in Nederland in 2007 een lagere solvabiliteit heeft dan Woningstichting Wierden en Borgen.

	2007)*	2008	2007
• Solvabiliteit	19.0	28.8	28.1

*) Landelijke cijfers, bron: Bedrijfstakinformatie 2007: Provincie Groningen

Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft een indicatie over het resultaat van de inzet van het eigen, vreemd en totaal vermogen.

De gerealiseerde rentabiliteitscijfers zijn als volgt:

Rentabiliteit	2007 *)	2008	2007
• Eigen vermogen	-11.1	1.3	10.9
• Totaal vermogen	5.8	3.6	6.3
• Vreemd vermogen	5.0	4.8	4.8

*) Landelijke cijfers, bron: Bedrijfstakinformatie 2007: Provincie Groningen

De rentabiliteit van het eigen vermogen (het jaarresultaat gedeeld door het eigen vermogen) geeft de winstgevendheid van de corporatie weer.

De rentabiliteit over het totaal vermogen (totaal van het jaarresultaat en de verschuldigde rente, gedeeld door het totale vermogen) is in 2008 ten opzichte van 2007 afgenomen van 6.30% tot 3.6%. Dit komt door het lagere jaarresultaat in 2008.

De rentabiliteit over het vreemd vermogen (betaalde rentekosten, gedeeld door het lange vreemd vermogen) geeft een indicatie van de gemiddelde rentevoet, die betaald wordt over de opgenomen geldleningen.

Door een gericht beheer van de leningenportefeuille is dit percentage in de afgelopen periode gedaald, maar is thans sprake van stabilisatie.

In 2008 bedragen de rentekosten op vreemd vermogen 4.8%

Liquiditeit

De liquiditeit (current ratio) geeft aan of wij op korte termijn aan de verplichtingen jegens derden kunnen voldoen. De current ratio wordt berekend door het totaal van de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden. Is deze ratio groter dan 1, dan wordt de corporatie aangemerkt als liquide.

Het verloop van de current ratio is als volgt:

	2007)*	2008	2007
• Current ratio	0.9	1.7	2.8

*) Landelijke cijfers, bron: *Bedrijfstakinformatie 2007: Provincie Groningen*

Ultimo 2008 is de current ratio 1.7. Ten opzichte van 2007 is dit kengetal afgenomen met .1.1

Met ingang van 2006 zijn geen aangegane verplichtingen voor nieuwbouwwoningen verwerkt in de balans.

De liquiditeitspositie wordt bewaakt aan de hand van een maandelijkse liquiditeitsprognose.

Financiële risico's

Leegstand en rentekosten op het vreemd vermogen vormen, in financiële zin, de grootste risico's voor de woningstichting. In 2008 is de leegstand 1.0% van de huuropbrengst en is daarmee binnen de geldende norm gebleven, terwijl de rentekosten op vreemd vermogen stabiel zijn gebleven.

In 2008 waren de rentekosten uitgedrukt in een percentage van de huuropbrengst 18.7% (in 2007 was dit 19.3%).

Beheersing van de renterisico's zullen trouwens voortdurend de aandacht blijven vragen. De risico's met betrekking tot de leningenportefeuille zijn in kaart gebracht. Uit oogpunt van risicobeheersing zal worden gestreefd naar een evenwichtige opbouw.

Het streven is om de leningenportefeuille zodanig in te richten dat per jaar circa 10% van het bedrag, waarover risico wordt gelopen, aan renteaanpassing onderhevig is.

Woningstichting Wierden en Borgen zal geen gebruik maken van rente-instrumenten met een open-einde karakter. Het speculatieve karakter van dergelijke instrumenten achten wij in strijd met de aard van een toegelaten instelling en de daarvoor geldende regels.

Rentelasten	2007 *)	2008	2007
• per woning	1 124	819	819
• in % van de huur	25	18.7	19.3

*) Landelijke cijfers, bron: *Bedrijfstakinformatie 2007: Provincie Groningen*

In 2008 is één lening op grond van de leningsvoorwaarden afgelost met een volume van € 140.000.--. Daarnaast was bij vier leningen met een volume van € 6.5 miljoen renteconversie van toepassing. De gemiddelde rente van de vier renteconversieleningen is gedaald van 5.12% naar 4.87%.

In 2008 zijn geen leningen aangetrokken.

Overzicht activiteit beleggingen

In 2008 zijn uitsluitend gelden belegd op korte termijn, behalve de certificaten van aandelen van het N.C.C.W.. Doelstelling van Wierden en Borgen is om de beschikbare gelden zoveel mogelijk te benutten voor het aflossen van leningen en in te zetten voor projecten.

Per 31 december zijn wij in het bezit van 248 certificaten N.C.C.W., met een totale waarde van € 199 925.--. In 2008 is dividend over 2007 ontvangen van € 6 200.--, hetgeen neerkomt op een rendement van 3.1%.

Overzicht verbindingen

Er zijn in 2008 geen verbindingen.

Huurbeleid en huuraanpassingen in 2008

Huurbeleid

Sinds een aantal jaren bepaalt de rijksoverheid het huurbeleid van woningcorporaties door de huurverhoging te maximaleren op het inflatiepercentage van het afgelopen jaar.

Hierdoor is het voor woningcorporaties niet mogelijk om een eigen huurbeleid te voeren.

Voor een gezonde bedrijfsvoering is gelet op de stijgende kosten voor onderhoud en gemeentelijke heffingen een huurverhoging noodzakelijk die hoger ligt dan de inflatie.

De huurverhoging van 2008 is gekoppeld aan het inflatiecijfer van het voorafgaande kalenderjaar. Over 2007 bedroeg de inflatie 1.6%. Dit percentage is de basis voor de huurverhoging in 2008.

Uitwerking

Per 1 juli 2008 zijn de huren voor het merendeel van het woningbezit verhoogd met 1.6%.

Om markttechnische redenen zijn bij 164 woningen de huurprijzen bevroren.

Per saldo zijn de huurprijzen per 1 juli 2008 gemiddeld gestegen met 1.56% (per 1 juli 2007 was dit 1.06%).

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2008 zijn geen bezwaarschriften ingediend tegen de huurverhoging per 1 juli 2008.

Huurincasso - huurachterstand

Van de huurders betaalt 63% de verschuldigde huurprijs door middel van automatische incasso (in 2007: 59%). Ongeveer 9% van de huurders betaalt door middel van een aan een financiële instelling afgegeven opdracht tot periodieke afschrijving. Van deze categorie wordt 5% betaald via derden zoals gemeenten, VKG en GKB.

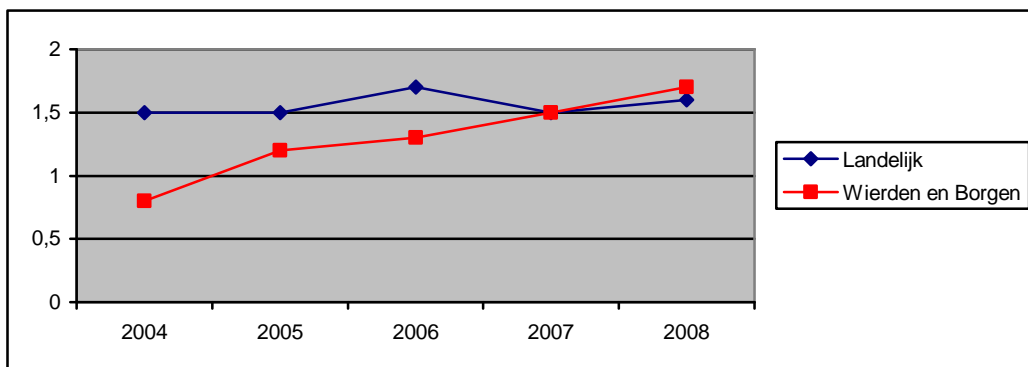
De overige huurders ontvangen maandelijks een acceptgirokaart.

De periode van huurbetaling is maandelijks. De huur dient voor de 10^e van de maand te zijn voldaan.

Bij achterstand in huurbetaling vindt met de huurder, na schriftelijke aanmaningen, zondig een gesprek plaats om te trachten tot een oplossing van de financiële problemen te komen, voordat de vordering wordt overgedragen aan een deurwaarder. Doorverwijzing naar instanties die door begeleiding of het aanbieden van een lening mogelijk een oplossing kunnen bieden, vindt eveneens plaats.

De huurachterstand heeft het afgelopen jaar gefluctueerd tussen 1.5% (december 2007) en 1.7% (december 2008). Deze achterstand heeft betrekking op zowel zittende als vertrokken huurders.

De achterstand van zittende huurders bedroeg ultimo december 2008 1.2%. Uit de 'Bedrijfstakinformatie 2007' blijkt dat landelijk gezien de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders 1.6% is. De huurachterstand bij Wierden en Borgen ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde.



Ontwikkeling huurachterstanden, zittende en vertrokken huurders.
bron: Bedrijfstakinformatie huren

Huurachterstand	2008	2007	2006
• Bruto maandhuur	1 892 000.--	1 871 000.--	1 856 000.--
• Voorstand	258 173.--	258 173.--	141 080.--
• Achterstand	374 350.--	335 961.--	271 957.--
• Achterstand in % van de jaarhuur	1.7%	1.5%	1.3%

Opbouw huurachterstand	aantal huurders		
• >= 3 maanden	156	153	120
• 2 maanden	70	72	69
• 1 maand	213	253	313
Totaal	439	478	502

Opbouw huurachterstand	bedragen		
• >= 3 maanden	287 955.--	240 635.--	168 006.--
• 2 maanden	41 805.--	42 520.--	38 572.--
• 1 maand	44 590.--	52 806.--	65 379.--
Huurachterstand totaal	374 350.--	335 961.--	271 957.--

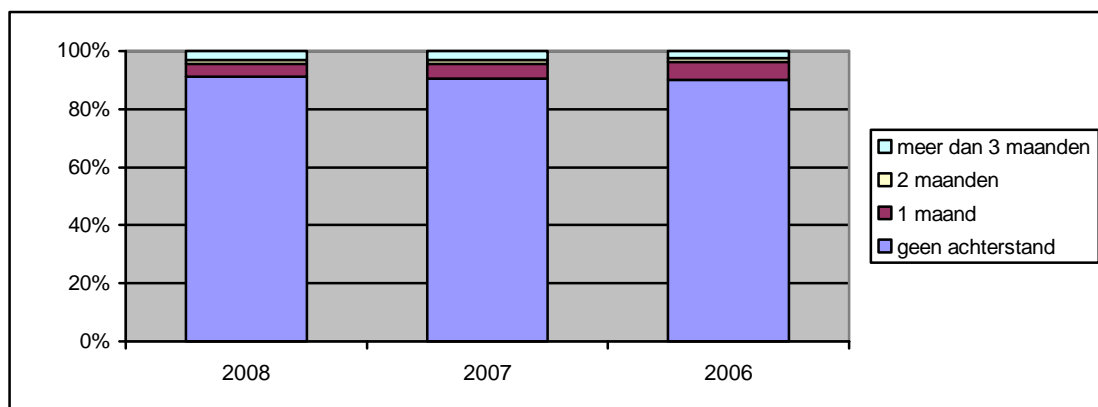
Per saldo is de huurachterstand aan het oplopen. Op 31 december 2008 is de achterstand gestegen tot €374 350.-

Het risico van oninbaarheid neemt daardoor toe. In 2007 is reeds een voorziening voor dubieuze debiteuren gevormd van € 36 000.--. Op de balans per 31 december 2008 is aan huurdebiteuren een bedrag opgenomen van € 338 350.--

Huurders met achterstand (ultimo boekjaar) in %

	2008	2007	2006
• geen achterstand	91.2	90.6	90.0
• 1 maand achterstand	4.3	5.0	6.2
• 2 maanden achterstand	1.4	1.4	1.4
• meer dan 3 maanden achterstand	3.1	3.0	2.4

Het percentage huurders met achterstand is ten opzichte van 2006 marginaal afgenomen van 10.0% tot 8.8%.



Huurachterstand 2006-2008 in % van de huurders naar aantal maanden

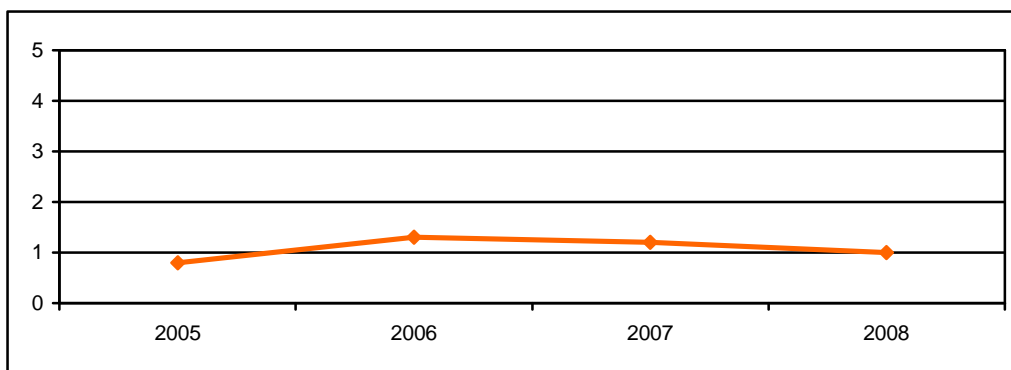
Ontruimingen

In 2008 zijn 7 woningen ontruimd (in 2007: 17 woningen en 1 garage). Zes woningen zijn ontruimd op basis van het niet nakomen van de betalingsverplichtingen door de huurders en 1 woning op basis van hennepeteelt.

Het aantal ontruimingen per gemeente is als volgt:

- De Marne 4 (in 2007: 6)
- Winsum 1 (in 2007: 6)
- Bedum 0 (in 2007: 1)
- Loppersum 1 (in 2007: 2)
- Eemsmond 1 (in 2007: 1)
- Ten Boer 0 (in 2007: 1)

Huurderving netto huur	2008	2007	2006	2005
Totaal	211 000.--	258 000.--	276 000.--	162 000.--
% derving	1.0%	1.2%	1.3%	0.8%



De huurderving als percentage van de jaarhuur 2005 - 2008

De huurderving bedroeg in 2008 1.0%. Deze derving heeft betrekking op de woningen die bestemd zijn voor verhuur. Leegstand als gevolg van sloop en verkoop is niet in deze post verwerkt.

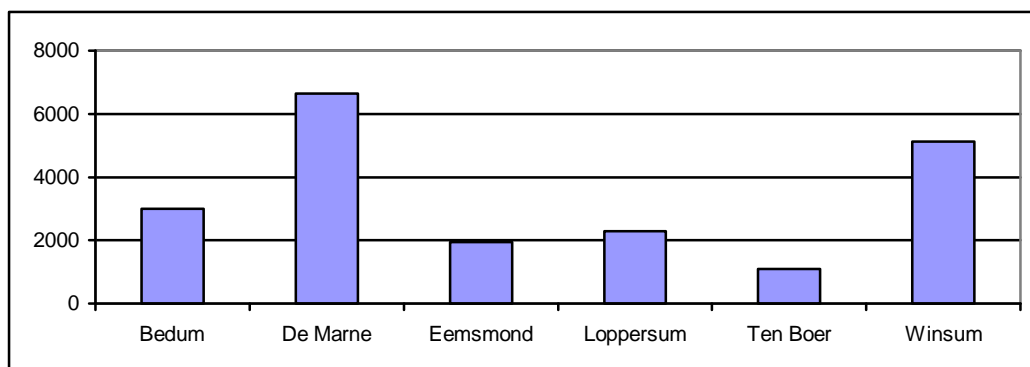
De specificatie van de huurderving is als volgt:

Huurderving woningen			
• verkoop	€ 26 983.--	0.12%	(2007: 0.16%)
• sloop	€ 161 600.--	0.73%	(2007: 0.61%)
• verhuur	€ 210 960.--	0.96%	(2007: 1.19%)
Totaal huurderving 2008	€ 399 543.--	1.81%	

De leegstand bij de verhuurwoningen is in 2008 afgenomen van 1.2% in 2007 tot 1.0% in 2008.

Leegstand

In onderstaande grafiek wordt het verloop van het aantal leegstandsdagen van woningen, die bestemd zijn voor verhuur, in 2008 weergegeven per gemeente.



Leegstandsdagen van woningen bestemd voor verhuur 2008

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de meeste leegstandsdagen zich in de gemeente De Marne hebben voorgedaan en de minste dagen in de gemeente Ten Boer.

G. Kengetallen

Omschrijving / Boekjaar	2008	2007	2006	2005	2004
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
• Woningen / Woongebouwen	4 983	5 050	5 046	4 999	5 001
• Garages	280	286	286	286	286
• Bedrijfsruimten	2	2	2	2	2
• Overige verhuureenheden	2	2	2	2	2
Totaal	5 267	5 340	5 336	5 289	5 291
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	79 000	78 000	76 000	73 000	75 000
Gemiddelde grondslag O.Z.B. per woning	115 000	106 000	91 500	93 500	54 900
Mutaties in woningbezit					
• Aantal opgeleverd	31	51	134	22	20
• Aantal aangekocht (*)	-	1	-	-	-
• Aantal verkocht	11	16	14	12	14
• Aantal gesloopt (**)	87	31	73	12	15
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
• Laag	1 980	2 093	2 126	2 197	2 210
• Overig	3 003	2 957	2 920	2 802	2 791
Kwaliteit					
• Aantal reparatieverzoeken / woning	1.1	1.1	1.0	1.0	1.2
• Aantal gevallen mutatieonderhoud / woning	0.11	0.11	0.14	0.12	0.11
• Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering / woning	0.06	0.05	0.04	0.05	0.08
• Kosten niet-planmatig onderhoud / woning	427	404	364	348	378
• Kosten planmatig onderhoud / woning	995	861	820	773	733
• Groot onderhoud woningverbetering / woning	232	172	84	73	106
Totaal kosten onderhoud / woning	1 724	1 437	1 268	1 194	1 217
Prijs- kwaliteitsverhouding					
• Gemiddeld aantal punten WWS	135.3	134.0	133.6	132.7	132.5
• Gemiddelde netto huurprijs	369.97	361.19	353.79	342.81	338.55

(*) aankoop eind 2007 Wilhelminalaan 34 Baflo, in afwachting van bestemming niet meegeteld in aantal woningen.

(**) sloop in 2008: werkelijke sloop 114 woningen, waarvan 27 woningen die in 2006 aan de exploitatie zijn onttrokken en 87 woningen in verslagjaar 2008.

sloop in 2007: werkelijke sloop 74 woningen, waarvan 43 woningen die in 2006 aan de exploitatie zijn onttrokken en 31 woningen in verslagjaar 2007.

Omschrijving / Boekjaar	2008	2007	2006	2005	2004
Het verhuren van woningen					
• Mutatiegraad	11.6	13.0	13.1	11.5	11.2
• Aantal huurders huurtoeslag	1 262	1 343	1 451	1 711	1 757
• Huurachterstand in %	1.7	1.5	1.3	1.2	0.9
• Huurderving in %	1.0	1.2	1.3	0.8	0.7
Financiële continuïteit					
• Solvabiliteit (*)	28.8	28.1	26.3	22.1	18.7
• Liquiditeit (*)	1.7	2.8	2.5	1.0	0.3
• Rentabiliteit eigen vermogen	1.3	10.9	8.1	17.3	-5.8
• Rentabiliteit vreemd vermogen	4.8	4.8	4.9	4.8	6.2
• Rentabiliteit totaal vermogen	3.6	6.3	5.2	7.0	2.8
• Interne financiering / woning	6 843	6 106	5 827	6 003	8 732
• Cash flow / woning	798	1 515	1 273	1 763	435
Balans en winst- en verliesrekening					
• Eigen vermogen / woning	7 417	7 221	6 438	5 973	4 939
• Totaal opbrengsten / woning	4 729	4 647	4 598	4 497	4 378
• Afschrijving / woning	699	727	751	732	723
• Overige bedrijfslasten / woning	2 852	2 387	2 559	1 918	2 970
• Saldo rentebaten / lasten/ woning	710	735	766	816	973
• Venootschapsbelasting / woning	370	10	-	-	-
• Jaarresultaat / woning	98	788	522	1 031	-288
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1 000 woningen gesplitst naar activiteiten:					
• Algemeen beheerzaken	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0
• Verhuur- en bewonerszaken	0.7	0.7	0.9	0.7	0.8
• Financieel- economische zaken	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8
• Onderhoud / projecten	5.0	4.5	4.4	4.4	4.6
• Totaal formatieplaatsen per 1 000 woningen	7.7	7.2	7.3	7.2	7.2
• Werkelijk aantal personeelsleden per 1 000 woningen	8.4	7.9	8.1	8.2	8.2

(*) 2003 t/m 2005 inclusief aangegane verplichtingen.

Vaststelling jaarstukken door het bestuur en goedkeuring door de Raad van Commissarissen

Als Raad van Commissarissen hebben wij de door de directie vastgestelde jaarstukken (jaarverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2008 onderzocht en hebben wij kennis genomen van de door BDO CampsObers Audit & Assurance BV afgegeven accountantsverklaring.

Wij verklaren dat Woningstichting Wierden en Borgen uitsluitend werkzaam is geweest en haar middelen heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De bovengenoemde jaarstukken zijn door de directie vastgesteld en vervolgens door ons goedgekeurd conform artikel 24, lid 5 van de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen.

Bedum, 16 juni 2009

Goedkeuring jaarstukken door Raad van Commissarissen:

J.F.K.D. Martini voorzitter

N.D.B. van der Molen vice-voorzitter

M.A. de Visser lid

H.A. van der Molen lid

B.L. Jacobs lid

R. Visser lid

A.E. Schiphuis - Piël lid

Vaststelling jaarstukken door directie:

Bedum, 30 mei 2008

J.G. Kuiters directeur-bestuurder

R.T. Kramer directeur-bestuurder

IV. Jaarrekening 2008

A. Balans

Activa	Balans per	
	Balans 31-12-2008	Balans 31-12-2007
Vaste Activa		
Materiële vaste activa:		
• Onroerende en roerende zaken in exploitatie	113 202 008	112 636 990
• Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3 348 471	3 188 417
• Onroerende en roerende zaken t.d. van exploitatie	1 838 507	1 800 001
Subtotaal materiële vaste activa	118 388 986	117 625 408
Financiële vaste activa:		
• Deelnemingen	199 925	199 925
Totaal duurzaam vastgelegde middelen	118 588 911	117 825 333
Vlottende Activa		
Vorraden	144 953	153 483
Vorderingen:		
• Huurdebiteuren	338 350	299 961
• Gemeenten	5 697	7 241
• Overige vorderingen	82 325	52 849
• Overlopende activa	187 377	217 316
Liquide middelen	8 978 455	11 197 098
Totaal vlottende activa	9 737 157	11 927 948
Totaal-generaal	128 326 068	129 753 281

31 december 2008 (na resultaatbestemming)

Passiva	Balans 31-12-2008	Balans 31-12-2007
Eigen vermogen		
Overige reserves	36 957 627	36 467 880
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1 468 354	2 294 429
Langlopende schulden		
Leningen:		
• overheid	112 679	128 053
• kredietinstellingen	84 176 676	86 662 709
Totaal leningen	84 289 355	86 790 762
Vermogen op lange termijn	122 715 336	125 553 071
Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	1 472 448	1 495 083
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	2 140 147	252 060
• Overlopende passiva	1 998 137	2 453 067
Totaal schulden op korte termijn	5 610 732	4 200 210
Totaal-generaal	128 326 068	129 753 281

B. Winst- en Verliesrekening

Omschrijving	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	21 819 852	21 441 979
Vergoedingen	423 230	414 138
Bijdragen overheid	128 045	131 657
Verkoop onroerende zaken	1 113 502	1 404 561
Overige bedrijfsopbrengsten	82 762	72 871
Som der bedrijfsopbrengsten	23 567 391	23 465 206
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3 484 006	3 671 954
Overige waardeveranderingen	2 540 323	1 795 209
Lonen en salarissen	1 799 777	1 716 233
Sociale lasten	188 752	185 236
Pensioenlasten	341 069	314 019
Lasten onderhoud	5 685 571	5 056 526
Overige bedrijfslasten	3 657 685	2 987 939
Som der bedrijfslasten	17 697 183	15 727 116
Exploitatieresultaat	5 870 208	7 738 090
Rentelasten	- 4 080 928	- 4 136 148
Rentebaten	543 932	424 174
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	2 333 212	4 026 116
Belastingen	1 843 465	45 052
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	489 747	3 981 064
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Jaarresultaat	489 747	3 981 064

C. Kasstroomoverzicht

Operationele kasstromen

Jaarresultaat	490	
Afschrijvingen	<u>3 484</u>	
Cash Flow		3 974
Waardeveranderingen		2 540
Mutatie voorraad	8	
Mutatie vorderingen	-36	
Mutatie kortlopende schulden	<u>1 411</u>	
		1 383
Afname voorzieningen	<u>-826</u>	
Saldo operationele kasstromen		7 071

Investeringskasstromen

Investering in woningen en woongebouwen	- 6 935	
Desinvesteringen	448	
Toename onroerende zaken in ontwikkeling	-160	
Mutatie activa ten dienste	<u>-141</u>	
Saldo investeringskasstromen		- 6 788

Financieringskasstromen

Nieuwe leningen	0	
Aflossing leningen	<u>- 2 502</u>	

Saldo financieringskasstromen **-2 502**

Totaal mutatie liquide middelen **-2 219**

Liquide middelen begin boekjaar		11 197
Liquide middelen einde boekjaar		<u>8 978</u>
Afname liquide middelen		<u>2 219</u>

D. Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens BW2 titel 9 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in de jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor balans en winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de RJ 645.

Aangegane verplichtingen

Als gevolg van de RJ 252 is het niet langer toegestaan om aangegane verplichtingen inzake projecten te verwerken op de balans.

De aangegane verplichtingen worden voortaan aangegeven onder niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Bedrijfswaarde

Voor de rekening van de bedrijfswaarde zijn de complexen (per voormalige gemeenten), die binnen een tijdsbestek van vijf jaren zijn gebouwd, samengevoegd.

Ter toetsing van het totaal op de balans verantwoorde boekwaarde zijn bedrijfswaardeberekeringen per samengevoegd complex voor het gehele bezit opgesteld.

Voor de berekening van deze bedrijfswaarden zijn de volgende parameters gehanteerd (gebaseerd op uitgangspunten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting):

- een rentevoet van 6.0%
- een exploitatietermijn van maximaal 50 jaar
- variabele beheerlasten € 644.-- per woning per jaar en € 1 466.-- per woning per jaar voor dagelijks en planmatig onderhoud.
- huurstijgingen 2.25% per jaar
- stijging variabele lasten 2.25% en onderhoud 3.25%
- gemiddelde huurderving in alle jaren 2.0%

De op deze wijze, op basis van kasstromen, berekende bedrijfswaarde bedraagt:

• woningen en woongebouwen	€136 430 000
• boekwaarde grond	- 14 388 000
• overige verhuureenheden	- 522 000

Totaal bedrijfswaarde per 31 december 2008 **€151 340000**

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie een overwaarde van circa € 38 miljoen.

De waarde van de materiële vaste activa volgens de aanslag onroerende zaakbelasting over 2008 bedroeg ruim € 578 miljoen.

De bedrijfswaarde is in 2008 toegenomen van € 148 234 000 tot € 151 340 000, hetgeen een toename is van € 3 106 000 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo 2007.

De mutatie in de bedrijfswaarde is als volgt te verklaren:

• Vrijval kasstroom	-12 298 000
• Effect één jaar opschuiven	<u>8 785 000</u>
Subtotaal autonome ontwikkeling	-3 513 000
• Afname door sloop	- 494 000
• Afname door verkoop	- 158 000
• Toename door aanpassing levensduur	3 095 000
• Toename door aanpassing aanvangshuur	1 006 000
• Toename door aanvangsniveau onderhoud	9 000
• Toename door aanpassing variabele kosten	9 000
• Toename door nieuwbouw	2 712 000
• Toename restwaarde grond	473 000
• Afname overige (kinderdagverblijven en garages)	-33 000
Totaal mutatie bedrijfswaarde	<u>3 106 000</u>

Balanswaardering

Materiële vaste activa

De roerende zaken en overige zaken in exploitatie, met de daarbij behorende installaties, zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen.

Hierbij wordt als levensduur aangehouden voor:

• bouwkosten	40 c.q. 50 jaar
• centrale verwarming	25 jaar
• groot onderhoud / woningverbetering	20 / 25 jaar
• voorzieningen	variabel
• kinderdagverblijf te Appingedam	15 jaar, lineair
• kinderdagverblijf te Bedum	30 jaar, annuïtair

Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de op balansdatum bestede kosten, aangevuld tot het aanbestede bedrag of lagere bedrijfswaarde.

Activa ten dienste der exploitatie

Waardering vindt plaats op basis van historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen en gebaseerd op een geschatte levensduur. De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven.

Financiële vaste activa

Opgenomen voor de nominale waarde.

Vlottende activa

Berekend en opgenomen tegen de nominale waarde, waarbij voor de voorraden de gemiddelde inkooprijzen zijn gehanteerd.

Vermogen op lange termijn

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (de reserve) komt tot stand door de toepassing van de vigerende regelgeving. Voor zover thans bekend, rusten op het eigen vermogen geen toekomstige claims.

Schulden op lange termijn

Leningen

De geldleningen zijn opgenomen tegen nominale waarden.

Zij worden hetzij ineens afgelost (fixe-leningen), hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem, het dynamische kostprijsstelsel of het systeem van lineaire aflossing.

Schulden op korte termijn

Deze posten zijn gewaardeerd tegen nominale waarden.

Grondslagen voor Resultaatbepaling

Algemeen

Als baten worden die bedragen verantwoord, die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

De waarderingmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast.

Huren

Het huurniveau is gebaseerd op de wettelijke regels met betrekking tot de huurprijvaststellingen en de algemene jaarlijkse aanpassingsregels.

Huurderving

De op te nemen huurderving bestaat uit de volgende componenten: mutatieleegstand en oninbaarheid.

Vergoedingen

Dit betreft de naast de nettohuur van huurders te ontvangen vergoedingen voor: energielevering, klein onderhoud, glasbreuk, etc.

Jaarlijks vindt op basis van de werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats, behalve voor het fko- en glasfonds.

Overheidsbedragen

Dit betreft de jaarlijks te ontvangen B.W.S.-subsidies, alsmede bijdragen voor woningaanpassingen in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten (W.V.G.).

Verkoopopbrengsten

Dit betreft het netto resultaat van verkochte woningen en grond.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder wordt het verschil tussen boekwaarde en lagere bedrijfswaarde verantwoord, als deze duurzaam is.

Kosten onderhoud

Hieronder worden de totale kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud en het planmatig onderhoud, uitgevoerd door derden opgenomen.

De onderhoudskosten zijn gebudgetteerd en wel zodanig, dat de budgetten over de jaren verdeeld worden.

Van de totale kosten worden de kosten van de eigen onderhoudsdienst in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de posten lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenpremie en overige bedrijfslasten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de bedrijfsvoering, waaronder huisvestings-, algemene en overige personeelskosten, alsmede zakelijke belastingen, assurantiepremie en kosten voor de levering van goederen en diensten.

Rentelasten

Hieronder worden de op het boekjaar betrekking hebbende rentelasten verantwoord, die verschuldigd zijn over het vreemd vermogen.

Rentebaten

Dit betreft de op het boekjaar betrekking hebbende ontvangen rente, voortvloeiende uit rekeningen-courant, vorderingen en beleggingen.

Integrale vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. Dit wil zeggen dat over de resultaten uit alle activiteiten belasting verschuldigd is, volgens de thans in de wet opgenomen uitgangspunten. Bij de aanvang van de belastingplicht dient (per 1 januari 2008) een fiscale openingsbalans te worden opgesteld van alle bezittingen en schulden volgens de fiscale waarderinggrondslagen.

Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient indien en voorzover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen een belastinglatentie te worden gevormd.

Als gevolg van de fiscale waardering van het sociale vastgoed tegen 70% van de WOZ waarde op 1 januari 2008, zou er een groot positief verschil ontstaan bij de corporatie. Hiervoor zou een actieve latentie gevormd moeten worden, maar bij de corporatie is hierbij eigenlijk sprake van een permanent verschil in plaats van een tijdelijk verschil, omdat de woningen in principe op grond van de doelstelling verhuurd blijven.

Er is in 2008 hiervoor dan ook geen latentie gevormd in de commerciële balans met name omdat de horizon, waarbij realisatie van (een significant deel van de) tijdelijke verschillen bij de woningcorporatie wordt verwacht, erg lang is. Daarnaast mag alleen een actieve latentie worden opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst gerealiseerd zal worden met fiscale winsten.

Ten aanzien van andere tijdelijke verschillen zoals inzake bankwaarden, projectontwikkeling en het onderscheid in onderhoudskosten en activering bestaan nog veel onduidelijkheden, zodat ook hiervoor vooralsnog geen latenties zijn gevormd.

Andere verschillen die als permanente verschillen zijn aan te merken en die ook niet in de latentie tot uitdrukking worden gebracht zijn onder meer algemene fiscale regelingen als investeringsaftrek, maar ook sector specifieke regelingen als de Vogelaarheffing.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2008 zijn de fiscale waarderingsregels gebaseerd op de Vaststellingsovereenkomst (VSO II), die is afgesloten tussen de Belastingdienst en Aedes. De corporatie heeft hiermee ingestemd door deze vaststellingsovereenkomst te tekenen. Bij de berekening van de fiscale positie heeft de corporatie zich laten leiden door de afspraken die vastgelegd zijn in VSO II en de daarbij verstrekte toelichting. Aangezien er nog geen best practice afspraken zijn, zijn er mogelijk nog onzekerheden ten aanzien van een aantal punten uit de fiscale positie. Derhalve is het op het moment van het opmaken van de jaarrekening nog onzeker of zich correcties van de berekende belastingplicht zullen voordoen.

E. Toelichtingen op de balans en de winst- en verliesrekening over 2008

Toelichting op de balans

Activa

Vaste activa	31-12-2008	31-12-2007
Materiële Vaste Activa		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	113 202 008	112 636 990
2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3 348 471	3 188 417
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1 838 507	1 800 001
	<u>118 388 986</u>	<u>117 625 408</u>

Ad. 1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Onder het hoofd woningen en woongebouwen zijn begrepen de grondkosten, de stichtingskosten en geactiveerde rendabele verbeteringskosten van de woningen en de woongebouwen, alsmede de hiertoe behorende c.v.-installaties, warmwatervoorzieningen etc.

Garages en kinderdagverblijven zijn opgenomen onder onroerende zaken niet zijnde woningen.

Stand per 1 januari 2008	Woningen en woongebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
• aanschafwaarde	167 954 041	932 428	168 886 469
• cumulatieve afschrijvingen	55 712 167	537 312	56 249 479
Boekwaarde	<u>112 241 874</u>	<u>395 116</u>	<u>112 636 990</u>
Mutaties in het boekjaar:			
• investeringen	4 395 391		4 395 391
• afschrijvingen	-3 357 754	-24 245	-3 381 999
• des-investeringen	-448 374		-448 374
Saldo	<u>589 263</u>	<u>-24 245</u>	<u>565 018</u>

Stand per 31 december 2008	Woningen en woongebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
• aanschafwaarde	171 901 058	932 428	172 833 486
• cumulatieve afschrijvingen	59 069 921	561 557	59 631 478
Boekwaarde	<u>112 831 137</u>	<u>370 871</u>	<u>113 202 008</u>

De investeringen ad. € 4 395 391.-- hebben betrekking op:

• Oplevering nieuwbouw 14 woningen te Ten Boer	€ 1 454 404.--
• Oplevering nieuwbouw 17 woningen te Baflo	- 1 783 580.--
• Renovatie pannendaken incl. voegwerk	- 340 787.--
• Douche-, toilet- en keukenrenovatie	- 292 134.--
• Vervanging van houten vloeren	- 131 602.--
• C.V.-aanleg	- 176 966.--
• Isolatie en overige verbeteringen	- 215 918.--

Des-investeringen ad. € 448 374.--

De des-investeringen zijn het gevolg van de verkoop van 11 woningen en de afboeking van de boekwaarde van de te slopen woningen in Bedum (1 woning), in Zuidwolde (10 woningen), Ten Boer (10 woningen), Roodeschool (18 woningen), Uithuizermeeden (18 woningen), Westernieland (3 woningen), Zoutkamp (4 woningen) en Winsum (23 woningen).

Zekerheden

De vaste activa zijn niet tot zekerheid van leningen gesteld.

Actuele waarde

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade met een verzekerde waarde per 31 december 2008 van € 395 481 700.--. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2008. De waarde van de woningen volgens de aanslag onroerende zaak belasting over 2008 bedroeg € 568 718 000.--.

Verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen in exploitatie zijn 25 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop binnen één jaar. De verwachte opbrengst is € 2.5 miljoen, bij een boekwaarde van € 1 miljoen.

Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie.

Ad. 2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	31-12-2008	31-12-2007
Investeringen	3 348 471	3 188 417
Specificatie per project:		
• Project te Roodeschool	375 985	131 173
• Project plan Scherphorn Zuid te Uithuizermeeden	77 885	66 561
• Project aankoop woning Wilhelminalaan te Baflo	213 226	213 226
• Project plan bouw appartementen Kameleon	165 487	386 076
• Project Bederawalda te Bedum	462	462
• Project plan woningbouw te Zoutkamp	0	62 347
• Project plan Gemeentehuis te Middelstum	3 891	3 891
• Project plan Boerdamsterweg te Middelstum	15 407	0
• Project 27 woningen plan Ter Laan te Bedum	872 046	0
• Project 6 seniorenwoningen te Stedum	55 810	55 494
• Aankoop Colpende te Middelstum	340 160	287 645
• Project 17 woningen te Baflo	0	322 234
• Project Cluster III te Ten Boer	0	854 974
• Sloop van woningen te Bedum	637 796	303 054
• Sloop van 6 woningen te Westernieland	0	73 995
• Sloop van 6 woningen te Zoutkamp	0	140 200
• Sloop van 20 woningen te Winsum	500 550	268 551
• Uitplaatsing huurders te Ezinge	10 136	5 000
• Uitplaatsing huurders te Ten Boer	79 630	13 534
Totaal	3 348 471	3 188 417

Ad. 3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Stand per 1 januari 2008	Bedrijfs- panden	Inrichting en inventaris	Transport- middelen	Totaal
• aanschafwaarde	2 409 573	984 732	574 425	3 968 730
• cumulatieve afschrijvingen	761 562	884 539	522 628	2 168 729
Boekwaarde	1 648 011	100 193	51 797	1 800 001
Mutaties in het boekjaar:				
• investeringen	67 326	73 187	0	140 513
• afschrijvingen	-52 000	-27 514	-22 493	-102 007
• des-investeringen	0	0	0	0
Saldo	15 326	45 673	-22 493	38 506

Stand per 31 december 2008	Bedrijfs- panden	Inrichting en inventaris	Transport- middelen	Totaal
• aanschafwaarde	2 476 899	1 057 919	574 425	4 109 243
• cumulatieve afschrijvingen	813 562	912 053	545 121	2 270 736
Boekwaarde	1 663 337	145 866	29 304	1 838 507

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

• bedrijfspand	40 jaar
• transportmiddelen	5 jaar
• automatiseringsapparatuur	3 / 5 jaar
• inrichting en inventaris	3 / 10 jaar

De verzekerde waarde van het bedrijfspand te Bedum bedraagt € 2 141 700.-- en het pand te Winsum € 1 305 300.--.

De inventaris heeft een verzekerde waarde van € 659 100.--, terwijl de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 210 800.--. Jaarlijks worden deze waarden op indëxbasis aangepast.

De transportmiddelen zijn verzekerd op basis van w.a. en casco.

De onroerende zaakbelasting waarde van de bedrijfspanden in Bedum en Winsum bedraagt € 1 737 000.--

Resumé materiële vaste activa

	31-12-2008	31-12-2007
• Woningen en woongebouwen	116 179 608	115 430 291
• Onroerende goederen niet zijnde woningen	370 871	395 116
• Activa ten dienste van de exploitatie	1 838 507	1 800 001
Totaal materiële vaste activa	118 388 986	117 625 408

	31-12-2008	31-12-2007
Financiële vaste activa		
Deelnemingen		
Stand per 31-12-2008	199 925	199 925

Dit betreft de aankoop van certificaten van aandelen van de Stichting Belangen N.C.C.W.

In 2008 is over het boekjaar 2007 een dividend ontvangen van € 6 200.--. De op dit bedrag ingehouden dividendbelasting is door de belastingdienst terugbetaald op 27 november 2008.

Vlottende activa	31-12-2008	31-12-2007
Voorraden		
Materiaalvoorraad	144 953	153 483
Materiaalverbruik		
Omloopsnelheid van de voorraad in jaren	0.48	0.5
Vorderingen:		
A. Huurdebiteuren	374 350	335 961
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 36 000	- 36 000
Saldo huurdebiteuren	338 350	299 961
B. Debiteuren gemeenten	5 697	7 241
C. Overige vorderingen	82 325	52 849
D. Overlopende activa	187 377	217 316
Totaal	613 749	577 367

Ad. A. Huurdebiteuren

Uitgedrukt in een percentage van het totaal bedrag van de huren en vergoedingen is deze achterstand 1.7% (2007: 1.5%). Deze vordering is als volgt opgebouwd:

aantal maanden	aantal huurders	bedrag
1	213	44 590
2	70	41 805
3 of meer	156	287 955
af: voorziening dubieuze debiteuren		- 36 000
Totaal		338 350

(In de totale achterstand is een bedrag opgenomen van € 102 850.--, dat betrekking heeft op vertrokkenbewoners.)

	31-12-2008	31-12-2007
Ad. B. Gemeenten		
• Eemsmond	2 380	2 661
• De Marne	3 317	4 580
	5 697	7 241

Ad. C. Overige vorderingen

Een specificatie is onder berusting van de financiële administratie.

Ad. D. Overlopende activa

Specificatie:

a. Jaarlijkse bijdragen overheid	17 864	19 546
b. Rente banken	106 190	125 740
c. Te activeren posten	7 395	11 259
d. Termijnen kopers nieuwbouw Zoutkamp	5 352	23 238
e. Overige	23 593	16 608
f. Vooruitontvangen facturen	26 983	20 925
	187 377	217 316

Liquide middelen

Direct opvraagbaar

• Kasgeld	326	1 212
• Fortis r.c.	672	-141533
• Rabobank huurrekening	2 194 639	578 203
• Rabobank betaalrekening	1 282 694	3 259 056
• ABN - AMRO	124	160

Op termijn uitgezet

• Fortis bank depositorekening	5 500 000	7 500 000
Totaal liquide middelen	8 978 455	11 197 098

Passiva

Eigen vermogen	31-12-2008	31-12-2007
Overige reserves		
Beginsaldo	36 467 880	32 486 816
Bedrijfsresultaat	489 747	3 981 064
Eindsaldo	36 957 627	36 467 880

Voorzieningen	31-12-2008	31-12-2007
Voorziening onrendabele investeringen		
Project Omlandiaaveld te Ten Boer		464 000
Project Ter Laan IV te Bedum		1 830 429
Project 10 woningen Schoolstraat te Zuidwolde	394 331	
Project 17 woningen Wilhelminastraat te Zoutkamp	629 413	
Project 15 woningen IJsbaanterrein te Leens	444 610	
Eindsaldo	1 468 354	2 294 429

Langlopende schulden	31-12-2008	31-12-2007
Leningen		
• Gemeentelijke leningen	112 679	128 053
• Overige leningen	84 176 676	86 662 709
Totaal	84 289 355	86 790 762
Resumé leningen		
Begin saldo	86 790 762	85 370 126
Opgenomen geldleningen	0	5 500 000
	86 790 762	90 870 126
Aflossingen:		
regulier	2 501 407	4 079 364
Saldo ultimo boekjaar	84 289 355	86 790 762

Aflossingsverplichting komend jaar: € 5 111 587.--

Het eindsaldo van 2008 is als volgt nader te specificeren:

• kapitaalmarkt leningen	84.2 miljoen
• gemeentelijke leningen	0.1 miljoen
Totaal generaal	84.3 miljoen

Uitsplitsing kapitaalmarkt leningen naar herzieningsdatum rente:

• korter dan 1 jaar	1.4 miljoen
• van 1 jaar tot 5 jaar	15.8 miljoen
• langer dan 5 jaar	16.4 miljoen
• geen herzieningsdatum (geen renterisico)	17.5 miljoen
• geen renteherziening fixe leningen	14.5 miljoen
• geen renteherziening gedeeltelijke aflossing	18.6 miljoen
Totaal generaal	<u>84.2 miljoen</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen portefeuille ultimo boekjaar is in 2008 4.8% (2007: 4.9%).

Kortlopende schulden	31-12-2008	31-12-2007
Deze post is als volgt samengesteld:		
A. Schulden aan crediteuren	1 472 448	1 495 083
B. Belastingen en premies sociale verzekering	2 140 147	252 060
C. Overlopende passiva	1 998 137	2 453 067
	5 610 732	4 200 210
Ad. A. Crediteuren		
Specificatie:		
• Schulden aan leveranciers conform sub-administratie	1 472 448	1 495 083
• Per 31 december 2008 vervallen rente / aflossing leningen	0	0
	1 472 448	1 495 083
Ad. B. Belastingen en sociale premies		
• Loonheffing	56 386	38 683
• Omzetbelasting	339 793	164 736
• Sociale lasten en afdracht Zorgverzekering	12 221	17 931
• Pensioenpremies	1 250	- 14 342
• Vennootschapsbelasting 2006 en 2007	11 392	45 052
• Vennootschapsbelasting 2008	1 719 105	
	2 140 147	252 060
Ad. C. Overlopende passiva		
Specificatie:		
• Nog niet vervallen rente leningen	1 233 822	1 279 463
• Afrekeningen stookkosten bewoners	15 211	14 325
• Huurvoorstanden	287 483	258 173
• Kosten accountantscontrole	27 000	23 302
• Bijdrage servicekosten VvE Hunsingokade Zoutkamp	0	2 450
• Bijdrage servicekosten VvE Marskramer Ten Boer	0	1 352
• Ontvangen voorschotten Huurtoeslag	193 284	192 293
• Overige	44 861	9 123
• Saldo niet opgenomen vakantiedagen	60 000	49 385
• Aankoop grond Het Hooge Heem te Winsum	0	74 136
• Gemeente Bedum – te betalen aanslag W.O.Z. 2007	0	16 500
• Afrekening meer- en minderwerk project Zoutkamp	0	60 781
• Af te dragen btw op termijnen Heiploegterrein Zoutkamp	0	32 628
• Af te dragen btw m.b.t. afwikkeling Heiploegterrein Zoutkamp	0	414 156
• Naheffing btw m.b.t. afwikkeling Heiploegterrein Zoutkamp	3 981	
• Te verwachten ontruimingskosten deurwaarder	25 000	25 000
• Af koop BWS subsidie Zuidwende Ten Boer	92 782	
• Afkoop bijdrage woningaanpassing v.d. Molenstraat 10 te Baflo	3 458	
• Naheffing btw m.b.t. bouwgrond Het Hooge Heem te Winsum	6 119	
• Verhuiskostenvergoeding project te Westernieland	5 136	
Totaal	1 998 137	2 453 067

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Aangegane verplichtingen nieuwbouw.

De aangegane verplichtingen op 31 december 2008 voor nieuwbouwwoningen in aanbouw c.q. in opdracht bedragen € 7 200 000.--

Aangegane verplichting planmatig onderhoud.

In 2009 wordt uitgesteld planmatig onderhoud uitgevoerd dat betrekking heeft op het boekjaar 2008 voor een bedrag van € 1 284 000.--

Toelichting op de Winst- en Verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten	2008	2007
Huren		
• Woningen en woongebouwen	21 893 671	21 563 412
• Onroerende goederen, niet zijnde woningen	137 141	136 695
Subtotaal	22 030 812	21 700 107
Af: Huurderving		
• Woningen en woongebouwen	206 907	253 569
• Onroerende goederen, niet zijnde woningen	4 053	4 559
Subtotaal	210 960	258 128
Totaal per saldo	21 819 852	21 441 979

Ad. Huren:

Verantwoord zijn de over 2008 te ontvangen huren.

Per 1 juli 2008 is een gemiddelde huurverhoging gerealiseerd van 1.56%.

De stijging van de huren ad. € 330 000 is als volgt te verklaren:

Toename: Jaarlijkse huurverhoging	385 000
Aanvulling nieuwbouw	240 000
Geriefsverbeteringen	30 000
	<hr/>
	655 000
Afname: Verkoop / Sloop	- 325 000
	<hr/>
	330 000

Ad. Huurderving

Uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen netto huur is de huurderving over 2008: 0.96% (in 2007: 1.2%).

De huurderving heeft betrekking op de woningen die voor verhuur bestemd zijn. De huurderving van verkoopwoningen wordt ten laste van de verkoop gebracht en huurderving van woningen die leegstaan in verband met voorgenomen sloop wordt in mindering gebracht op de huuropbrengst.

Vergoedingen

• Overige goederen leveringen en diensten	446 418	441 375
• Verrekeningen energieverbruik	-15 772	- 16 826
	<hr/>	<hr/>
	430 646	424 549
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-7 416	- 10 411
	<hr/>	<hr/>
Totaal	423 230	414 138

Dit betreft de bedragen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor stookkosten, glasfonds, fonds klein onderhoud etc.

	2008	2007
Overheidsbijdragen		
Bijdragen in het exploitatietekort		
• Jaarlijkse bijdragen	9 304	12 916
• Subsidie BWS	118 741	118 741
Totaal	128 045	131 657

De jaarlijkse bijdragen betreffen bijdragen ten behoeve van woningaanpassingen.

Opbrengsten verkoop

Specificatie:

Verkoop opbrengst woningen	1 299 000	1 701 425
Af: Boekwaarde	128 673	305 074
Af: Verkoopkosten	30 889	29 844
Af: Huurderving verkoopwoningen	26 983	33 787
Saldo verkoopopbrengst woningen	1 112 455	1 332 720
Verkoopopbrengst grond te Ten Boer en Garsthuizen	1 047	
Verkoopopbrengst stukjes grond te Bedum en Winsum		1 583
Verkoopopbrengst nieuwbouw Hunsingokade te Zoutkamp		70 258
Totaal opbrengst verkopen	1 113 502	1 404 561

In het boekjaar 2008 zijn 11 woningen verkocht.

Overige Bedrijfsopbrengsten

Doorberekening eigen dienst	46 035	21 198
Ontvangen doorberekening derden	5 547	15 032
Beheervergoedingen VvE's	11 273	5 999
Overige	19 907	30 642
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	82 762	72 871

Bedrijfslasten	2008	2007
Afschrijvingen		
• Woningen en woongebouwen	3 357 754	3 522 834
• Onroerende goederen, niet zijnde woningen	24 245	25 120
Totaal activa ter exploitatie	3 381 999	3 547 954
• Afschrijving activa t.d.d. exploitatie	102 007	124 000
Totaal afschrijving materiële vaste activa	3 484 006	3 671 954
Overige waardeveranderingen		
Onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten:		
• Project Het Hooge Heem te Winsum		9 757
• Project Oosterhuizen te Baflo	- 67 438	
• Project cluster III te Ten Boer	- 30 239	
• Project 10 woningen Schoolstraat te Zuidwolde	759 000	
• Project Husingokade 18 woningen Zoutkamp		- 38 926
• Project Scherphorn Noord 14 woningen Uithuizermeeden		- 66 896
• Project Ter Laan IV te Bedum		1 891 274
• Project 17 woningen Wilhelminastraat te Zoutkamp	1 245 000	
• Project 15 woningen IJsbaanlokatie te Leens	1 098 000	
• Project 8 woningen Omlandia-terrein Ter Boer	-464 000	
Totaal onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	2 540 323	1 795 209
Lonen en salarissen		
Specificatie:		
Bruto salarissen	1 799 777	1 728 983
Af: WAO-suppletie	- 0	- 12 750
	1 799 777	1 716 233
De salarislasten (inclusief pensioen- en sociale lasten) van de bestuurders van Woningstichting Wierden en Borgen bedroegen in 2008 € 282 700,-- Aan de leden van de Raad van Commissarissen is een vergoeding betaald van € 20 955,--.		
Sociale lasten		
Sociale lasten	184 508	180 673
Afdracht loonheffing op spaarloon	4 244	4 563
	188 752	185 236
In procenten van de bruto salarissen is dit	10.5%	11.1%
Pensioenlasten		
Pensioen- en VUT-premie	341 069	314 019

De pensioenregeling van Wierden en Borgen is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (S.P.W.).

- De pensioenregeling van S.P.W. is een toegezegde pensioenregeling.
- In het geval van een tekort bij S.P.W. heeft de werkgever geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
- Het huidige draagvlak van S.P.W. is voldoende om toekomstige afspraken te financieren.
- Er is geen objectieve sleutel te bepalen voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers.

	2008	2007
Kosten onderhoud		
• Onderhoudskosten werk derden	5 385 940	4 751 112
• Onderhanden werk	0	0
Totaal werk derden	5 385 940	4 751 112
• Klein materiaal	89 650	105 425
• Groot materiaal	209 981	199 989
Totaal materiaalverbruik	299 631	305 414
Resultaat onderhoud	5 685 571	5 056 526
 Overzicht totale kosten onderhoud		
• Onderhoud derden	5 385 940	4 751 112
• Toezicht werk derden	560 245	475 096
• Verbruik groot materiaal	209 981	199 989
• Verbruik klein materiaal	89 650	105 425
• Magazijnkosten groot materiaal	19 360	18 932
• Magazijnkosten klein materiaal	11 436	13 930
• Uren eigen dienst	857 637	844 666
• Af: -Doorberekening uren en materiaal eigen dienst	- 46 035	- 21 198
Totaal kosten onderhoud	7 088 215	6 387 952
 Overige Bedrijfslasten		
Zakelijke bedrijfslasten		
• Belastingen (*)	1 766 331	1 684 995
• Verzekeringen (brand en storm)	59 600	90 508
• Contributie landelijke federatie	45 072	42 880
• Overige directe exploitatielasten (*)	165 995	148 449
Subtotaal zakelijke bedrijfslasten	2 036 998	1 966 832
 Interne bedrijfslasten		
• Overige personeelskosten	89 447	88 644
• Huisvestingskosten	50 110	60 805
• Algemene kosten	532 299	517 637
Subtotaal interne bedrijfslasten	671 856	667 086

	2008	2007
Overige bedrijfslasten (buitengewone lasten)		
• Afboeking dubieuze debiteuren	39 013	17 571
• Leefbaarheid	217 125	16 148
• Afdracht btw fonds klein onderhoud	12 997	13 679
• Servicebijdrage VvE De Horst te Bedum	12 370	12 169
• Servicebijdrage VvE Agessingel te Leens	22 879	22 740
• Servicebijdrage VvE Marskramer te Ten Boer	16 584	16 484
• Servicebijdrage VvE Hunsingokade te Zoutkamp	28 155	2 450
• Servicebijdrage Koopmansplein te Ten Boer	5 894	0
• Overige	51 377	22 329
• Nacalculatie materiaalverbruik	8 799	0
• Opschonen magazijn	0	19 409
• Verbruik grootmateriaal t/m 2006	0	118 819
• Kosten strategisch voorraadbeheer	61 345	0
• Kosten Procesmanagement	0	7 497
• Kosten dienstverlening	8 097	6 873
• Energiekosten sloop- en verkoopwoningen	0	9 500
• Kosten rechtsbijstand	9 606	7 353
• Voorziening dubieuze debiteuren	0	36 000
• Verwachte ontruimingskosten deurwaarder	0	25 000
• Kosten bijdrage Wijken aanpak	236 536	0
• Afboeking onrendabele kosten grondexploitatie te Westernieland	118 785	0
• Kosten beleidsplan / organisatieontwikkeling	52 795	0
• Kosten presentatieve en publicitaire doeleinden	11 218	0
• Kosten naheffing b.t.w.	10 100	0
• Kosten afvoer grond Hunsingokade te Zoutkamp	11 156	0
• Vergoedingen m.b.t. zwambestrijding	14 000	0
Subtotaal overige bedrijfslasten (buitengewone lasten)	948 831	354 021
Recapitulatie overige bedrijfslasten		
• Zakelijke bedrijfslasten	2 036 998	1 966 832
• Interne bedrijfslasten	671 856	667 086
• Overige bedrijfslasten	948 831	354 021
Totaal overige bedrijfslasten	3 657 685	2 987 939
(* Nadere specificaties		
Specificatie belastingen:		
• Onroerend goed belasting	696 959	679 300
• Rioolrechten	933 304	856 306
• Waterschapslasten	135 658	148 880
• Landhuur / Erfpacht	410	509
	1 766 331	1 684 995
Specificatie overige directe exploitatielasten		
Woningen en woongebouwen		
• vervolgingskosten	23 497	7 960
• energiekosten lege woningen	22 395	24 213
Leveringen goederen en diensten		
• gas, water en elektra	119 450	115 623
• schoonmaakkosten	653	653
	165 995	148 449

	2008	2007
Rentelasten		
Specificatie verschuldigde rente		
• rente leningen gemeenten	4 780	5 449
• rente leningen institutionele beleggers	4 074 790	4 128 514
• boeterente in verband met vervroegde aflossingen	0	0
• disagio leningen	1 358	2 185
	<u>4 080 928</u>	<u>4 136 148</u>
 Rentebaten		
Specificatie ontvangen rente		
• Rente rekening-courant banken	538 447	395 414
• Overige rentebaten	2 505	13 260
• Dividend certificaten N.C.C.W.	6 200	15 500
• Rente belastingdienst	-3 220	
	<u>543 932</u>	<u>424 174</u>
 Belastingen		
Betreft de te verwachten te betalen vennootschapsbelasting over de commerciële activiteiten in 2008.		
Vennootschapsbelasting	2006	14 846
	2007	30 206
	2008	1 843 465
Totaal af te dragen vennootschapsbelasting	<u>1 843 465</u>	<u>45 052</u>
 Jaarresultaat	 <u>489 747</u>	 <u>3 981 064</u>

Het jaarresultaat is ten gunste gebracht van de reserve.

Belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag geraamd en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2008. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2008 naar alle waarschijnlijkheid hiervan zal afwijken, aangezien bij de onderstaande berekening is uitgegaan van interpretaties van de afspraken binnen de VSO II, waarbij echter de best practice in belangrijke mate nog ontbreekt.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2008		2 333 212
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving MVA	3 350 200	
Fiscaal geen overige waardeveranderingen	2 540 323	
Fiscaal hogere waarde leningen	714 236	
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak	236 536	
Gemengde kosten	<u>7 199</u>	
		6 848 495
Af:		
Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	1 113 502	
Fiscaal hogere last onderhoud	649 355	
Fiscaal onbelaste ontvangst subsidies BWS	128 045	
Investeringsaftrek	<u>2 216</u>	
		<u>1 893 118</u>
Belastbaar resultaat 2008		7 288 589

Het bovenstaande belastbare resultaat heeft er toe geleid dat in de winst- en verliesrekening een voorlopig te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting is opgenomen van € 1 843 465.

V. Overige gegevens

A. Resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vergadering van de Raad van Commissarissen op 16 juni 2009 is het resultaat over 2008 ad. € 489 747.-- ten gunste van de overige reservesgebracht.



BDO CampsObers
Audit & Assurance B.V.

Locatieadres:
Postbus 253, 9700 AG Groningen
Hereweg 95, 9721 AA Groningen
Telefoon: 050-521 57 57
Telefax: 050-525 01 78
E-mail: info@bdo.nl

Aan: Woningstichting Wierden en Borgen

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2008 van Woningstichting Wierden en Borgen te Bedum bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de toegelaten instelling.



Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties.

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Toelichting

Wij vestigen de aandacht op de in de jaarrekening vermelde waarderingsgrondslagen met betrekking tot de integrale vennootschapsbelastingplicht waarin de mogelijke onzekerheden, die zich bij de berekening van de fiscale positie kunnen voordoen, zijn vermeld. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Groningen, 8 juni 2009

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. D. Ruiter RA

VI. Bijlage jaarrekening 2008

A. Bijlage specificatie kostensoorten

Omschrijving	Realisatie 2008	Begroting 2008	Realisatie 2007
Personeelskosten			
Salarissen	1 799 777	2 018 500	1 728 983
WAO-suppletie			- 12750
	<u>1 799 777</u>	<u>2 018 500</u>	<u>1 716 233</u>
Sociale lasten	<u>529 821</u>	<u>661 100</u>	<u>499 255</u>
Reis- en verblijfskosten	48 800	68 000	40 269
Externe opleidingen	5 667	35 000	11 931
Overige personeelskosten	34 980	33 500	36 444
	<u>89 447</u>	<u>136 500</u>	<u>88 644</u>
Totaal personeelskosten	<u>2 419 045</u>	<u>2 816 100</u>	<u>2 304 132</u>
Huisvestingskosten			
Gas, water en elektra	22 805	20 300	32 667
Belastingen en assurantie	7 965	8 500	8 126
Onderhoudskosten	14 575	45 000	6 516
Overige huisvestingskosten	4 765	18 000	13 496
Totaal huisvestingskosten	<u>50 110</u>	<u>91 800</u>	<u>60 805</u>

Omschrijving	Realisatie 2008	Begroting 2008	Realisatie 2007
Algemene kosten			
Portikosten	31 280	33 750	30 430
Telefoon	29 495	26 500	26 868
Drukwerk en kantoorbehoeften	17 755	25 000	30 610
Accountantscontrole	28 200	27 000	26 100
Contributies en abonnementen	10 105	9 500	9 932
Kosten automatisering	189 394	169 100	163 801
Onderhoud kantoorinventaris	1 390	5 000	834
Onderhoud machines en gereedschappen	14 120	11 800	11 424
Exploitatiekosten vervoermiddelen	61 085	61 100	56 920
Advertentiekosten	28 330	27 000	51 975
Kosten kopieerapparaat	6 130	6 250	6 035
Kosten huurdersvereniging	22 785	24 000	22 548
Bankkosten	10 490	10 750	10 581
Verzekeringen	12 840	12 700	12 285
Kosten bewonersblad	23 320	26 500	19 230
Kantinekosten	10 215	7 000	7 009
Container / stortingsrechten	14 580	11 500	12 061
Overige algemene kosten	20 785	13 900	18 994
Totaal algemene kosten	532 299	508 350	517 637
Subtotaal kostensoorten	3 001 454	3 416 250	2 882 574
Klein materiaal	89 650	95 000	105 425
Groot materiaal	209 981	126 000	199 989
Werk derden onderhoud	5 385 940	5 201 000	4 751 112
Totaal - generaal	8 687 025	8 838 250	7 939 100