Jaarverslag
2016

Wierden en Borgen
woningstichting

Algemene gegevens ‘Woningstichting Wierden en Borgen’

Datum oprichting : **24 maart 1914**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel te Groningen : **02033956**
Inschrijvingsnummer Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen : **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 voor het laatst gewijzigd op 1 december 2014, na verkregen goedkeuring van de Minister op 13 november 2014.

Inhoudsopgave

1. Voorwoord 5

2. 2016 in beelden en cijfers 6

3. Jaarverslag 2016 12

3.1 Strategisch kader 12
3.1.1 Beleidsplan 2017 - 2021 12
3.1.2 Missie 12
3.1.3 Kernwaarden 12
3.1.4 Speerpunten 12

3.2 Ontwikkelingen in 2016 13
3.2.1 Aardbevingen 13
3.2.2 Fusie 14
3.2.3 Bewonersparticipatie 14
3.2.4 KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) 15
3.2.5 Visitatie 15
3.2.6 Ondernemingsplan 15
3.2.7 Sterke huurders en huurdersorganisaties 15
3.2.8 Gemeenten: 16
3.2.9 Risicomanagement 18

3.3 Toezicht 19
3.3.1 Governancecode 19
3.3.2 Verslag van de Raad van Commissarissen 20
3.3.3 Samenstelling, profiel en integriteit Raad van Commissarissen 25
3.3.4 Functie, honorering en nevenfuncties bestuurder R.T. Kramer 27

3.4 Onze woningen 29
3.4.1 Onze woningvoorraad 29
3.4.2 Projecten 30
3.4.3 Planmatig en projectonderhoud 36
3.4.4 Dagelijks onderhoud 40

3.5 Onze huurders en woningzoekenden 41
3.5.1 Huisvestingsbeleid 41
3.5.2 Toewijzing van woningen 42
3.5.3 Mutaties 47
3.5.4 Woningzoekenden 47
3.5.5 Wachttijden 48
3.5.6 Huurverhoging 48
3.5.7 Huurachterstanden 49
3.5.8 Ontruimingen 50
3.5.9 Leefbaarheid 50
3.5.10 Wonen en zorg 51

3.6 Onze organisatie 53
3.6.1 Bestuurlijke structuur 53
3.6.2 Personeel 53

3.7 Samenwerking 56
3.7.1 Betrekken van onze huurders 56
3.7.2 Samenwerking met gemeenten 57
3.7.3 Samenwerking met overige organisaties 58

3.8 Onze financiën 58
3.8.1 Bedrijfsresultaat 58
3.8.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde 59
3.8.3 Financieel meerjarenbeeld 60
3.8.4 Financiering en financiële sturingsvariabelen 60
3.8.5 Scheiden DAEB / niet-DAEB 61
3.8.6 Treasury 62
3.8.7 Wet- en regelgeving 62
3.8.8 Indicatieve bestedingsruimte 63
3.8.9 Financiële continuïteit 64
3.8.10 Presteren naar vermogen 64
3.8.11 Risicomanagement 64
3.8.12 Kengetallen 66

3.9 Vaststelling door het bestuur 67

4. Jaarrekening 2016 68

4.1 Balans per 31 december 2016 70

4.2 Winst-en-verliesrekening over 2016 72

4.3 Kasstroomoverzicht 2016 73

4.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 74

4.5 Toelichting op de balans per 31 december 2016 84

4.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening 97

4.7 Overige informatie 101

1

We geloven dat ieder mens een goede woning verdient.

In 2016 hebben we een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Het draagt de titel ‘Samen betekenen we meer’. Ik ben bijzonder trots op het resultaat; Wierden en Borgen is een ambitieuze organisatie met goede plannen.

De weg naar het nieuwe ondernemingsplan toe was minstens zo interessant en waardevol. Samen met medewerkers en belanghouders hebben we in een aantal bijeenkomsten de koers bepaald die we als woningcorporatie willen varen. Ik heb in die bijeenkomsten genoten van de enorme persoonlijke betrokkenheid en de brede vakkennis. Al snel werd de gezamenlijke drijfveer zichtbaar: we geloven dat ieder mens een goede woning verdient.

Vanuit die overtuiging hebben we ook in 2016 gewerkt aan verschillende belangrijke onderwerpen. Van prestatieafspraken met gemeenten, overleggen met de huurdersorganisaties tot bewonersadviesgroepen over de betaalbaarheid van het huren en huisvesting voor jongeren.

Naast ons dagelijks werk vroeg het aardbevingsdossier in 2016 veel tijd, overleg en vooral doorzettingsvermogen. Ondertussen hebben we ons achter de schermen voorbereid op de samenvoeging met Steelande wonen en de vorming van het nieuwe Woonpunt. We ontmoetten nieuwe huurders, medewerkers en werkprocessen. En tijdens de ICT-expeditie verkenden we het toekomstige digitale landschap van onze organisatie. Want we geloven dat iedere huurder niet alleen een goede woning, maar ook goede dienstverlening verdient.

Rinze Kramer
directeur-bestuurder

2

2016

In beelden en cijfers

FEITEN& CIJFERS 2016

Samen betekenen we meer

In 2016 ontwikkelen we een nieuw ondernemingsplan, samen met onze huurders en belanghouders. Het heeft als titel 'Samen betekenen we meer'. De ambities worden vastgelegd in vijf speerpunten:

- Veiligheid voorop
- Ruime keus, betaalbare prijs
- Duurzaam en verantwoord
- Bouwen aan gevarieerde dorpen
- Samen betekenen we meer

Visitatie

De visitatiecommissie brengt haar rapport uit. Volgens de belanghouders scoort Wierden en Borgen een 7,1. Een cijfer waar we trots op zij. Uiteraard biedt het rapport ook bruikbare adviezen om de dienstverlening richting onze klanten verder te verbeteren.
Ook ontvangen we in 2016 het 'keurmerk zorgeloos wonen'

Resultaatgericht onderhoud

In 2016 maken we kennis met co-making: Wierden en Borgen wil het onderhoud van de installaties in haar huurwoningen op een andere manier organiseren. Huurders moeten meer keuzevrijheid krijgen en installateurs meer eigen verantwoordelijkheid voor goed onderhoud. Voor Wierden en Borgen moet de aanpak leiden tot betere kwaliteit, een hogere tevredenheid van huurders en lagere kosten voor onderhoud. Installatiebedrijven uit de regio die open staan voor deze nieuwe manier van werken worden uitgenodigd om hun plannen te presenteren.

Fusie:

In 2016 bereiden we ons samen met Groninger Huis voor op de samenvoeging met Steelande wonen uit Groningen.
Er wordt overlegd via de stuurgroep, plannen ontwikkeld in verschillende werkgroepen en er worden werkbezoeken afgelegd. Op 31 december worden de definitieve handtekeningen gezet: de samenvoeging is een feit. Het wordt gevierd met een fusiefeest in Groningen.

Nieuwbouw in 2016:

In Eenrum worden 10 levensloopgeschikte woningen opgeleverd aan de Ds. Uilkensstraat. In het dorp Loppersum worden 8 levensloopgeschikte en aardbevingsbestendige wisselwoningen opgeleverd. In Bedum starten de voorbereidingen voor de 2e fase van Bederawalda.

Wierden en Borgen
woningstichting

6
GEMEENTEN

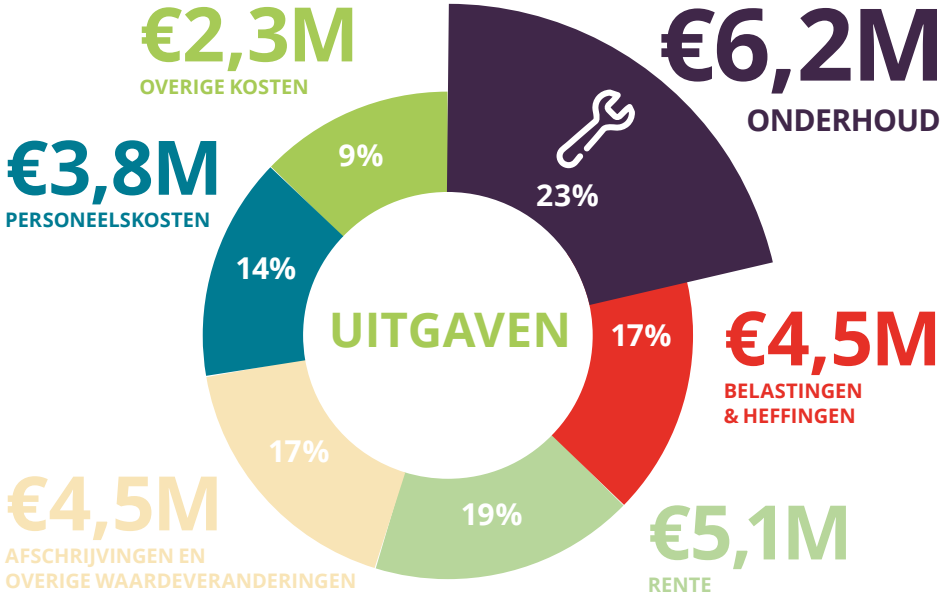
49
DORPEN

WONINGEN IN BEZIT
5.063

€9.1M
BEDRIJFSRESULTAAT

€178.100
NAAR LEEFBAARHEID

216
MELDINGEN AARDBEVINGS-SCHADE



10
NIEUWE WONINGEN

13
WONINGEN VERKOCHT

115
WONINGEN GESLOOPT

485
NIEUWE HUURDERS

55
MEDEWERKERS

3

2016

Volkshuisvestelijk verslag

3.1 Strategisch kader

3.1.1 Beleidsplan 2017 - 2021

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2016. Formeel hebben we ons daarbij laten leiden door het beleidsplan Wonen en Meer (2013 – 2018). In 2016 hebben we ook een nieuw beleidsplan ontwikkeld: Samen betekenen we meer. Daarin kijken we vooruit naar de periode 2017 – 2021. 2016 was daarmee een overgangsjaar van het oude naar het nieuwe ondernemingsplan. Om die reden kiezen we het nieuwe ondernemingsplan als strategisch kader voor de verantwoording over het jaar 2016.

3.1.2 Missie

Wierden en Borgen biedt veilige, betaalbare en duurzame woningen. Dat doen we voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien en voor mensen die extra zorg nodig hebben. Samen met onze bewoners en partners dragen we bij aan een prettige woonomgeving in de dorpen en wijken van ons werkgebied.

3.1.3 Kernwaarden

De manier waarop we onze opdracht uitvoeren staat in het teken van drie kernwaarden.
Deze kernwaarden zijn bepalend voor onze dagelijkse houding in het werk:

- We zijn open
- We zijn actief betrokken
- We zijn klantgericht; we stáán voor onze bewoners

3.1.4 Speerpunten

De koers in het ondernemingsplan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de meest relevante ontwikkelingen die op ons afkomen, in relatie tot onze eigen ambities. We hebben deze ontwikkelingen en ambities ondergebracht in een vijftal speerpunten:

1. Veiligheid voorop
2. Ruime keus, betaalbare prijs
3. Duurzaam en verantwoord
4. Bouwen aan gevarieerde dorpen
5. Samen betekenen we meer

We vatten de speerpunten kort samen:

Veiligheid voorop

We gaan onze woningen in het aardbevingsgebied zo snel mogelijk versterken. We verwijderen al het zichtbare en tastbare asbest in al onze woningen en garanderen dat de technische installaties goed worden onderhouden en gekeurd. We zorgen dat het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk voor veilig wonen..

Ruime keus, betaalbare prijs
We maken onze woningvoorraad geschikt voor de toekomst. We plussen woningen op, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We bieden statushouders zo snel mogelijk goede huisvesting. We helpen jongeren in ons werkgebied sneller aan een woning. We ontwikkelen gericht aanbod voor bijzondere doelgroepen en we houden de woonlasten betaalbaar voor onze huurders.

Duurzaam en verantwoord
We maken onze huurders bewust van het belang van duurzaamheid. Dat doen we samen met onze huurdersorganisaties. Ook maken we een flinke inhaalslag in het energiezuinig maken van onze woningen, Vanaf 2020 bouwen we al onze nieuwbouwwoningen energieneutraal en we verlengen de levensduur van onze bestaande woningen van 50 naar 60 jaar. Tenslotte willen we samen met onze bewoners op zoek naar nieuwe energiebronnen.

Bouwen aan gevarieerde dorpen
We leveren een bijdrage aan toekomst bestendige dorpen, waar mensen gedurende verschillende leeftijdsfasen met plezier wonen. We maken soms gedurfde keuzes om iets wel te doen of juist niet. Dat doen we vanuit onze verantwoordelijkheid voor de waardeontwikkeling van ons bezit. We nodigen bewoners uit om vooral zelf met initiatieven te komen die wij kunnen ondersteunen. Zo bouwen we samen aan gevarieerde dorpen.

Samen betekenen we meer
We geloven in de kracht van samenwerking. Daarom zoeken we de dialoog met bewoners, huurdersorganisaties en belanghouders: gemeenten, zorginstellingen en partners in de keten. Want samen betekenen we meer.

3.2 Ontwikkelen in 2016

3.2.1 Aardbevingen

De aardbevingsproblematiek zorgt al enkele jaren voor onrust onder de bewoners in ons werkgebied. Huurders en particuliere eigenaren werden geconfronteerd met de gevolgen van de aardbevingen: schade, waardedaling, psychische klachten en een gevoel van onveiligheid. Wierden en Borgen heeft zich samen met andere partijen in het aardbevingsgebied sterk gemaakt voor de inwoners van het getroffen gebied. Onze organisatie is onlosmakelijk verbonden met dit gebied. We kennen veel mensen die hier wonen en/of werken persoonlijk. Mensen die materieel en immaterieel getroffen zijn door de aardbevingen en het ‘gedoe’ er omheen. We zijn gehecht aan dit waardevolle Groninger Land. Het landschap met wierden, maren, uitgestrekte vlakten en de karakteristiek dorpen met borgen, kerken, boerderijen en vele andere prachten gebouwen en woningen. Het zijn de mensen en het gebied waar we ons voor inzetten. Met elkaar zorgen voor een Veilig en Kansrijk Groningen. Maar bovenal ligt onze verantwoordelijkheid bij het veilig- en zorgeloos wonen van onze huidige en toekomstige bewoners.

Wierden en Borgen vindt dat huurders naast een veilige woning ook recht hebben op een duurzame woning met lage woonlasten. Daarom leggen we de lat hoog.

We hebben als gezamenlijke woningcorporaties een overeenkomst getekend met de NAM voor de pilot 'Herstellen, Versterken, Verduurzamen en Verbeteren' (HVVV). Het gaat om 1.650 woningen die verdeeld zijn over het aardbevingsgebied en de corporaties. Voor Wierden en Borgen gaat het om ruim 500 woningen. De eerste 65 woningen waren onderdeel van fase 1a van deze pilot (150 woningen). In 2016 is deze fase afgerond en geëvalueerd. Daarna zijn de voorbereidingen gestart voor de volgende fase. Deze fase noemen we 'extensie 1a' omdat deze onder hetzelfde regiem wordt uitgevoerd als fase 1a van de pilot. Daarna volgt nog een fase (1b) van 1.100 woningen uit deze pilot. Uit de evaluatie blijkt dat we in staat zijn geweest om in een korte periode een gigantische klus te klaren. Voor alle betrokken partijen; bewoners, huurdersorganisaties, corporaties, gemeenten, NAM, CVW en aannemers was dit een project waarvan geen ervaringsgegevens waren. Volstrekt nieuw, grootschalig en met veel impact voor bewoners. Dat de communicatie te wensen overliet en het tijdsbestek te kort was om een beter plan te maken is dan ook een logisch gevolg. We hebben alle verbeterpunten uitgewerkt naar acties die we voor de volgende fase (extensie 1a) gebruiken.

Eind 2015 werd duidelijk dat er in de gemeente Winsum en De Marne weinig tot geen woningen versterkt hoefden te worden. In 2016 hebben we daar het geplande onderhoud weer opgepakt. Dat geldt ook voor de verduurzaming en het verbeteren van woningen en het verwijderen van asbest.

Er is nog steeds veel belangstelling voor de versterkingsoperatie. In 2016 mocht Wierden en Borgen gastheer zijn voor Minister Kamp, diverse Kamerleden, leden van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, het Aedes-bestuur en diverse overige partijen. In deze hectiek is het belangrijk dat een organisatie kan meebewegen en dat medewerkers willen investeren in de specifieke kennis van versterken en verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen. Doordat onze mensen beschikbaar en inzetbaar zijn voor werkgroepen, projectgroepen en stuurgroepen, zowel intern als extern, hebben we onszelf en andere partijen een dienst kunnen bewijzen.

3.2.2 Fusie

In 2015 heeft Wierden en Borgen haar regionale volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid genomen door Steelande wonen de helpende hand te bieden. Deze woningcorporatie heeft de conclusie getrokken dat zij vanwege financiële en organisatorische problemen niet in staat is zelfstandig de opgave in haar werkgebied te realiseren. Na onderzoek bleek dat Wierden en Borgen een goede fusiepartij kon zijn voor een deel van Steelande wonen. Het uitgangspunt voor een samenvoeging was dat Wierden en Borgen zich wilde inspannen om een meerwaarde voor alle huurders te realiseren (Wierden en Borgen en Steelande wonen). Na nog wat aanvullende onderzoeken is eind 2016 het besluit tot fusie genomen en goedgekeurd door de Minister.

Dit is een mooi resultaat, maar het proces daar naartoe is ook benoemingswaardig. Drie corporaties (Groninger Huis, Steelande wonen en Wierden en Borgen) zijn samen het traject in gegaan. De stuurgroep, de projectgroep en de werkgroepen waren bemenst door vertegenwoordigers van alle drie de woningcorporaties. Op veel terrein hebben we het beste van de drie gekozen en kunnen toepassen in de nieuw ontstane organisaties. Zo kwam er niet alleen een goede integratie tot stand; ook medewerkers kregen de kans zich op een andere manier te ontwikkelen.

3.2.3 Bewonersparticipatie

Ook in 2016 hebben we - naast het reguliere overleg met de huurdersorganisaties - ook op andere manieren invulling gegeven aan bewonersparticipatie. Met een groep mensen, jong en

oud, huurder en niet-huurder hebben we besproken hoe onze nieuwe woningen er uit zouden moeten zien. Met het oog op het beperkte budget voor nieuwbouw werd vooral gekeken naar de ruimten en de voorzieningen. De belangrijkste vraag was: wat moet blijven en wat mag vervallen? Deze bewonersadviesgroep (BAG) heeft ons na een aantal bijeenkomsten geadviseerd. In Ulrum hebben we aan bewoners gevraagd wat er nodig is als mensen met of zonder zorgvraag zelfstandig willen blijven wonen als ze ouder worden. Dit leverde verrassende resultaten op. In 2016 hebben we uitvoering gegeven aan het opplussen van 98 woningen.

Tenslotte hebben we ook in 2016 geïnvesteerd in een verdergaande samenwerking van de onderlinge huurdersorganisaties. We vinden dat onze huurders een professionele belangenbehartiging verdienen. Wierden en Borgen wil hierbij een goede klankbordfunctie bieden en gesprekspartner zijn.

3.2.4 KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector)

In 2016 mochten wij het KWH-label in ontvangst nemen. Dat betekent dat wij goed scoren op de kwaliteit van onze dienstverlening. Echter aan het einde van het jaar zagen we toch een dipje in de cijfers. Reden genoeg om ons te blijven focussen op een goede dienstverlening.

3.2.5 Visitatie

In 2016 heeft de Visitatiecommissie op grond van haar waarnemingen uit de periode 2011-2015 een mooi en bruikbaar rapport uitgebracht. Het leverde onder andere een mooi rapportcijfer op van onze belanghouders: een 7,1. Daarmee mogen we trots zijn op onze prestaties in die periode.

3.2.6 Ondernemingsplan

Samen met heel veel betrokken partijen hebben we in 2016 de basis gelegd voor een nieuw ondernemingsplan met als titel ‘Samen betekenen we meer’. Ook nu was het proces ernaartoe minstens zo waardevol als het resultaat. We hebben niet alleen de missie, visie en kernwaarden opnieuw geformuleerd. Ook geven we in het ondernemingsplan richting aan ons toekomstig beleid, aangevuld met smart geformuleerde ambitie.

3.2.7 Sterke huurders en huurdersorganisaties

We vinden het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden betrokken zijn bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van ons beleid, onze producten en onze diensten. Hierdoor zijn wij beter in staat om onze beleidskeuzes en activiteiten af te stemmen op de behoeften, de ervaringen en de kennis van onze huurders. We vragen huurders en huurdersorganisaties dan ook steeds vaker om mee te denken en ons, gevraagd en ongevraagd, te adviseren. In 2016 bijvoorbeeld over bewonersparticipatie, de onderwerpen voor de Bewoners adviesgroep (BAG), de fusie met Steelande, de prestatieafspraken, het bod aan gemeenten en het aardbevingsdossier. We realiseren ons ook dat er van huurders en huurdersorganisaties steeds meer gevraagd wordt als het gaat om ‘dossierkennis’ en wet- en regelgeving. We onderkennen het belang van sterke huurdersorganisaties en willen hen daarin graag ondersteunen en faciliteren. Dat doen we onder andere door budget beschikbaar te stellen voor deskundigheidsbevordering en professionele ondersteuning en regelmatig het gesprek met elkaar aan te gaan hoe we de samenwerking verder kunnen verbeteren.

3.2.8 Gemeenten:

Gemeente Bedum:

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid. Tussendoor is er regelmatig overleg over diverse zaken. In 2016 zijn in Bedum 56 woningen gesloopt (Bederawalda en Folkerdaastraat) en is er 1 woning verkocht. In de gemeente Bedum zijn 4 nieuwbouwplannen in voorbereiding. (Bederawalda 12 woningen, Folkerdastraat 9 woningen, Vogelzanglocatie 18 woningen en Onderdendam 6 woningen). De voortgang van de nieuwbouw is vertraagd door het feit dat er aardbevingsbestendig gebouwd moet worden.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. In 2016 was de gemeente nog bezig met het opstellen van de woonvisie. Daarom is besloten om in 2016 nog geen prestatieafspraken te maken. In 2016 is samen met het Huurdersplatform Bedum-Ten Boer en de gemeente Bedum gewerkt aan een woonvisie. In 2017 zal het bod afgestemd zijn op deze woonvisie. Daarna worden de prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente De Marne

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid. Tussendoor is er regelmatig overleg over diverse zaken. In 2016 zijn in De Marne 42 woningen gesloopt (Kloosterburen, Leens, Ulrum en Wehe-den Hoorn) er zijn twee woningen aangekocht in Ulrum en is zijn 6 woningen verkocht. In Eenrum zijn10 woningen gebouwd. In de gemeente De Marne zijn 4 nieuwbouwplannen in voorbereiding. (Leens 12 woningen, Wehe-den Hoorn 10 woningen, Ulrum 2 woningen en Zoutkamp 8 woningen). De voortgang van de nieuwbouw is vertraagd door het feit dat er aardbevingsbestendig gebouwd moet worden.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. Deze opgave is afgestemd op het woon- en leefbaarheidsplan van de gemeente De Marne. In 2016 is samen met het Huurdersvereniging De Marne-De Terpen en gemeente De Marne prestatieafspraken gemaakt . In 2016 is een start gemaakt met het maken van een woon en leefbaarheidsplan voor de 5 gemeenten De Marne, Loppersum, Eemsmond, Appingedam en Delfzijl (MEDAL). In 2017 is dit plan door ruim 30 partijen ondertekend.

Gemeente Loppersum

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid. Tussendoor is er regelmatig overleg over diverse zaken. Naast het bestuurlijk overleg is er ook een stuurgroep en een projectgroep aardbevingen werkzaam. In beide groepen is Wierden en Borgen vertegenwoordigd, alsmede de gemeente, Woongroep Marenland CVW en NCG. In Loppersum zijn eind 2015 en begin 2016 de eerste 65 woningen versterkt en verduurzaamd tot NOM woningen. In 2016 is onder aanvoering van de NCG ook gestart met het inspectieprogramma die tot versterkingsadviezen moeten leiden. In samenwerking met Wierden en Borgen zijn er 8 levensloopbestendige woningen met Nul Op de Meter gerealiseerd. De woningen fungeren eerst als wisselwoningen en zullen later door Wierden en Borgen verhuurd worden als sociale huurwoningen. Er is 1 woning gesloopt, als onderdeel van negen woningen aan de Wirdumerweg in Loppersum. Er is een nieuwbouwplan in voorbereiding van 12 woningen in Loppersum. De Gemeente Loppersum is onderdeel van het MEDAL overleg.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. Deze opgave is afgestemd op het woon- en leefbaarheidsplan van de DEAL gemeenten (Delfzijl, Appingedam, Eemsmonds en Loppersum). In 2016 zijn samen met Huurdersvereniging De Huurder, Woongroep Marenland, Huurdervereniging De Maren en gemeente Loppersum prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Eemsmond

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid. In 2016 zijn 16 woningen in Uithuizermeeden gesloopt. Er zijn nieuwbouwplannen in voorbereiding voor deze locatie. Ook in de gemeente Eemsmond is een stuurgroep en projectgroep aardbevingen opgericht. De Gemeente Eemsmond is onderdeel van het MEDAL overleg.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. Deze opgave is afgestemd op het woon- en leefbaarheidsplan van de DEAL gemeenten (Delfzijl, Appingedam, Eemsmonds en Loppersum). In 2016 zijn samen met Huurdersvereniging De Huurder, Woongroep Marenland, Huurdervereniging De Maren, SUW, Woonzorg Nederland, Woningstichting De Delthe, huurdersvereniging Oet en Toes en gemeente Eemsmond prestatieafspraken gemaakt

Gemeente Ten Boer

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid. In Ten Boer zijn in 2016 geen woningen gesloopt. Wel zijn er nieuwbouwplannen in voorbereiding voor 31 woningen in Ten Boer en Ten Post. Er zijn 4 woningen verkocht.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. Deze opgave is afgestemd op de woonvisie van de gemeente Ten Boer. In 2016 zijn samen met het Huurderplatform Bedum-Ten Boer en gemeente Eemsmond prestatieafspraken gemaakt. In Ten Boer is eveneens een stuurgroep en projectgroep Aardbevingen opgericht. In 2016 is gestart met de voorbereidingen voor het versterken van de woningen.

Gemeente Winsum

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er goed overleg. Er is ongeveer 3 á 4 keer per jaar bestuurlijk overleg, wat ambtelijk wordt voorbereid.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli ons bod uitgebracht waarin onze volkshuisvestelijke opgave is verwerkt. Deze opgave is afgestemd op de woonvisie van de gemeente Winsum. Omdat er nog niet zo lang geleden prestatieafspraken waren gemaakt is dit in 2016 niet op nieuwe opgepakt. In 2017 zal de cyclus opgestart worden. In de gemeente Winsum zijn er geen woningen gesloopt, Er zijn nieuwbouwplannen voor 12 woningen in Baflo in voorbereiding. Er zijn twee woningen verkocht.

Alle gemeenten:

Het sociaal plan bij sloop wat samen met de drie huurdersorganisaties tot stand gekomen is geldt voor bewoners van alle gemeenten in ons werkgebied. Na 1 januari 2017 wordt vanwege de fusie een nieuw sociaal plan vastgesteld. De betreffende gemeenten worden daarbij betrokken.

We vinden het belangrijk dat onze huurders bij een instantie terecht kunnen als zij het niet eens zijn met besluiten of handelen van Wierden en Borgen. Naast de gang naar Huurcommissie en/of rechter kunnen onze huurders ook een beroep doen op de Regionale Klachten Commissie. Deze Regionale Klachten Commissie is werkzaam voor huurders van meerdere woningcorporaties in ons gebied en dus voor alle huurders uit de gemeenten in ons werkgebied.
Voor alle gemeenten is van belang dat de financiële continuïteit van Wierden en Borgen gewaarborgd is. In het hoofdstuk "Financiële continuïteit " is daarover de nodige informatie weergegeven. In 2016 is ook voldaan aan de verplichting om een Reglement Financieel beleid en beheer op te stellen.

Indicatieve bestedingsruimte

In juni 2016 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het eerst de Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties gepubliceerd. Dit probeert een indicatie te geven van het maatschappelijk gebonden vermogen dat een corporatie tot haar beschikking heeft om haar volkshuisvestelijke taak nu, maar ook in de toekomst, uit te oefenen.

De bestedingsruimte wordt uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet van de bestedingsruimte: investeringen in nieuwbouw, investeringen in renovatie/duurzaamheid en huurverlaging- of matiging. Bij iedere categorie afzonderlijk wordt aangegeven wat de maximale bestedingsruimte is wanneer alle middelen op dat betreffende doel ingezet worden. Dat betekent dat de bedragen in de drie verschillende categorieën niet optelbaar zijn; het is of/of. De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit de dPi2016 en dus op de begroting 2017 en meerjarenprognose 2018-2021. De uitkomsten van Wierden en Borgen zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

Indicatieve bestedingsruimte Wierden en Borgen (bedragen x € 1)

Gemeente	Nieuwsbouw	Verbetering	Huurkorting
Groningen	10.500.000	7.970.000	390.000
Winsum	7.710.000	6.110.000	300.000
De Marne	6.470.000	5.130.000	250.000
Bedum	5.980.000	4.740.000	230.000
Loppersum	3.820.000	3.030.000	150.000
Eemsmond	2.290.000	1.820.000	90.000
Ten Boer	2.290.000	1.810.000	90.000
Totaal	**39.060.000**	**30.610.000**	**1.500.000**

3.2.9 Risicomanagement

Wierden en Borgen loopt risico´s, dat hoort bij ondernemen. Het is belangrijk de risico's te kennen en ze te kunnen beheersen. Ons financieel beleid is gericht op continuïteit, op behoud van investeringskracht en op het beheersen van operationele en financiële risico´s die samenhangen met de primaire bedrijfsprocessen. Hoewel wij geen uitgewerkt risico managementsysteem hebben zijn er wel en aantal tools waarmee we de risico´s kunnen signaleren en beheersen. Het financieel reglement, het treasury-statuut en treausury-jaarplan, en het calculatiestatuut vormen belangrijke onderdelen van het financiële beleid en risicobeheersing. Drie keer per jaar brengen wij de management rapportage uit waarbij we gebruik maken van stoplichten om direct bepaalde signalen te zien en de risico´s daarvan te kunnen beheersen .De ontwikkelingen van kasstromen en de resultaten in financiële prognoses zijn voor meerdere jaren doorgerekend. Daarbij worden ook de ontwikkeling van kengetallen voor liquiditeit, solvabiliteit en loan-to-value beoordeeld.

Overheidsrisico´s

De vanuit de woningwet gewenste en verplichte maatregelen zijn genomen en in 2017 is een controller aangetrokken. Het huidige rijksbeleid leidt tot een verslechtering van de operationele kasstroompositie. Dit wordt met name veroorzaakt door de verhuurdersheffing en het passen toewijzen. Het steeds veranderend rijksbeleid vraagt om flexibiliteit en een stabiele financiële positie. Ook op het gebied van aardbevingen en krimp zijn we afhankelijk van o.a. het rijksbeleid. De gevolgen van de gemeentelijke herindeling en de ophanden zijnde gemeenteraadsverkiezingen kunnen een stabiele bedrijfsvoering beïnvloeden.

Risico van aardbevingen.

Grondbeweging

Dat de grond waarop op onze woningen wel of niet gaast bewegen kunnen we niet beïnvloeden Dit risico is te beheersen door met meerdere partijen er op aan te dringen dat er minder gas geboord moet worden en daardoor het risico op lange termijn vermindert.

Stabiliteit woningen en planning onderhoud

De woningen in het aardbevingsgebied zijn over het algemeen niet stabiel genoeg om schade of instorten te voorkomen. Dit risico is te beheersen door schaden snel te herstellen en woningen te versterken of door nieuwbouw te vervangen. Bij de versterkingsoperatie zijn we afhankelijk van de overheid, (NCG) omdat zij bepaalt welke woningen geïnspecteerd en versterkt moeten worden. Het ligt voor de hand om woningen die versterkt moeten worden niet even daarvoor nog op te nemen in planmatig onderhoud, verbeteringstraject of verduurzamingstraject. Een onzekere planning van dat versterkingsprogramma maakt het plannen van deze werkzaamheden ook onzeker en kan als onbetrouwbaar worden uitgelegd. Hier schuilt een imagorisico. Dit risico is beheersbaar om bij de NCG aan te dringen op een stabiele planning waaruit blijkt wanneer welke woningen versterkt worden.

Financiële consequenties

Schadeherstel en versterking wordt gefinancierd door de NAM. De waardedaling van de woningen is geclaimd bij de NAM. Die rechtszaak die met meerdere corporaties is opgestart loopt. Wierden en Borgen moet extra personeel in zetten. Deze ‘overheadkosten’ worden ook in gezamenlijkheid geclaimd bij de NAM. De extra kosten van aardbevingsbestendig bouwen worden vergoed door de NAM. Hiervoor is een nieuwbouwregeling in de maak.

3.3 Toezicht

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.

3.3.1 Governancecode

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De raad heeft een toezichtvisie met een toezichtkader opgesteld waarin de taakopvatting, doel en functie staan beschreven. Het toezichtkader is daarbij kader stellend voor het bestuur om te besturen en voor de raad richtinggevend om toezicht te houden.

De rol van de commissaris is te streven naar een vertrouwensrelatie met het bestuur. De commissaris handelt vanuit een houding van betrokkenheid, waarbij hij zich breed oriënteert en zich niet uitsluitend op het bestuur richt, hij gaat de dialoog aan met medetoezichthouders en het bestuur. Wierden en Borgen houdt zich aan de Aedes Code en de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode geeft richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

De code gaat uit van de volgende vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Voor meer informatie verwijzen we u naar onze website (www.wierdenenborgen.nl). U vindt hier onder meer de statuten en reglementen, de visie op toezicht en bestuur met het toetsingskader, de profielschets Raad van Commissarissen, Governance Code en de Aedes Code.

3.3.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Samen betekenen we meer

In 2016 kwam opnieuw de problematiek rondom de aardbevingen aan de orde. Ook de Raad van Commissarissen ziet dat ondanks veel betrokkenheid van veel partijen waar Wierden en Borgen mee samenwerkt, dat er vrijwel geen voortgang plaatsvindt. Daarmee blijft ook de onzekerheid voor onze huurders bestaan.

In 2016 is het ondernemingsplan voor de komende jaren vastgesteld. De Raad van Commissarissen heeft met genoegen vastgesteld dat er een goede dialoog met onze belanghebbenden heeft plaatsgevonden. De titel van het ondernemingsplan "Samen betekenen we meer" is daarom volkomen terecht.

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen ook kennis genomen van de bevindingen van de visitatiecommissie die ons van buiten af een spiegel heeft voorgehouden. In 2016 voor de eerste keer een zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen met externe begeleiding (conform de Governance Code) zodat de Raad ook daarmee een doorkijkje kreeg in het eigen functioneren. In 2016 zijn de statuten (mede in verband met de samenvoeging Steelande) en alle reglementen n.a.v. de Woningwet en Governance Code herzien.

Naast de reguliere bedrijfsvoering is veel aandacht besteed aan extra onderwerpen. De Raad van Commissarissen bedankt daarom van harte de medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties en externe belanghebbenden voor hun bijdrage in 2016 zodat Wierden en Borgen de komende jaren samen met hen er aan blijft werken dat "Samen betekenen we meer" inhoud blijft houden.

Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich verder regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake ontwikkelingen over de herstructurering, nieuwbouwprojecten, het huurbeleid, financiële resultaten in relatie tot de begroting, fiscale- en sectorale ontwikkelingen, de krimp, het beleid met betrekking tot leefbaarheid en huisvesting voor jongeren en de toewijzing van woningen aan asielstatushouders.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen bij Woningstichting Wierden en Borgen:

- overleg met het bestuur;
- overleg met de accountant over de jaarrekening en de volkshuisvestelijke ontwikkelingen;
- overleg met de huurdersorganisaties;
- overleg met de Ondernemingsraad heeft in 2016 niet plaatsgevonden i.v.m. splitsing en samenvoeging Steelande wonen en nieuw te vormen OR na 1 januari 2017
- volgen van cursussen en bijeenkomsten door individuele leden van de Raad;
- het beschikken over vakliteratuur en lidmaatschap VTW.

In 2016 zijn door de Raad 5 reguliere vergaderingen gehouden in aanwezigheid van het bestuur en 1 buiten aanwezigheid van het bestuur omdat hij verhinderd was Overigens zijn geen leden frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Daarnaast heeft de Raad met een externe begeleider in een besloten vergadering, buiten aanwezigheid van het bestuur, het functioneren van de Raad van Commissarissen als collectief en als individuele leden beoordeeld. Deze zelfevaluatie is voorbereid door de Renumeratiecommissie. Uiteraard is ook het functioneren van het bestuur besproken en beoordeeld. De gesprekken hebben begin 2017 plaatsgevonden.

Naast de reguliere vergaderingen is er één themabijeenkomst georganiseerd, met als onderwerp; aardbevingen en de toekomstvisie. In juli, september en december zijn er speciale vergaderingen gehouden over het onderwerp splitsing en samenvoeging “Steelande wonen”. Tevens is er samen met het managementteam een excursie gehouden waarbij een bezoek gebracht is aan een collega corporatie die uitleg heeft gegeven over leefbaarheidsprojecten. Vervolgens hebben we een bezoek gebracht aan een onlangs opgerichte woning coöperatie die door een corporatie afgestoten bezit beheert en er is een woning bekeken dir vanuit de stroomversnelling verduurzaamd en tevens levensloopbestendig is gemaakt. Enkele leden van de Raad van Commissarissen hebben overleg gehad met de drie huurdersorganisaties gezamenlijk.

Overleg stakeholders

De Raad hecht veel waarde aan een goed contact met de huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders. Daarbij stelt zij het op prijs te vernemen wat er bij deze partijen leeft en gebruikt signalen om deze te kunnen toetsen aan het beleid en uitvoering van Wierden en Borgen. De Raad is twee keer per jaar aanwezig bij een vergadering van de gezamenlijk huurdersorganisaties. Bij het samenstellen van het ondernemingsplan zijn alle stakeholders betrokken. De bestuurder wordt verzocht zich te verantwoorden over het overleg met de stakeholders, waaronder de gemeenten. De bestuurder geeft aan waar de stakeholders invloed hadden op het tot stand komen van beleid. Daar waar standpunten van stakeholders niet zijn overgenomen geeft de bestuurder beargumenteerd de redenen aan.

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

De Raad van Commissarissen nam de volgende besluiten (deze besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst):

- de statuten en reglementen n.a.v. de Goverance Code, Woningwet en Splitsing en samenvoeging met Steelande wonen;
- goedkeuring treasury-statuut en jaarplan;
- grondruil en grondaankoop in Baflo t.b.v. van herstructurering;
- grondruil in Ezinge t.b.v. van herstructurering;
- aankoop woning in Stedum;
- opdracht controle door BDO;
- vaststellen vergoedingen 2015 R.v.C;
- instemming met huurbeleid en huurverhoging 1 juli 2016;
- goedkeuring jaarverslag 2015;
- bestuur wordt decharge verleend;
- het gezamenlijk laten uitvoeren van een meerwaarde- en due diligence-onderzoek in het kader van een mogelijk verregaande samenwerking met Steelande wonen en het daarop volgend besluit tot het mogelijk ondertekenen van een intentieverklaring;
- goedkeuring tekenen intentieverklaring fusie Steelande wonen (na splitsing);
- instemming investeringsbesluit 10 woningen in Eenrum;
- goedkeuring begroting 2017 en meerjarenprognose 2017 - 2021;
- verkoop Heiman Akkerstraat 15 in Appingedam;
- goedkeuring besluit tot samenvoeging en splitsing Steelande wonen
- diverse besluiten renteconversie leningen, nieuwe leningen en vervroegde aflossing van leningen;

Daarnaast is gesproken over fiscaliteit, het door het ministerie van BZK afgegeven prestatieoordeel, de managementletter van de accountant, de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties, de mogelijk verregaande samenwerking met Steelande en verdere ontwikkelingen binnen de sector. Andere onderwerpen waren: aardbevingsproblematiek, personeelsaangelegenheden en Benchmark.

De Remuneratiecommissie
Deze commissie bestond uit twee leden, de heer Vaneman (voorzitter) en de heer Wiersma (lid). De commissie heeft in 2016 de wijzingen en aanvullingen op de statuten en reglementen n.a.v. de Woningwet en Goverance Code voorbereid voor besluitvorming en goedkeuring in de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft de commissie de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voorbereid (gehouden in december 2016) en het functioneringsgesprek met de directeur - bestuurder voorbereid (gehouden in januari 2017).

Auditcommissie
Voor deze commissie zijn benoemd: mevrouw M. Hilbolling en de heer J. Poorta (voorzitter). De commissie is twee keer bijeen geweest, waarbij de jaarverslaglegging 2015 met accountantsrapport, de managementletter, het treasury-jaarplan, de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017-2021 aan de orde zijn geweest.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
In december 2016 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden met een onafhankelijke externe begeleidster. Een reflectie op de zelfevaluatie 2015 vond plaats met daarbij ook een perspectief naar 2017.

De raad heeft onderling als team en individueel goed gefunctioneerd waarbij het in 2016 een druk jaar was met veel onderwerpen op de agenda.

De raad heeft voldoende strategische onderwerpen op de agenda gehad, zoals het ondernemingsplan, het aardbevingsdossier en de fusie. Vanuit het ondernemingsplan blijven de onderwerpen op strategisch niveau aan de orde komen. Daarbij kwam aan de orde dat de RvC niet de beleidsdenktank van de organisatie is. De organisatie moet de inhoud aanleveren, eventueel bijgestaan door externe deskundigen. De klankbordfunctie van de raad kan toenemen als voor definitieve besluitvorming en goedkeuring er in voorafgaande vergadering meer een inhoudelijke oriëntatie kan plaatsvinden of een extra themabijeenkomst gehouden wordt.
In 2016 hebben de commissarissen aan opleidingen deelgenomen, maar de ervaringen zijn wisselend. Aangegeven wordt dat je daarmee ook zicht krijgt op hoe het bij andere corporaties gaat. Het kost allemaal wel veel tijd en de suggestie is gedaan om hier effectiever mee om te gaan, bijvoorbeeld door in company of samen met andere corporaties een meerjarig opleidingsprogramma te maken. Door hieraan inhoudelijke of procesmatige onderwerpen te koppelen, kan het ook een rol hebben voor de klankbordfunctie van de raad.
Het afgelopen jaar is er in de RvC veel aandacht voor de governance geweest als gevolg van alle veranderingen in de woningwet, het BTIV en de governancecode. Het onderwerp integriteit is hierbij belangrijk en wordt een vast agendapunt op de RvC-vergaderingen.

De renumeratiecommissie en de auditcommissie hebben haar werk goed gedaan. Geconstateerd is voor de auditcommissie dat het beter is schriftelijk in plaats van mondeling verslag te laten doen door de werkorganisatie van de bevindingen van de auditcommissie.

Zowel individueel als in het collectief functioneerde de RvC goed. De toekomstige samenstelling van het team is besproken. In 2018 treden twee commissarissen af. Dat betekent dat er volgend jaar begonnen wordt met een werving van twee commissarissen met de expertise vastgoed en financiën; de huurdersbelangenorganisatie worden hierbij betrokken omdat een van de vacatures op voordracht van de huurders is.

Scholing
De raad heeft een scholingsplan vastgesteld en het overzicht PE-Punten (permanente educatiepunten) besproken. Daarbij is vastgesteld dat de leden van de raad naast de kennisvermeerdering door deelname met PE - gewaardeerde Punten ook vanuit hun eigen functie op diverse voor Wierden en Borgen relevante onderwerpen expertise hebben en zich daarin blijven ontwikkelen. Meerdere commissarissen hebben in 2016 deelgenomen aan bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen.

De afspraak van VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) is dat de leden minimaal 10 punten in 2015 en 2016 hebben (daarna elk jaar 5 punten). In de raad is vastgesteld dat meerdere leden meer dan 10 punten hebben gehaald en 2 leden bijna 10 punten. De raad heeft daarbij vastgesteld dat er geen risico’s zijn voor een adequaat toezicht. De verwachting is dat in 2017 het aantal punten wel op voldoende niveau komt.

Naam	Gevolgde cursus in 2015 en 2016	PE-punten	Datum	Totaal aantal PE-punten
M. Berghuis	– Ledencongres Toezicht – Strategische impact van de nieuwe Woningwet – VTW Bijeenkomst Burgerkracht en disruptieve innovaties – Uitdagingen voor corporaties op het gebied van zorg – VTW Ledencongres Toezicht op de woningcorporatie van de toekomst – Congres Leiderschap met passie (Aedes,VTW) – Toezicht houden op bouwopgaven en renovatie	2 3 1 2 2 3 4	18-09-2015 02-06-2015 29-03-2016 06-09-2016 18-09-2016 24-11-2016 15-11-2016	**17**
M. Hilbolling	– Workshop Strategische impact van de nieuwe Woningwet – Masterclass toezichthouder op bouwopgaven en renovaties – Masterclass Financiële sturing en toezicht voor specialisten	3 4 7	02-06-2015 15-11-2016 06-12-2016	**14**
J. Poorta	– Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC – De woningcorporatie van buiten naar binnen – De Woningcorporatie – Regionale ledenbijeenkomst van VTW in Drachten – De RvC vanuit juridisch perspectief – Ronde tafelbijeenkomst WSW risicoraamwerk	1 1 1 2 1 2	30-12-2016 30-12-2016 29-12-2016 06-09-2016 29-12-2016 23-11 2016	**8**
J. Vaneman	– Basiskennis voor toezicht op financiën – De woningcorporatie van buiten naar binnen – De RvC vanuit juridisch perspectief	7 1 1	21-05-2015 21-12-2016 29-12-2016	**9**
E. Wiersma	– Strategische impact van de nieuwe Woningwet – Ledencongres Toezicht – Masterclass Zorgvastgoed – Basiskennis voor toezicht op financiën – Opdrachtgeverschap en het interne toezicht – Sturen op financieel en maatschappelijk rendement – Zijn de corporaties de opvangtehuizen/bejaardentehuizen van de toekomst?	3 2 4 7 1 4 2	02-06-2015 18-09-2015 25-11-2015 21-05-2015 25-02-2016 08-04-2016 06-09-2016	**23**

Verantwoording van het beleid honorering commissarissen

De bezoldiging van een commissaris bij een woningcorporatie wordt gemaximeerd door de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de regeling Bezoldiging Topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT-staffel). Hierbij geldt het minimum adviesbedrag voor de klasse van 5.000 tot 10.000 woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de vergoedingen voor de voorzitter ad € 8.475,- en de overige leden ad maximaal € 6.780,-. De genoemde bedragen zijn op jaarbasis voor 2016 en exclusief btw.

In 2016 heeft de raad haar honorering heroverwogen. In 2016 is veel extra tijd besteed aan het voornemen tot samenvoeging met Steelande, het ondernemingsplan en het dossier aardbevingen. Ook neemt het bezit in gaande 1 januari 2017 toe. Daarbij is de raad zich er bewust de matiging in de honorering zo veel mogelijk te continueren na 3 jaar bevriezing ingaande het niveau van 2013; de honorering valt ruim binnen de binnen de sector geldende maximale vergoedingen.

Verantwoording honorering leden van de Raad van Commissarissen

In het boekjaar 2016 is totaal € 51.144,- besteed aan de Raad van Commissarissen. Hiervan heeft € 41.615,- betrekking op de vaste vergoedingen. Hierover is in totaal € 6.051,- aan btw afgedragen. Daarnaast is € 2.877,- uitgegeven aan contributies en abonnementen (VTW). Het resterend deel betreft voornamelijk opleidings- en excursiekosten met een totaalbedrag van € 6.637,-.

3.3.3 Samenstelling, profiel en integriteit Raad van Commissarissen

Eerder was al besloten de samenstelling van de raad terug te brengen tot vijf leden. In 2016 heeft een evaluatie van de samenstelling en de profielschets plaatsgevonden. Daarbij heeft de raad vastgesteld dat een aantal van 5 leden voldoende is waarbij er voldoende expertise aanwezig is. Het ontbreken van mogelijk voldoende expertise op vastgoed wordt – in afwachting van een vacature – ondervangen om – waar nodig - externe onafhankelijke expertise in te zetten.

Samenstelling Raad van Commissarissen van Woningstichting Wierden en Borgen op 31 december 2016				
Naam en Functie	**Geboren**	**Benoemd**	**Rooster van aftreden**	**Honorering jaar 2016 (in €)**
De heer E. Wiersma MPM (voorzitter) *Beroep:* Regiomanager GGD Groningen (tot 1 oktober 2016) *Nevenfuncties:* - Auditor Perspekt Keurmerk, Utrecht - Voorzitter cliëntenraad woonzorgcentrum Bernlef/lid Centrale Cliëntenraad Dignis (Lentis) - Bestuur Alzheimer Nederland, afdeling Groningen	**5-3-1952**	**1-3-2011**	**1-1-2019**	**€ 10.170**
Mevrouw drs. M.G. Berghuis *Beroep:* Sociaal Wetenschappelijk onderzoeker/ adviseur Bureau Berghuis *Nevenfuncties:* - Onderzoeker/adviseur Jeugdadvies Noord (JAN) - Lid Adviescommissie Verkeer en Vervoer gemeente Groningen	**27-1-1959**	**1-1-2013**	**1-1-2017**	**€ 8.136**

De heer drs. ing. J. Poorta *Beroep:* Financial engineer bij Ausnutria Hyproca BV *Nevenfuncties:* - Bestuurslid Winsumer Baistemaart	**7-4-1967**	**1-3-2011**	**1-1-2019**	**€ 8.136**
Mevrouw Mr. M. Hilbolling *Beroep:* Consulent Woonbond, regio Drenthe en Friesland *Nevenfuncties:* - Gastonderzoeker onderzoeksgroep Krimp en Leefomgeving bij Kenniscentrum Noorderruimte, Hanze Hogeschool Groningen - Lid Wijkplatform Centrum Winschoten	**12-11-1965**	**1-1-2014**	**1-1-2018**	**€ 8.136**
De heer J. Vaneman (vice-voorzitter) *Beroep:* Directeur-bestuurder MEE Drenthe *Nevenfuncties:* - Commissaris bij het CEDIN, onderwijsadviesbureau te Drachten - Secretaris Bestuur Stichting Vrienden van Amani Straatkinderen Tanzania per 1 oktober 2016	**6-9-1957**	**1-1-2014**	**1-1-2018**	**€ 8.136**

Commissies

Vanuit de Raad van Commissarissen zijn twee commissies samengesteld: de Remuneratiecommissie en de Auditcommissie.

Personele ontwikkelingen

Op 31 december 2016 bestaat de Raad uit 5 personen, waarvan 3 mannen en 2 vrouwen. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurderorganisaties. Op grond van de statuten wordt een lid van de Raad benoemd voor vier jaren, waarbij elk lid maximaal één keer voor een periode van vier jaren herbenoembaar is. Mevrouw drs. M.G. Berghuis is in 2017 herbenoemd nadat instemming was verkregen van de Autoriteit Woningcorporaties op 1 december 2016.

Profiel leden

Voor de leden van de Raad van Commissarissen is het van belang, dat zij bestuurlijk in staat zijn goed te kunnen oordelen over de volkshuisvestelijke en financiële afwegingen die ten grondslag liggen aan bestuursbesluiten, zoals die zijn opgenomen in de voorstellen van het bestuur. Hiervoor is interesse in volkshuisvestelijke vraagstukken en algemene bedrijfskundige kennis een voorwaarde. Verder is van belang dat de leden van de Raad van Commissarissen zich kunnen inleven in de maatschappelijke taakstelling van een woningcorporatie. Eén van de belangrijkste taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur. Voor de leden van de Raad van Commissarissen houdt dit in, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functie goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen. De Raad van Commissarissen moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Naast de genoemde kwaliteiten dienen de leden te beschikken over een persoonlijke instelling die gericht is op een afstandelijke opstelling ten aanzien van uitvoering van taken. Ze moeten zich onafhankelijk kunnen opstellen ten opzichte van personen en deelbelangen, zorgvuldig zijn en bereid zijn tot goed overleg en samenwerking. Om aan bovenstaande doelstelling te kunnen voldoen is in de Raad van Commissarissen kennis aanwezig over sociaal-maatschappelijke, financieel economische, juridische en bedrijfsorganisatorische aspecten.

Er vindt jaarlijks een beoordeling en evaluatie van de profielschets plaats n.a.v. interne en externe ontwikkelingen of deze nog actueel is voor de opgave waar Wierden en Borgen voor staat. Er is een Reglement en een Profielschets Raad van Commissarissen vastgesteld in 2016 (zie ook onze website) die in aanvulling op de statutaire bepalingen, regels geven 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 geldt voor ieder lid van de Raad van Commissarissen voor zijn functioneren de Governancecode 2015.

Integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de woningstichting. Er is geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen. 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. De organisatie heeft een bedrijfscode integriteit waarin staat omschreven hoe medewerkers met klanten, met elkaar, met bedrijfseigendommen en met leveranciers omgaan. Tevens beschikt de organisatie over een klokkenluiderregeling die evenals de integriteitscode te vinden is op de website.

3.3.4 Functie, honorering en nevenfuncties bestuurder R.T. Kramer

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De directeur-bestuurder, de heer R.T. Kramer, heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. Hij is in dienst bij Woningstichting Wierden en Borgen, dan wel haar rechtsvoorgangers, sinds 1 september 1990. De Raad heeft uit continuïteitsoverwegingen gekozen voor een benoeming voor onbepaalde tijd. De beloning is gebaseerd op de CAO Woondiensten. In de beloning is geen sprake van een variabel deel.

Het pensioen van de bestuurder 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 bestuurder is vastgelegd dat bij een ontslag, op instigatie van de Raad van Commissarissen, een ontslagvergoeding zal worden berekend op basis van de zogenaamde ‘kantonrechtersformule’. Jaarlijks wordt een evaluatie gesprek gehouden tussen de bestuurder en de Remuneratiecommissie over de prestaties van Wierden en Borgen van het voorgaande jaar en het functioneren van de bestuurder.

Voor 2016 is het gesprek in januari 2017 gehouden. De resultaten met de bestuurder besproken en vastgesteld dat de prestatie-eisen in 2016 in voldoende mate zijn gerealiseerd. De Raad van Commissarissen verwacht voor 2017 een goede uitvoering van het ondernemingsplan met aandacht voor de gemaakte prestatie-afspraken met de gemeente en een nog sterker accent op innovatieve ontwikkelingen. De Raad van Commissarissen vond na het functioneringsgesprek dat na de forse uitbreiding van het bezit en de uitstekende uitvoering van werkzaamheden die

uitgingen boven de normaal te verwachten prestaties een bijzondere beloning gerechtvaardigd was. De bedoelde prestaties hebben betrekking op: Het succesvol tot stand brengen van de fusie met Steelande, het tot stand brengen van het strategisch beleidsplan en de bijdrage van de directeur-bestuurder aan de inzet van de corporaties in het aardbevingsdossier. Daarom is ingaande 1 januari 2017 de beloning verhoogd met afgerond 290 euro per maand (situatie 2 februari 2017 waarbij de mogelijke cao- aanpassingen nog niet bekend waren).

Tussen werkgever en directeur-bestuurder op 2 november 1999 is een rechtspositieregeling is overeengekomen. In deze rechtspositieregeling van 2 november 1999 van de directeur-bestuurder is een pensioenregeling opgenomen welke pensioentoezegging kortweg voorziet in een vroegpensioenuitkering van 70% van het gemiddelde loon zonder maximering. Deze bezoldigingsafspraak met betrekking tot het pensioen, dateert van voor de inwerkingtreding van de WNT.

De Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder hebben in 2016 om voor hen moverende maatschappelijke redenen en uit oogpunt van goed werkgever- en werknemerschap de verdere invulling dan wel nadere uitvoering van deze rechtspositieregeling van 2 november 1999, definitief en uitputtend in een uitvoeringsovereenkomst vastgelegd. Daarbij is in acht genomen dat het overgangsrecht van de WNT tot 31 december 2016 voorziet in het respecteren van gemaakte bezoldigingsafspraken, indien gemaakt voor de invoering van de WNT, gedurende een periode van 4 jaar na inwerkingtreding van de WNT.

De werkgever heeft in het kader van de nadere uitvoering van de rechtspositieregeling van 2 november 1999 een bedrag van € 65.000,- bruto aan de directeur-bestuurder ter zake van een pensioencompensatie vastgesteld.

Over 2016 heeft het bestuur de volgende beloning ontvangen:

Naam	Functie	Totaal vast inkomen (in €)	Vergoedingen (in €)	Pensioenkosten (in €)	Totaal (in €)
R.T. Kramer	directeur-bestuurder	114.905	4.331	91.432	210.668

In de beloning is opgenomen:

- vast jaarinkomen met vakantietoeslag, een belaste onkostenvergoeding en een uitkering van € 65.000 bruto i.v.m. aanvullende pensioenopbouw.

Nevenfuncties R.T. Kramer

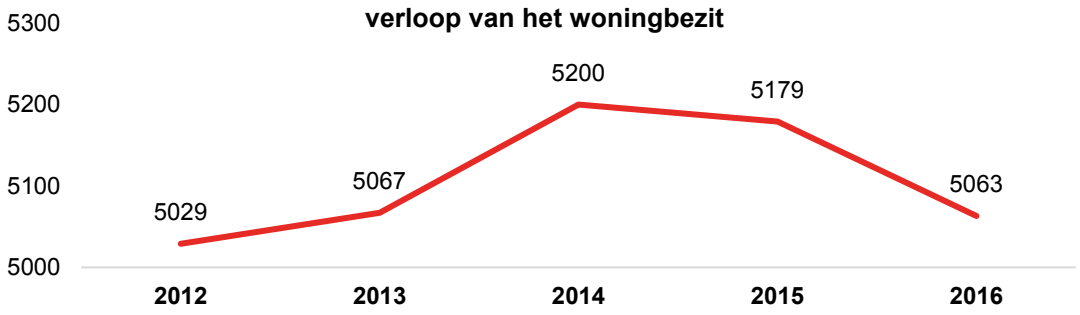
Onbezoldigde nevenfuncties die niet voortvloeien uit de functie, maar daar wel mee samenhangen:

- lid Groninger Gasberaad;
- lid Maatschappelijke Stuurgroep NCG.
- Lid bestuur Bouwsociëteit Groningen
- Lid Adviesgroep Noord Groningse Uitdaging

3.4 Onze woningen

3.4.1 Onze woningvoorraad

Woningbezit Wierden en Borgen	Aantal
Aantal woningen in eigendom (1 januari 2016)	5.179
Af: verkocht	*-13*
Af: gesloopt	*-115*
	5.051
Bij: nieuwbouw	*10*
aangekocht	*2*
Aantal woningen in eigendom (31 december 2016)	**5.063**
Aantal garages	229
Aantal gemeenschappelijke ruimten	9
Aantal bedrijfsruimtes en overige verhuureenheden	19
Aantal verhuureenheden (31 december 2016)	**5.320**



Aantal woningen per gemeente

Gemeente	31-12-2015	31-12-2016
Bedum	1.121	1.064
De Marne	1.172	1.136
Eemsmond	412	396
Loppersum	685	684
Ten Boer	405	401
Winsum	1.384	1.382
Totaal	**5.179**	**5.063**

3.4.2 Projecten

Uitleg van de symbolen

Bij de beschrijving van de projecten maken we gebruik van een aantal symbolen. Hieronder volgt een korte toelichting:

	De fase waarin het project zich bevindt.
	Datum waarop de opdracht is verstrekt.
	Oorspronkelijke stichtingskosten.
	Onrendabele top.
	Startdatum van de bouw.
	Realisatiekosten (t/m 31 december 2015).
	(geplande) oplevering.
	Bijzonderheden.

Veel van de nieuwbouwprojecten die momenteel in ontwikkeling zijn staan in de contouren van het aardbevingsgebied. Wij willen graag dat nieuwe woningen worden versterkt als dit uit berekeningen blijkt nodig te zijn. Wij dienen dit bij de NAM in ter goedkeuring. Door wijzigingen in ontwerpregels, constructieberekeningen en interpretatieverschil over kosten is het moeilijk om vaste planningen te maken. Dit komt mede doordat er geen vastgestelde doorlooptijden bij de nieuwbouwregeling van de NAM zijn, zoals bij een omgevingsvergunning bouwen.

Nieuwbouw: opgeleverd in 2016

Complex 228 Ds. Uilkensstraat
10 levensloopwoningen in Eenrum

Gemeente De Marne

Opgeleverd

18 december 2014

Aanvullende opdracht:
8 september 2015 (NPR 9998)

€ 1.566.000,-

€ 643.000,-

€ 1.535.664,-

Oktober 2016

Geen bijzonderheden.

Complex 201 Wirdumerweg 57 t/m 73
8 levensloopwoningen in Loppersum

Gemeente Loppersum

Opgeleverd

Februari 2016

Zie bijzonderheden

€ 0,- (t/m 31 december 2015)

September 2016 (2021)

Het project is naar aanleiding van de vraag vanuit de gemeente Loppersum en de NAM opgepakt. De vraag was om wisselwoningen te realiseren in de gemeente Loppersum voor de bewoners van “Jarino-woningen” en daarna voor andere bewoners waarvan de woning versterkt of nieuw gebouwd moet worden. De woningen worden ontwikkeld naar het model van de nieuwbouw aan de Almastraat in Bedum. De aannemer financiert, bouwt en verhuurt de woningen voor de eerste 5 jaar aan de NAM. Bovendien heeft de NAM gedurende deze periode een optie tot koop bedongen op de woningen en de grond. Verkoop aan de NAM zal alleen per blok van twee woningen plaats kunnen vinden. Indien deze optie niet wordt gelicht neemt Wierden en Borgen de woningen voor een restwaarde van € 89.000,- per woning over. Hierdoor kan er een aardbevingsbestendige levensloopwoning tegen een minimaal onrendabele top in beheer worden genomen in 2021. Er loopt een onderzoek naar Nul Op de Meter (NOM).

Nieuwbouw: in voorbereiding

Complex 081 Bederawalda (2e fase)
12 grondgebonden woningen in Bedum

Gemeente Bedum

Aanbestedingsfase

Augustus 2017

Augustus 2018

De start kan pas plaats vinden na de goedkeuring op de constructie en de meerkosten van de NAM voor het aardbevingsbestendig bouwen.

Complex 083 Folkerdastraat
9 levensloopwoningen in Bedum

Gemeente Bedum

Aanbestedingsfase

December 2017

september 2018

Er is een onderzoekstudie gedaan naar het realiseren van betaalbare woningen die aardbevingsbestendig, duurzaam en energiezuinig zijn. De gemeente Bedum wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging op een aantal voorwaarden.

Complex 097 Vogelzanglocatie
14 levensloopwoningen in Bedum

Gemeente Bedum

Aanbestedingsfase

november 2017

Augustus 2018

Er wordt gekeken hoe de gemeente Bedum kan bijdragen om dit project alsnog van de grond te krijgen. Door de aantallen te vergroten kan de grondprijs voor de huurwoningen gedrukt worden. Het bouwkundig ontwerp is een kopie van een eerder uitgevoerd project.

Complex 890 Beatrixstraat
8+4 levensloopwoningen in Leens

Gemeente De Marne

Aanbestedingsfase

September 2017

Augustus 2018

Er is een stedenbouwkundig plan voor de wijk gemaakt dat gefaseerd uitgevoerd kan worden. De 1e fase van de bouwvergunning is ingediend voor 8 bungalowtypen en 4 levensloopwoningen. De bestemmingsplanprocedure is hiervoor opgestart.

Complex 854 en 856 Koningstraat en Rochefortstraat
10 grondgebonden woningen in Wehe Den Hoorn

Gemeente De Marne

Aanbestedingsfase

Juli 2017

Juli 2018

Er is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Na overleg met bewoners worden hiervoor de ontwerpen uitgewerkt en is er een bouwvergunning ingediend voor 10 levensloopwoningen. Er zijn aannemers benaderd voor een onderhandse aanbesteding.

Noorderstraat
2 levensloopwoningen in Ulrum

Gemeente De Marne

Aanbestedingsfase

Augustus 2017

Juli 2018

Dit is een deelproject van Ulrum 2032. Doel is om de kern Ulrum leefbaar te houden. Er zijn twee woningen aangekocht. Ondertussen is een bouwvergunning ingediend voor twee levensloopwoningen en zijn aannemers benaderd voor een onderhandse aanbesteding.

Complex 191 Tammingastraat
8 levensloopwoningen in Ten Post

Gemeente Ten Boer

Aanbestedingsfase

Juli 2016

Juli 2017

Er is met Gevekebouw overeenstemming over de uitvoering. Uitgangspunt zijn 8 bungalowtypen. Er komt nader onderzoek naar een energieneutrale uitvoering.

Complex 742 Wilhelminastraat
8 levensloopwoningen in Baflo

Gemeente Winsum

Initiatieffase

Juni 2016

Juni 2017

Het huidige ontwerp is financieel niet haalbaar. Er wordt gekeken naar een goedkoper alternatief.

Complex 741 Gebr. Gootjesstraat
4 woningen in Baflo

Gemeente Winsum

Aanbestedingsfase

Februari 2017

September 2017

Er is met Gevekebouw overeenstemming over de uitvoering. Uitgangspunt zijn 4 bungalowtypen. Er komt nader onderzoek naar energieneutrale uitvoering. Nadat de bouwvergunning is ingediend moet er een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Complex 082 Stadsweg
6 woningen in Onderdendam

Gemeente Bedum

Initiatieffase

Augustus 2017 (prognose)

Juli 2018

Door de NCG en de gemeente Bedum is aangegeven dat ze op deze locatie graag een pilot willen maken voor dorpseigen bouwen. Zij onderzoeken de mogelijkheden om hiervoor draagvlak en budgetten te creëren.

Complex 841 Julianstraat
8 woningen in Zoutkamp

Gemeente De Marne

Aanbestedingsfase

december 2017

Juli 2018

Er lopen onderhandelingen om met Bouwbedrijf Kooi ook deze fase te bouwen. De huidige woningen kunnen op zijn vroegst in oktober worden gesloopt in verband met Flora en Fauna wetgeving

Complex 100 Pop Dijkemaweg
57 woningen in Groningen

Gemeente Groningen

Initiatieffase

Februari 2017

September 2017

Dit plan staat al geruime tijd ‘on-hold’ vanuit Steelande wonen. Er is voldoende vraag om hier 57 huurappartementen te ontwikkelen. Daarnaast zal een ontwikkelende aannemer circa 8 grondgebonden en 28 niet-sociale appartementen ontwikkelen. De gemeente Groningen hecht waarde aan de ontwikkeling van dit gebied en werkt mee aan de herbestemming van dit gebied. Ze stelt echter hoge eisen aan de stedenbouw, hierdoor zijn er financiële obstakels . Bij medewerking van alle partijen zou een start in de tweede helft 2018 mogelijk zijn.

Complex 361 Badweg
12 woningen in Loppersum

Gemeente Loppersum

Initiatieffase

December 2017

Oktober 2018

De huidige woningen kunnen op zijn vroegst in oktober worden gesloopt in verband met Flora en Fauna wetgeving. Bij de ontwikkelen wachten we de ontwikkeling van de NPR9998 voor het versterken af.

Centrumplan Ten Boer
23 woningen in Ten Boer

Gemeente Ten Boer

Initiatieffase

NTB

NTB

De gemeente Groningen heeft gevraagd of wij op deze locatie woningen willen ontwikkelen. Een eerder concept op basis van TCO is niet doorgegaan omdat dit niet direct paste in de investeringsstatuten.

Aankoop, bezwaring en sloop

In 2016 hebben we 115 woningen gesloopt:

Locatie	Aantal
Bedum: De Vrije gang (appartementen Bederawalda)	52
Bedum: Folkerdastraat 17 t/m 23	4
Kloosterburen: Meckemastraat 11 t/m 23	7
Leens : Beatrixstraat 1 t/m 19	10
Leens: Bernhardstraat 2 t/m 8	4
Loppersum: Wirdumerweg 67	1
Uithuizermeeden: Wilhelminastraat 2 t/m 26	13
Uithuizermeeden: Beatrixstraat 4 t/m 8	3
Ulrum: Noorderstraat 35 en 37	2
Wehe den Hoorn: Rochefortstraat 21 t/m 27 en 15 t/m 19 en 29 t/m 33	10
Wehe den Hoorn: H. Koningsstraat 14 t/m 24 en 15 t/m 19	9
Totaal	**115**

3.4.3 Planmatig en projectonderhoud

Ons beleid is dat de kwaliteit van de woningen op peil wordt gehouden en zo mogelijk wordt verbeterd en aansluit op de vraag. We besteden elk jaar veel tijd, geld en aandacht aan het onderhoud van onze woningen. Daarmee willen we zorgen voor tevreden huurders. Ook streven wij ernaar om de bouwtechnische kwaliteit van onze woningen te laten voldoen aan de normen van het bouwbesluit.

Via planmatig onderhoud voeren we periodiek en preventief onderhoud uit aan onze woningen. Dat betekent dat iedere woning één keer per zes jaar onderhoud krijgt aan de buitenkant, zoals het schilderwerk en het vervangen en moderniseren van keukens en sanitaire voorzieningen. Ook voelen wij ons mede verantwoordelijk voor de kwaliteit van het milieu en het verminderen van de CO2-uitstoot. Daarom besteden we veel aandacht aan het doorvoeren van energetische verbeteringen. Met deze energetische verbeteringen aan de woningen kunnen huurders hun woonlasten verlagen en wordt het comfort van de woningen verbeterd. We laten onze woningen periodiek controleren tijdens de zogenaamde APK-keuring. Daarbij worden de elektrische installaties en de gasinstallaties van de woning gecontroleerd. Bij technische installaties zoals cv-ketels en liften vindt jaarlijks periodiek onderhoud plaats. Dit heeft tot doel om de installaties in goede conditie te houden. Ook het verhelpen van storingen behoort tot het contractonderhoud.

Ieder jaar voeren we een technische inventarisatie uit van onze woningen. Op basis van deze inventarisatie bepalen we het planmatig onderhoud. De inventarisatiegegevens worden technisch en financieel vertaald en op basis van beschikbare budgetten worden prioriteiten gesteld. Het uitgangspunt is dat de budgetten voor planmatig onderhoud jaarlijks een gelijkmatig verloop hebben.

Communicatie met huurders

Bij het uitvoeren van onderhoud proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. Voordat we onderhoud uitvoeren informeren we de huurders over het tijdstip en de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Ook proberen we steeds meer om de werkzaamheden zoveel mogelijk in te plannen op het moment dat het de huurder het beste uitkomt. Bij asbestsanering zijn de keukentafel gesprekken belangrijk. Daarin wordt duidelik uitgelegd wat er wordt gedaan, hoe het wordt uitgevoerd, wat we van de bewoners verwachten en op welke dagen het werk wordt gedaan.

Bouwkundig versterken

In 2015 zijn we, in samenwerking met het Centrum voor Veilig Wonen, gestart met het bouwkundig versterken van onze woningen in het aardbevingsgebied. Dat gebeurt op basis van H3V. Dit staat voor:

- Herstellen (van de bevingsschade)
- Versterken
- Verduurzamen (NOM: Nul Op de Meter)
- Verbeteren (waar nodig)

Begin 2016 zijn de eerste 65 woningen opgeleverd en eind 2016 is gestart met de volgende fase in de voorbereiding van de volgende 175 woningen (extensie 1A) in de gemeente Loppersum.

De woningen die bouwkundig versterkt zijn - of worden 'nul op de meter' gemaakt. Dat betekent dat de woningen evenveel energie opleveren als ze nodig hebben (bij standaardgebruik van de woning). De renovatie van de woningen levert een veel betere isolatie op, waardoor de warmte- en koeltevraag vermindert. Door slimme installaties daalt de energievraag van de bewoners. Samen met lokale duurzame energieopwekking kan daarmee de energiemeter op nul uitkomen.

Met Nul Op de Meter houden we de woonlasten laag en betaalbaar. Daarnaast stimuleren we de leefbaarheid en de woningmarkt in ons werkgebied. De bewoners worden gecompenseerd voor de overlast waarmee ze te maken krijgen. Bovendien geven we op deze manier invulling aan onze duurzaamheidsdoelstelling.

Ook in 2016 waren nog lang niet alle consequenties van het aardbevingsbestendig maken van onze woningen te overzien. Daarom hebben we besloten om het planmatig onderhoud in het aardbevingsgebied uit te stellen. Alleen als er sprake was van urgente problemen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd of een andere oplossing gezocht. We wachten op dat de overheid een beslissing neemt over de voortgang en wijze van het preventief versterken. Voorkomen moet worden dat investeringen in het onderhoud achteraf teniet worden gedaan.

Duurzaamheid

Het buitenonderhoud combineren wij vaak met werkzaamheden die de energetische kwaliteit verbeteren. Dit doen we door een combinatie van de volgende maatregelen:

- Isoleren van daken, vloeren en gevels;
- Plaatsen van hoogrendementsketels, warmtepompen en mechanische ventilatie.

Duurzaamheid is een van de speerpunten uit ons beleidsplan. We geven daar invulling aan door woningen onderhoudsarm te maken en door het energielabel van de bestaande woningen te verhogen. Dat geldt vooral voor de woningen die gebouwd zijn in de periode van 1945 – 1975. Daarnaast maken we zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen die voldoen aan het 'green label'.

Flora en faunawet

Met het buitenonderhoud lopen wij steeds meer tegen regelgeving aan zoals de flora en fauna wet. Daarin is een zorgplicht opgenomen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen. Dit houdt in dat we risico-inventarisaties uitvoeren voordat we werkzaamheden aan het casco van de woningen opstarten. Als blijkt dat er bepaalde diersoorten, zoals mussen of vleermuizen, aanwezig zijn nemen we preventieve maatregelen om overlast of schade voor het beschermde dier te voorkomen. Dit betekent ook dat wij tijdens de broedperiode van eind april tot juli geen buitenwerkzaamheden uitvoeren.

Asbest

Wierden en Borgen streeft ernaar om in de toekomst, volledig asbestveilige woningen te hebben. Het in 2015 ingezette beleid om onze woningen asbest veilig te maken is in 2016 voortgezet. In de gemeenten de Marne en Winsum zijn alle woningen, voor zover mogelijk, gesaneerd. In andere gemeenten zijn al delen van ons woningbezit aangepakt zodat eind 2016 ongeveer 55 % van ons bezit, waar asbest aanwezig was, asbestveilig is gemaakt.

Daarnaast is eind 2016 in 95 % van ons bezit het aanwezige asbest in kaart gebracht. Voor het inventariseren zijn meerdere bedrijven ingeschakeld, voor het saneren werken wij met 4 vaste partners die volgens onze werkmethodiek het werk uitvoeren.

De uitvoerende saneringsbedrijven zijn verantwoordelijk voor het gehele traject van start uitvoering tot het geheel gereed opleveren van het werk inclusief herstelwerkzaamheden en aanbrengen van meterkastkaarten. Belangrijk punt zijn de keukentafel gesprekken waarin duidelijk wordt uitgelegd wat er wordt gedaan, hoe het wordt uitgevoerd, wat we van de bewoners verwachten en welke dagen het werk wordt gedaan. Uitgangspunt is dat de eindsituatie gelijk is aan de beginsituatie waarbij de bewoners achteraf geen kosten hoeven te maken.

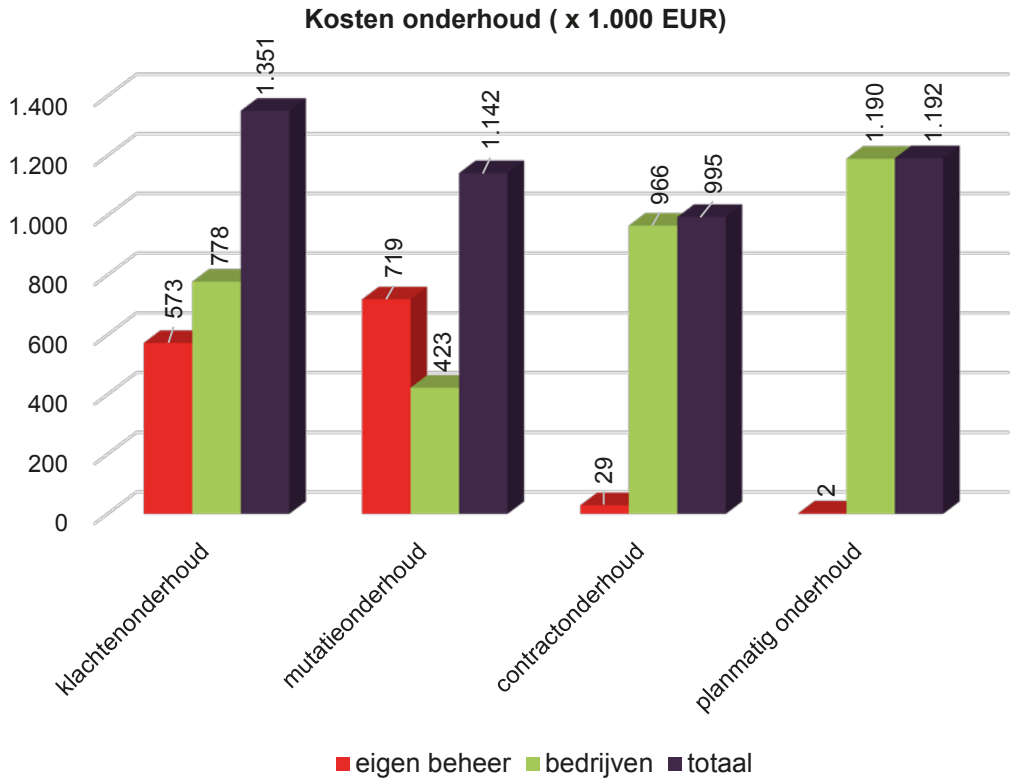
Als aanvulling op ons beleid zijn in 2016 afspraken gemaakt hoe om te gaan bij mutaties met aanwezig asbest op berging/garages, welke eigendom zijn van bewoners. Hierin was niet voorzien maar in samenwerking met de huurdersvereniging is besloten bij projectmatige aanpak dit asbest ook te saneren en nieuwe golfplaten aan te brengen. In voorkomende gevallen is aan bewoners, die dit in de afgelopen jaren zelf hebben gedaan, een vergoeding verstrekt.

Contracten 2016

Voor jaarlijks terugkerend onderhoud zijn contracten afgesloten met diverse bedrijven waarin is aangegeven wat de verplichting is, de daarbij behorende vergoeding en planning. Dit betreft liften, deurautomaten, tuin en schoonmaakonderhoud etc. Maar ook zaken zoals dak beveiliging, legionella preventie en brandbeveiliging.

Realisatie onderhoud in 2016

In 2016 hebben we circa € 4.7 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden besteed. Dit bedrag is exclusief woningverbeteringen.



Projecten woningverbetering

Bedragen x 1.000 EUR	Begroot (incl. btw)	Aanbesteed (incl. btw)	Geregistreerd (incl. btw)	Resultaat (incl. btw)
Woningverbeteringsprojecten	6.716	3.630	2.559	4.157

Vanwege de onduidelijkheid rond de aardbevingsproblematiek en het bouwkundig versterken van onze woningen is de uitvoering van de begrote werkzaamheden in 2016 gedeeltelijk gestagneerd. De projecten die zijn uitgevoerd, hebben we volgens onze aanbestedingsprocedure aanbesteed.

In 2016 was een bedrag van ongeveer € 6,7 miljoen voor verbeteringsprojecten (renovatie en woningverbetering) begroot. De kosten van deze post komen niet ten laste van het resultaat, maar worden geactiveerd.

Aanbrengen isolerende voorzieningen bij PO gerelateerde complexen

In totaal was € 884.089 in de begroting opgenomen. We hebben in 2016 in totaal € 533.444,- uitgegeven. Deze kosten hebben met name betrekking op het aanbrengen van mechanische ventilatie, vloer-, gevel- en zolderisolatie.

Het energielabel is vervangen door de energie-index. Deze energie-index is gebaseerd op circa 150 kenmerken van de woning. Het geeft een gedetailleerd beeld van de energiezuinigheid van de woning en welke energiebesparend maatregelen mogelijk zijn. In de praktijk kunnen er grote verschillen ontstaan tussen het definitieve energielabel en de energie-index. Een realistische

presentatie is om die reden nu nog niet mogelijk. De energie-index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning.

3.4.4 Dagelijks onderhoud

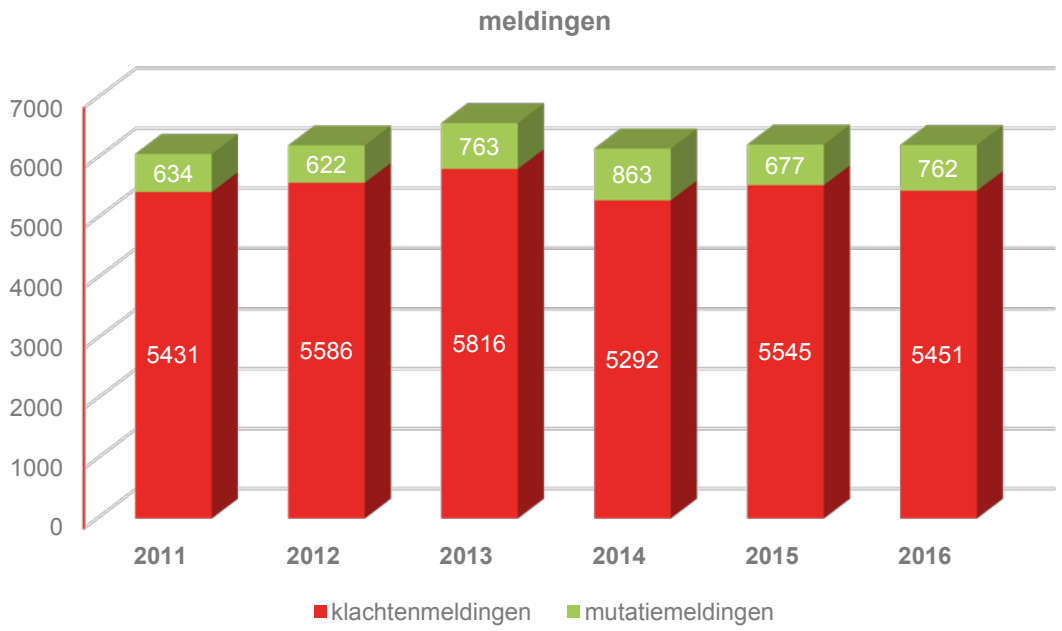
Dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het gaat hierbij vaak om kleine herstelwerkzaamheden in de woning. Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd als een woning van huurder wisselt. Ons beleid is erop gericht om onderhoudsklachten zo spoedig mogelijk te verhelpen. Dat is uiteraard afhankelijk van de aard van de klacht en de te gebruiken materialen en/of weersomstandigheden. Het klachtenonderhoud wordt deels in eigen beheer uitgevoerd en deels door derden uitgevoerd. Huurders kunnen zowel mondeling, telefonisch als via de website hun reparatieverzoek melden. Deze worden dan gepland met een digitaal planningssysteem. Spoedeisende klachten, onder andere op het gebied van cv-installaties of riolering, worden dezelfde dag verholpen. Buiten kantoortijden kunnen calamiteiten telefonisch worden doorgegeven aan een extern bedrijf. Daarvoor hebben we contracten afgesloten met gespecialiseerde bedrijven die (vrijwel) permanent beschikbaar zijn.

Mutatieonderhoud richt zich meer op het verhuurbaar maken van vrijgekomen woningen. Dit betekent dat de woning veilig, schoon en zonder achterstallig onderhoud is. Tevens komt het voor dat er achterstallig onderhoud worden uitgevoerd doordat deze huurders in het verleden niet meegewerkt hebben aan onderhoud in hun woning.

Daarnaast hebben we contracten afgesloten voor het reguliere onderhoud van bijvoorbeeld liften en deurautomaten. Contractonderhoud vindt periodiek plaats en heeft tot doel installaties in goede condities te houden Datzelfde geldt voor het onderhoud van de tuinen en de schoonmaak van onze wooncomplexen.

Overzicht meldingen

Het aantal klachtenmeldingen in 2016 is ten opzichte van 2015 gedaald met 1,7%.
Het aantal mutatiemeldingen is met 12,5% gestegen.



Overzicht kosten

In 2016 hebben we € 2.492.510,- besteed aan klachten- en mutatieonderhoud.

Kosten (x 1.000 €)	Eigen dienst	Bedrijven	Totaal 2016	Totaal 2015
• klachten	573	778	1.351	1.240
• mutatie	719	423	1.142	982
Totaal	**1.292**	**1.201**	**2.493**	**2.221**

Resultaat per woning (in €)	2016	2015
Klachtenonderhoud:		
• per woning, totaal bezit (5179 vhe's)	261	239
Mutatie onderhoud:		
• per woning, totaal bezit (5179 vhe's)	220	189
Totaal	**481**	**428**

Schadeherstel aardbevingsschade

In 2016 zijn 216 meldingen binnengekomen van aardbevingsschade. De kosten voor het herstel hiervan waren € 180.089,-.

Jaar	Meldingen	Totale herstelkosten	Gemiddeld (per melding)
2013	468	€ 276.719	€ 591
2014	316	€ 292.023	€ 924
2015	382	€ 479.018	€ 1.254
2016	216	€ 180.089	€ 833,74

3.5 Onze huurders en woningzoekenden

3.5.1 Huisvestingsbeleid

We verhuren onze goedkope en betaalbare woningvoorraad met voorrang aan personen die vanwege hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De voorraad goedkoop en betaalbaar is in 2016 constant gebleven.

Verdeling woningbezit naar netto huurprijs

Prijsklasse							
	Bedum	**Ten Boer**	**Loppersum**	**Eemsmond**	**De Marne**	**Winsum**	**Totaal**
Goedkoop*	210	54	166	100	313	273	1116
Betaalbaar**	634	282	488	269	762	1016	3451
Duur tot huurgrens***	207	65	30	27	61	88	478
Duur boven huurgrens****	18	0	0	0	0	5	23

* *goedkoop (grens 2016 € 409,92)*

** *betaalbaar (grens 2016 € 628,76)*

*** *duur tot huurtoeslaggrens (grens 2016 € 710,68)*

**** *duur boven huurtoeslaggrens (grens 2016 € 710,68)*

3.5.2 Toewijzing van woningen

Wierden en Borgen maakt gebruik van het aanbodmodel. Woningen waarvan de huur wordt opgezegd worden wekelijks op de website gepubliceerd. Woningzoekenden kunnen hierop vervolgens zelf reageren. Woningen worden primair toegewezen op basis van de opgebouwde inschrijftijd en het inkomen.

We sluiten aan bij de wettelijke norm dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan inkomens tot € 35.739,-. Aan de 80% norm is in 2016 ruim voldaan.
In 2016 moesten we voor het eerst ook passend toewijzen. De norm hiervoor was minimaal 95 %. Aan deze norm is ook ruim voldaan, namelijk 98,7 %.

Aantal toewijzingen naar inkomen 2016	totaal	< € 35.739	> € 35.739
	485	**467 (96,3%)**	**18 (3,7%)**

Aantal toewijzingen sociale huur/vrije sector 2016	totaal	< € 710, 68	> € 710,68
	485	**481 (99,2%)**	**4 (0,8%)**

Percentage passend toegewezen 2016	norm	passend	niet passend
	95 %	**98,7 %**	**1,3 %**

Toewijzing volgens BBSH

In 2016 hebben we alle woningen toegewezen op basis van het BBSH:

Gemeente Bedum:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	7	14	0
	≥ € 22.100	0	1	4
≥ 65	≤ € 22.100	0	3	7
	> € 22.100	0	1	1
Totaal		**7**	**19**	**12**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	2	10	0
	≥ € 30.000	0	0	2
≥ 65	≤ € 30.050	0	2	4
	> € 30.050	0	1	1
Totaal		**2**	**13**	**7**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	0	11	2
	≥ € 30.000	0	1	5
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**12**	**7**

Gemeente Ten Boer:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	2	6	0
	≥ € 22.100	0	0	1
≥ 65	≤ € 22.100	0	0	0
	> € 22.100	0	0	0
Totaal		**2**	**6**	**1**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	0	6	0
	≥ € 30.000	0	0	0
≥ 65	≤ € 30.050	0	1	1
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**7**	**1**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	0	11	0
	≥ € 30.000	0	1	2
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**12**	**2**

Gemeente Loppersum:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	15	14	0
	≥ € 22.100	7	5	0
≥ 65	≤ € 22.100	1	2	0
	> € 22.100	0	1	0
Totaal		**23**	**22**	**0**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	1	8	0
	≥ € 30.000	1	4	0
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	1
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**2**	**12**	**1**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	2	12	0
	≥ € 30.000	0	1	0
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**2**	**13**	**0**

Gemeente Eemsmond:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	12	13	0
	≥ € 22.100	2	2	1
≥ 65	≤ € 22.100	0	3	0
	> € 22.100	0	1	0
Totaal		**14**	**19**	**1**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	3	7	0
	≥ € 30.000	0	1	1
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**3**	**8**	**1**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	0	11	0
	≥ € 30.000	0	1	0
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**12**	**0**

Gemeente De Marne:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	42	18	0
	≥ € 22.100	3	4	3
≥ 65	≤ € 22.100	3	7	1
	> € 22.100	0	2	1
Totaal		**48**	**31**	**5**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	8	11	1
	≥ € 30.000	0	1	1
≥ 65	≤ € 30.050	1	5	1
	> € 30.050	1	0	0
Totaal		**10**	**17**	**3**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	0	16	0
	≥ € 30.000	0	1	0
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**17**	**0**

Gemeente Winsum:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	20	32	0
	≥ € 22.100	1	7	0
≥ 65	≤ € 22.100	0	5	0
	> € 22.100	0	2	0
Totaal		**21**	**46**	**0**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	3	13	0
	≥ € 30.000	0	2	5
≥ 65	≤ € 30.050	0	2	0
	> € 30.050	0	1	0
Totaal		**3**	**18**	**5**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	0	14	0
	≥ € 30.000	0	0	4
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**0**	**14**	**4**

Totaal Wierden en Borgen:

éénpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 22.100	98	97	0
	≥ € 22.100	13	19	9
≥ 65	≤ € 22.100	4	20	8
	> € 22.100	0	7	2
Totaal		**115**	**143**	**19**

tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 586,68	> € 586,68
< 65	≤ € 30.000	17	55	1
	≥ € 30.000	1	8	9
≥ 65	≤ € 30.050	1	10	7
	> € 30.050	1	2	1
Totaal		**20**	**75**	**18**

drie- en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ € 409,92	€ 409,92 tot € 628,76	> € 628,76
< 65	≤ € 30.000	2	75	2
	≥ € 30.000	0	5	11
≥ 65	≤ € 30.050	0	0	0
	> € 30.050	0	0	0
Totaal		**2**	**80**	**13**

Huisvesting bijzondere doelgroepen

De huisvesting vanuit medische/sociale urgentie, herstructurering en calamiteiten blijft een grote claim leggen op de beschikbaar gekomen woningen. Ook de vraag vanuit de gemeenten om woningen voor statushouders aan te bieden blijft groot.

Verhuurde woningen aan bijzondere doelgroepen per gemeente in 2016	Statushouders	Medisch en sociale urgentie	Sloopurgentie	Calamiteiten
Bedum	9	10	4	1
Ten Boer	3	9	0	1
Loppersum	4	3	9	0
Eemsmond	6	3	0	0
De Marne	13	7	7	0
Winsum	18	15	1	0
Totaal Wierden en Borgen	**53**	**47**	**21**	**2**

In totaal zijn in het verslagjaar 123 woningen verhuurd aan genoemde doelgroepen. Dit is ruim 25% van het totaal aantal verhuurde woningen.

Opvang statushouders

Wierden en Borgen voorziet in vier gemeenten volledig in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Alleen in de gemeenten Eemsmond en Loppersum wordt de taakstelling met andere corporaties gedeeld. De taakstelling wordt steeds voor een periode van een half jaar vastgesteld. Door de forse uitbreiding van de aantallen is de taakstelling voor 2016 niet volledig gehaald. In alle gemeenten is op 1 januari 2017 sprake van een achterstand. Dat wil niet zeggen dat Wierden en Borgen onvoldoende aandacht heeft besteed aan de huisvesting. Van de beschikbare woningen is 11 % toegewezen aan deze doelgroep. De hoge achterstand in de gemeente Ten Boer is te wijten aan het ontbreken van koppelingen in het 2e en 3e kwartaal en vervolgens het niet tijdig melden van de koppelingen in het 4^{e} kwartaal door de gemeente aan Wierden en Borgen.

Overzicht huisvesting statushouders 2016

Gemeente	Stand op 1 januari 2016	Taakstelling 1^{e} helft 2016	Realisatie 1^{e} helft 2016	Stand op 1 juli 2016	Taakstelling 2^{e} helft 2016	Taakstelling 2^{e} helft 2016 (incl. voor / achter	Realisatie tot 1 januari 2017	Achter / voor realisatie tot 1 januari
Bedum	1	13	12	2	15	17	12	**5**
De Marne	-2	12	10	0	14	14	7	**7**
Eemsmond	2	19	12	9	22	31	27	**4**
Loppersum	-11	12	4	-3	14	11	9	**2**
Ten Boer	3	9	2	10	11	21	1	**20**
Winsum	0	17	13	4	19	23	14	**9**

Leegstand

Eind 2016 stonden 87 woningen leeg (eind 2015: 165). Van deze leegstaande woningen hebben 30 een sloopbestemming en 9 een verkoopbestemming. Er waren 48 woningen beschikbaar voor verhuur. Dit is 0,9% van het totale woningbezit per 31 december 2016 (eind december 2015 0,8%).

Leegstand op:	verkoop	sloop	verhuur	totaal
31-12-2016	9	30	48	**87**
31-12-2015	17	109	39	**165**
Verschil	**-8**	**-79**	**9**	**-78**

Per gemeente	verkoop	sloop	verhuur	totaal
Bedum	2	6	6	**14**
De Marne	4	13	17	**34**
Eemsmond	1	0	6	**7**
Loppersum	0	11	5	**16**
Ten Boer	0	0	5	**5**
Winsum	2	0	9	**11**

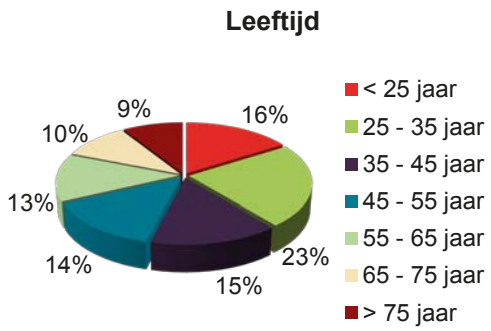
3.5.3 Mutaties

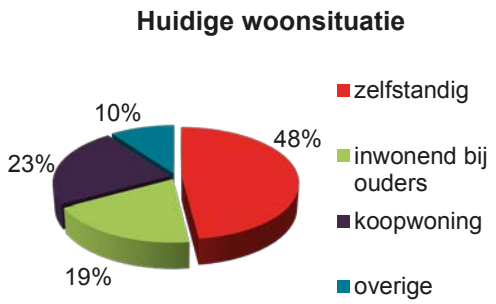
De gemiddelde mutatiegraad is in 2016 met 0.5 % gedaald tot 10,2%. De hoogste percentages doen zich voor in de krimpgemeenten De Marne, Loppersum en Eemsmond. Voor Bedum is de mutatiegraad weer verder gedaald. Voor Winsum en Ten Boer is deze toegenomen.

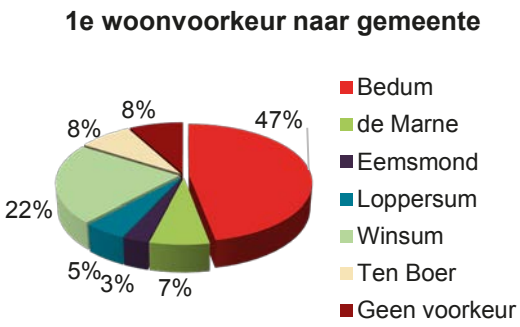
Mutatiegraad per gemeente	2016	2015
Bedum	8,3	9,8%
De Marne	11,8	12,4%
Eemsmond	15,8	15,5%
Loppersum	11,8	10,1%
Ten Boer	9,4	9,1%
Winsum	8,2	7,3%
Totaal Wierden en Borgen	**10,2**	**10,7%**

3.5.4 Woningzoekenden

De opbouw van het woningzoekendenbestand naar huidige woonsituatie, leeftijd en 1e woonvoorkeur verandert nauwelijks. De opbouw van het gewenste woningtype is dit jaar wel veranderd. Er is een duidelijke toename in de vraag naar een eengezinswoning (van 55 naar 64 %). Dit ten koste van een 1- en 2-persoonswoning. Bedum is met afstand het meest populair en de belangstelling voor Eemsmond is het geringst. Maandelijks melden zich ruim 100 nieuwe woningzoekenden. Ook dit aantal is stabiel. Op 31 december 2016 telde Wierden en Borgen 2.655 woningzoekenden. Het aantal mensen dat werkelijk op zoek is naar een huurwoning ligt echter aanzienlijk lager. Uit onderzoek blijkt dat er veel mensen in het bestand staan die niet (actief) op zoek zijn naar een huurwoning.







3.5.5 Wachttijden

De wachttijd geeft de periode aan tussen het moment waarop een woningzoekende zich inschrijft en het moment waarop we een woning toewijzen aan de woningzoekende.

Gemiddelde wachttijd (bij toewijzing):

Gemeente	Aantal toewijzingen	Gemiddelde wachttijd (in maanden)
Bedum	59	34,8
De Marne	99	13,1
Eemsmond	52	13,2
Loppersum	57	13,2
Ten Boer	26	26,8
Winsum	84	26,1

3.5.6 Huurverhoging

Inkomen	Wettelijke norm (max. toegestane huurverhoging)	Huurverhoging Wierden en Borgen
< € 34.678	0,6% + 1,5% = 2,1 %	0,5 %
€ 34.678 tot € 44.360	0,6% + 2,0% = 2,6 %	1,0 %
> € 44.360	0,6% + 4,0% = 4,6 %	1,5 %

Wierden en Borgen heeft haar huurbeleid in 2016 voor alle inkomensgroepen gematigd. Een belangrijke reden hiervoor is dat de betaalbaarheid steeds belangrijker wordt in onze regio. We hebben de huur minder verhoogd dan wettelijk toegestaan.

Wierden en Borgen hanteert de richtlijnen van de rijksoverheid om huurverlaging toe te kennen bij huurders die aantoonbaar te maken hebben met een aanzienlijke inkomensdaling. Dat doen we door de extra huurverhoging ongedaan te maken. We hebben aan de huurders gevraagd om dit te onderbouwen met een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het jaar 2016. Deze kunnen ze in het voorjaar van 2017 ontvangen. Als het bezwaar terecht is, dan maken we de extra huurverhoging met terugwerkende kracht ongedaan.

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2016 is het aantal bezwaarschriften gedaald ten opzichte van 2015. De meeste bezwaarschriften zijn ingediend omdat men het niet eens was met het inkomensafhankelijke deel.

Reden bezwaar:	Ontvangen	Toegekend door Wierden en Borgen	Geen aanvullende gegevens ontvangen	Doorgeschoven naar 2016	Afgewezen door Wierden en Borgen
Inkomen in 2015 lager	4	4			
Verwachting inkomen in 2016 lager	1		1		
CIZ-indicatie	1	1			
Huurverhoging niet redelijk	2				2
Totaal	**8**	**5**	**1**	**0**	**2**

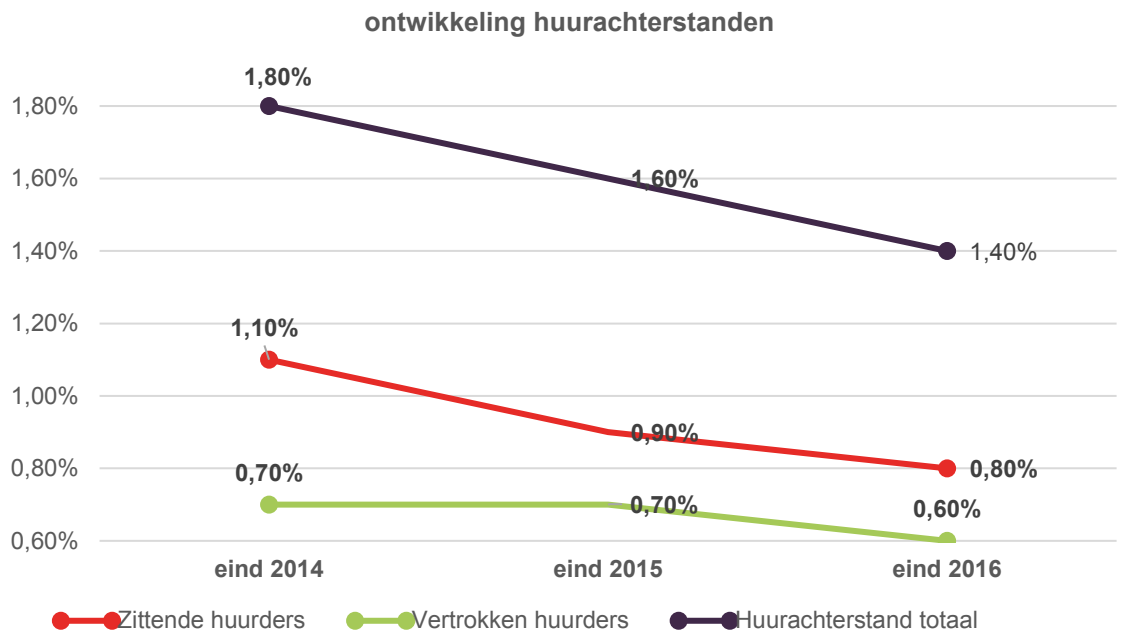
3.5.7 Huurachterstanden

Huidige huurders

Net als in 2015 hebben we ook in 2016 extra aandacht besteed aan het voorkomen van huurachterstanden. Dat hebben we gedaan door meer in te zetten op een persoonlijke benadering. Zodra er een betalingsachterstand ontstaat gaan we met de huurder in persoonlijk gesprek. Als dat zonder resultaat blijft wordt overleg gevoerd met de openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGZ). Hierbij zijn diverse zorgpartijen, politie, gemeenten en kredietbanken betrokken. In het overleg wordt gekeken of er nog andere mogelijkheden of oplossingen zijn. Pas in het uiterste geval wordt een deurwaarder ingeschakeld.
Het aangepaste beleid heeft geleid tot een verdere daling van de betalingsachterstand.

Vertrokken huurders

De huurachterstand is in 2016 gedaald van 0,7 % naar 0,6 %. De achterstand van de vertrokken huurders is eveneens licht gedaald, maar nog relatief hoog vergeleken met andere woningcorporaties.



3.5.8 Ontruimingen

In 2016 hebben we 13 woningen ontruimd. Eén ontruiming was het gevolg van illegale hennepteelt (gemeente Loppersum) en één als gevolg van overlast (gemeente Ten Boer). De andere woningen zijn ontruimd vanwege een huurachterstand.

We vinden het belangrijk om woningontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. Omdat de onderliggende problematiek erg divers is, is het lastig om een ‘harde’ norm te stellen. Ter indicatie: in de afgelopen 5 jaren lag het aantal ontruimingen gemiddeld op 9,8. Het landelijk gemiddelde lag in 2015 op 11,5 (bron: Aedes 18 maart 2016).

Ontruimingen per gemeente	2016	2015
Bedum	3	2
De Marne	3	0
Eemsmond	3	1
Loppersum	1	2
Ten Boer	1	2
Winsum	2	4
Totaal	**13**	**11**

3.5.9 Leefbaarheid

We hebben in 2015 een visie op leefbaarheid geformuleerd en het leefbaarheidsbeleid vastgesteld. Leidraad daarbij is de nieuwe wet- en regelgeving voor woningcorporaties.

We hebben vier woonconsulenten in dienst. Twee woonconsulenten houden zich primair bezig met de leefbaarheid in wijken, buurten, straten en complexen. Zij bemiddelen onder andere bij

overlast, houden toezicht op het onderhoud van tuinen en nemen deel aan de oggz-overleggen en het overleg met de buurtcoaches in Ten Boer. Daarnaast leggen de woonconsulenten huisbezoeken af bij betalingsproblemen, begeleiden ze bewonerscommissies en nemen ze deel aan wijkschouwen. De andere twee woonconsulenten houden zich hoofdzakelijk bezig met de begeleiding van bewoners waarvan de woning versterkt moet worden in verband met aardbevingen.

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

Leefbaarheidsactiviteiten:

Naast de genoemde onderhoudsactiviteiten hebben we in 2016 aandacht besteed aan een aantal specifieke activiteiten. Aan al deze activiteiten hebben we in totaal € 178.100,- besteed:

Tuinonderhoud / onderhoud woonomgeving	Kosten 2016 (in €)
• contractonderhoud en onderhoud woonomgeving werk derden	75.900
• tuinonderhoud en onderhoud woonomgeving eigen dienst	25.500
Totaal	**101.400**

Woongenotbevorderende maatregelen	2016
• Tuinproject Almastraat	34.600
• bijdrage ontmoetingspunt Ulrum	3.000
• projectkosten opplussen Ulrum	20.800
• Infozuil Warfstraat (Blauwe Schuit)	3.600
• bijdrage ontmoetingsplek Caroussel	10.000
• kosten Bewoners Adviesgroep	2.800
• overge kleinere bijdragen in leefbaarheid	1.900
Totaal	**76.700**

3.5.10 Wonen en zorg

Wij willen ouderen en mensen met een handicap de mogelijkheid bieden om zo lang, geriefelijk en zelfstandig mogelijk te wonen. Dit doel willen wij bereiken door nieuwe woningen of appartementen te realiseren en door voorzieningen te treffen aan bestaande woningen. We werken hiervoor actief samen met verschillende organisaties die gespecialiseerd zijn op dit gebied.
Op het terrein van wonen en zorg is Wierden en Borgen actief op de volgende gebieden:

Huisvesting

In 2016 hebben we in Eenrum10 nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

Bijna alle recente nieuwbouwprojecten worden levensloopbestendig gebouwd, zodat onze huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Doordat de woningen rolstoelgeschikt zijn, kunnen ook gehandicapten in deze woningen terecht. Door de ruime maatvoering van deze woningen kunnen thuiszorginstanties maximale zorg verlenen aan ouderen en gehandicapten.

WMO-aanpassingen

In 2016 hebben we € 5.795,- geïnvesteerd in het aanpassen van individuele woningen op grond van de wet voorzieningen gehandicapten (WVG).

Gemeente	Investering WVG	waarvan liftonderhoud
De Marne	€ 3.242,-	€ 201,-
Loppersum	€ 2.553,-	€ 411,-

Overzicht van aangepaste woningen voor gehandicapten	2016	tot en met 2015
• Categorie 1 (> € 4.500)	0	84
• Categorie 2 (> € 900 tot € 4.500)	4	269
• Categorie 3 (< € 900)	0	955
Totaal	**4**	**1.308**

Het aantal aanvragen voor het uitvoeren van WMO neemt af. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de versobering van de regeling. Ook voert een aantal gemeentes de aanvragen in eigen beheer uit.

Bijzondere woonvormen voor gehandicapten

In 2016 hebben we geen woningen gebouwd die speciaal geschikt zijn voor bewoners met een handicap. Wij hebben in voorgaande jaren ruim 160 appartementen voor deze groep gebouwd.

Kinderopvang

Op verschillende locaties in ons werkgebied verhuren we gebouwen aan gekwalificeerde organisaties op het gebied van kinderopvang. In 2016 zijn er geen nieuwe verhuringen aan deze organisaties geweest.

Pilot opplussen in Ulrum

In 2015 zijn we in Ulrum gestart met een proef ‘opplussen’. Samen met bewoners is geïnventariseerd welke woningaanpassingen bewoners belangrijk vinden om langer zelfstandig te kunnen woningen. Op basis van de uitkomsten is in 2016 gestart met het opplussen van 98 woningen in Ulrum. Het project is in de eerste helft van 2017. Het is de bedoeling om een vergelijkbare aanpak in andere dorpen uit te rollen.

3.6 Onze organisatie

3.6.1 Bestuurlijke structuur

3.6.2 Personeel

Op 31 december 2016 waren 55 medewerkers in dienst van Wierden en Borgen.
Eind december 2015 waren dit 54 medewerkers.

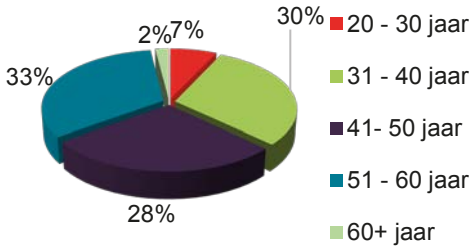
Aantal formatieplaatsen	31-12-2016	31-12-2015
Directie	1,0	1,0
Managementondersteuning	3,9	4,3
Verhuur - Bewonerszaken	9,2	7,3
Automatisering	0,7	0,7
Algemeen / receptie en secretariaat	2,0	2,0
Financieel beheer	6,7	6,8
Nieuwbouw en projectontwikkeling	1,0	2,0
Technisch beheer / planmatig onderhoud	6,0	6,0
Dagelijks onderhoud		
• Staf / toezicht	7,6	5,6
• Direct productief	12,0	12,3
• Algemene dienst	1,0	1,0
Totaal aantal formatieplaatsen	**51,1**	**49,0**

Het aantal VHE's per formatieplaats in 2016 is 99. In 2015 bedroeg het aantal VHE's per formatieplaats 106.

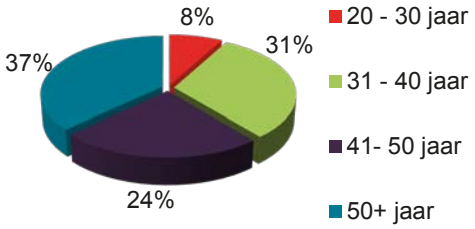
Personeelsmutaties

In 2016 hebben zich diverse mutaties voorgedaan in ons personeelbestand. Er zijn vier nieuwe medewerkers in dienst getreden. Vier medewerkers zijn uit dienst getreden. Er zijn twee medewerkers in 2016 in- én uit dienst getreden.

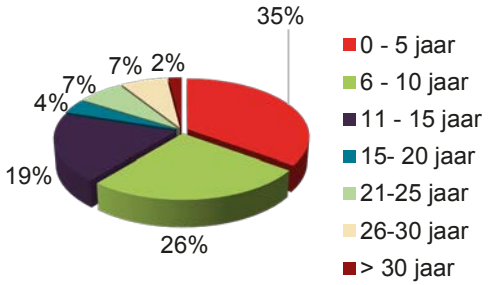
Leeftijd op (31-12-2016)



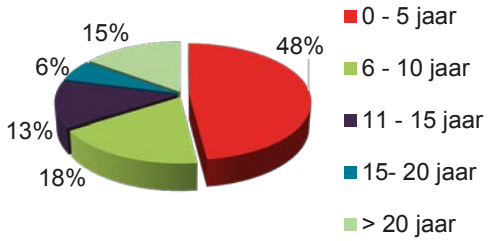
Leeftijd (op 31-12-2015)



Dienstjaren (op 31-12-2016)



Dienstjaren (op 31-12-2015)



Gesprekscyclus

In 2015 hebben we het nieuwe beleid rond de gesprekcyclus voor het eerst toegepast. Deze gesprekcyclus heeft als doel:

- de bijdrage van de medewerker aan de realisatie van het beleidsplan te borgen;
- planmatig bezig zijn met de persoonlijke en professionele ontwikkeling van de medewerker;
- bijdragen aan de duurzame inzetbaarheid van de medewerker gedurende zijn werkzame leven.

De medewerker en de leidinggevende voeren minimaal één gesprek per jaar: dit is het ontwikkelgesprek.

Alle medewerkers en leidinggevenden hebben een training ‘ontwikkelgesprek’ gevolgd, als voorbereiding op de ontwikkelgesprekken. De training werd gegeven door de medewerker P&O en een externe trainer.

Ondernemingsraad

2016 was het derde ‘werkjaar’ van de Ondernemingsraad. In de vergaderingen met de ondernemingsraad zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Samenvoeging Steelande wonen;
- Nieuwe autoregeling;
- Aanschaf arbo-managementsysteem AMS

Fusie Steelande wonen

Op 31 december 2016 was alles gereed voor een succesvolle samenvoeging van Steelande wonen met Groninger Huis en Wierden en Borgen. Gedurende het gehele jaar 2016 is hiervoor het onderstaande ondernomen, onder aansturing van de werkgroep personeel, organisatie en cultuur en met medewerking van medewerkers zelf.

Sociaal plan

- Sociaal plan vastgesteld met instemming van de OR.

Samenwerking

- Kennismakingsdagen bij Steelande wonen;
- Ontvangstgesprekken tussen medewerkers van Steelande wonen en hun nieuwe leidinggevende;
- Meeloopdagen;
- Fusiefeest;
- Bureaulegger met kernwaarden voor de samenwerking.

Arbeidsvoorwaarden

- Nieuw pakket aan arbeidsvoorwaarden ondertekend door de bestuurders en de drie ondernemingsraden;
- Aanbod en acceptatie nieuwe functie.

Personeelsbeheer

- Overdracht personeels- en salarisadministratie.

Commissies

- Oprichting van een bezwaar- en begeleidingscommissie.

Sociale veiligheid

Helaas worden ook woningcorporaties steeds meer geconfronteerd met klanten die ‘grensoverschrijdend gedrag’ (verbaal en non-verbaal) vertonen. Dat kan zowel fysiek als aan de telefoon zijn. In ons beleid sociale veiligheid staat dat we grensoverschrijdend gedrag onacceptabel vinden en we vinden dat medewerkers hun taak op een veilige en respectvolle wijze moeten kunnen uitvoeren. Medewerkers treden huurders met respect en begrip tegemoet en mogen hetzelfde terug verwachten.

In 2016 zijn er drie meldingen van agressie en geweld gedaan door medewerkers. In 2015 waren dat er zeven.

Arbo-zorgsysteem en RI&E

Het MT heeft in 2016 besloten om een digitaal arbo-zorgsysteem (arbomanagementsysteem / AMS) in gebruik te nemen. Hiermee is ook de risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) in 2016 uitgevoerd.

Vertrouwenspersoon

Wierden en Borgen heeft in 2016 een externe vertrouwenspersoon ‘ongewenste omgangsvormen en integriteit’ aangetrokken.

Ziekteverzuim:

Ziekteverzuim	2016	2015
Totale ziekteverzuim	2,4 %	1,4 %
Langdurig verzuim (> 6 weken)	1,2 %	0,0 %
Kort verzuim (< 6 weken)	1,2 %	1,4 %

3.7 Samenwerking

3.7.1 Betrekken van onze huurders

Huurdersorganisaties

De huurders van Woningstichting Wierden en Borgen worden vertegenwoordigd door drie huurdersorganisaties:

Huurderorganisatie:	vertegenwoordigt huurders in:
'De Huurder'	Gemeente Loppersum en Eemsmond
'De Marne - De Terpen'	Gemeente De Marne en Winsum
Stichting 'Huurdersplatform Bedum - Ten Boer'	Gemeente Bedum en Ten Boer

In 2016 hebben we vijf plenaire vergaderingen en verschillende losse overlegmomenten gehouden met de huurdersorganisaties. Daarbij zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en is, waar van toepassing, gebruik gemaakt van het adviesrecht:

- jaarrekening 2015, huurbeleid 2016 en begroting 2017;
- splitsing Daeb / niet-Daeb;
- versterken woningen in aardbevingsgebied;
- visitatie Wierden en Borgen;
- ondernemingsplan Wierden en Borgen;
- samenwerking/fusie met Steelande;
- bod aan gemeenten.

Wierden en Borgen int de bijdrage voor het huurderplatform en de contributie voor de huurdersverenigingen via het huurincasso-systeem. Daarnaast ondersteunt Wierden en Borgen de huurdersorganisaties met een financiële bijdrage.

Bewoners Advies Groep

In 2016 hebben we voor de tweede keer een Bewoners Advies Groep (BAG) geraadpleegd. Een BAG bestaat uit huurders en/of woningzoekenden die de woningcorporatie adviseren over een specifiek thema. Zodra een advies is uitgebracht houdt de BAG op te bestaan. Bij een volgend thema wordt een nieuwe BAG met nieuwe mensen samengesteld.
De tweede BAG had als thema betaalbaar bouwen. De input vanuit de BAG helpt ons bij het zoeken naar een goede balans in de prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouwprojecten.

Huurders Platform Aardbevingen Groningen

In 2016 hebben we de samenwerking opgestart met het Huurdersplatform Aardbevingen Groningen (HPAG). HPAG vertegenwoordigt de belangen van de huurders en huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied, specifiek op het aardbevingsdossier.

Bewonerscommissies

Bij meerdere seniorencomplexen zijn bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn namens de bewoners nadrukkelijk betrokken bij het beheer van de betreffende complexen:

Seniorencomplex met bewonerscommissie:	Dorp:
Koopmansplein	Ten Boer
De Luwte	Loppersum
De Ding'n	Baflo
De Brake, De Viking en Floraborg	Winsum
Aikeshof	Eenrum
Koningstate	Leens
Walfridushof, Arendshorst, Mensemastraat en de Carrousel	Bedum
Noorderschans	Zoutkamp

De woonconsulenten van Wierden en Borgen ondersteunen de bewonerscommissies.

Regionale Klachtencommissie

Samen met vijf corporaties in Noord- West Groningen participeert Wierden en Borgen in een Regionale Klachten Commissie (RKC). Huurders kunnen bij de commissie terecht als ze vinden dat ze niet goed behandeld zijn. De RKC is onafhankelijk en bestaat uit drie leden: een huurder, een werknemer van één van de deelnemende corporaties en een externe voorzitter. De RKC heeft in 2016, verdeeld over twee zittingen, drie klachten in behandeling genomen. Wierden en Borgen heeft het advies van de commissie in deze zaken overgenomen. Daarmee zijn ze afgehandeld.

Algemene communicatiemiddelen

Voor de algemene bewonerscommunicatie zetten we onder andere nieuwsbrieven, brochures, website, het bewonersblad en advertenties in. Daarnaast organiseren we regelmatig bijeenkomsten om bewoners en woningzoekenden te informeren over plannen op het gebied van sloop, geplande nieuwbouw en woningverbetering. Ook hebben we in 2016 diverse bijeenkomsten georganiseerd mét en presentaties gegeven aan huurdersorganisaties, gemeenteraden en andere stakeholders.

3.7.2 Samenwerking met gemeenten

Wierden en Borgen is werkzaam in zes gemeenten; De Marne, Eemsmond, Bedum, Loppersum, Ten Boer en Winsum. Na de splitsing en samenvoeging met Steelande wonen komt daar de gemeente Groningen bij. In een goede verstandhouding hebben we plezierig en resultaatgericht met deze gemeenten en de huurdersorganisaties samengewerkt aan woonvisies, woon- en leefbaarheidsplannen, biedingen en prestatieafspraken. De samenwerking in het traject om te komen tot deze documenten is minstens zo waardevol als het resultaat.

3.7.3 Samenwerking met overige organisaties

In 2016 hebben we verder samengewerkt met de volgende organisaties:

- Collega-corporaties
- Maatschappelijke opvang
- OGGZ overleg
- Deel&Ulrum
- Huurdersorganisaties
- Stichting NOVO
- Stichting Noorderbrug
- Stichting Sprank
- Stichting Begeleid wonen Bedum
- Zorginstelling de Zonnehuisgroep
- Stichting Kids2B
- Stichting 's Heerenloo
- Stichting de Zijlen
- Stichting Kameleon
- De Blauwe Schuit
- Verenigingen van dorpsbelangen

3.8 Onze financiën

Het jaar stond voor een groot deel in het teken van de fusie met Steelande Wonen en de implementatie van de nieuwe Woningwet. Op financieel gebied was dit onder andere door de introductie van het Reglement financieel beleid en beheer, waardering op marktwaarde volgens de full-versie van het handboek en de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. De financiële resultaten van 2016 en de meerjarenprognose geven een positief beeld van de financiële positie van Wierden en Borgen. De financiële ratio's blijven binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging, wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

3.8.1 Bedrijfsresultaat

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2016	Jaarrekening 2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.447	16.785
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	631	942
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.451	9.444
Netto resultaat overige activiteiten	29	26
Overige organisatiekosten	-290	-329
Leefbaarheid	-205	-281
Bedrijfsresultaat	9.162	26.586
Financiële baten en lasten	-5.105	-3.778
Belastingen	-297	1.817
Jaarresultaat na belasting	**3.760**	**24.625**

3.8.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

In het jaarverslag wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld te weten marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde in verhuurde staat

Vanaf het verslagjaar 2016 hanteert Wierden en Borgen de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed. Gezien de aardbevingsproblematiek heeft de minister voorgeschreven dat de waardering volgens full versie van het handboek moet plaatsvinden. Wierden en Borgen heeft de waardering laten uitvoeren door MVGM in samenwerking met Kabana Vastgoed.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige geprognosticeerde exploitatie opbrengsten en –lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. De disconteringsvoeten waartegen de kasstromen contant worden gemaakt verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-,verkoop-,onderhouds- en investeringssbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de zogenaamde leegwaarde –de marktwaarde in onverhuurde staat- een veel gebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kostenkoper, vrij van huur en overige lasten.

In onderstaande tabel is de marktwaarde afgezet tegen de bedrijfswaarde en leegwaarde:

Waarderingsgrondslag	Waarde Ultimo 2016	Waarde ultimo 2015
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 398.755.412	€ 400.590.608
Bedrijfswaarde	€ 214.939.740	€ 218.920.000
Leegwaarde	€ 546.033.475	€ 554.554.053

De marktwaarde in verhuurde staat is 73% van de leegwaarde. De bedrijfswaarde is 39% van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen.

De gehanteerde waarderingsgrondslag is wel bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 302 miljoen en de solvabiliteit 72%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 116 miljoen en de solvabiliteit 50%.

3.8.3 Financieel meerjarenbeeld

In december 2016 is de begroting 2017 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2018 tot en met 2021. Het ondernemingsplan 2017-2021 ligt hieraan ten grondslag. Bij het samenstellen van de begroting is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting. De scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten is niet verwerkt en de winst- en verliesrekening is via het categorale model opgenomen. Marktwaarde in verhuurde staat vormt de basis van het opgesteld meerjarenbeeld.

Uitkomsten doorrekening (bedragen x € 1.000)

	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
Jaarresultaat	17.370 -	6.808	8.374	5.135	12.613
Eigen vermogen	395.888	402.696	411.071	416.207	428.821
Solvabiliteit*	64,8%	64,1%	63,4%	63,0%	63,5%
Loan to value*	66,1%	66,6%	67,3%	67,6%	67,2%
Interest dekkingsratio (ICR) **	1,69	2,24	2,22	1,96	2,01
Debt Service Coverage Ration (DSCR) **	1,51	1,35	1,46	1,34	1,34
Operationele kasstromen	4.658	8.515	8.202	6.817	7.473

** Op basis van marktwaarde **Op basis van berekeningswijze WSW*

Op grond van de uitkomsten van onze doorrekeningen blijkt dat de financiële positie van Wierden en Borgen stabiel blijft en dat de operationele kasstromen structureel positief zijn.

3.8.4 Financiering en financiële sturingsvariabelen

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die het Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (AW) stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties, leiden voor Wierden en Borgen. In 2016 hebben we het ondernemingsplan 2017-2021 opgesteld waarin zelfs is opgenomen dat wij een extra buffer van 10% op deze financiële ratio's willen hanteren.

WSW beoordeling

De financiële continuïteit wordt in grote mate bepaald door de bereidheid van het WSW om borgingsfaciliteit toe te kennen. Sinds 2014 hanteert het WSW een nieuw risicobeoordelingskader waarbij corporaties worden beoordeeld op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Beide zijn van belang bij de bepaling van het borgingsplafond. Het borgingsplafond is het maximale volume aan geborgde leningen dat een corporatie mag hebben uitstaan in een bepaald jaar.

Bij de kwantitatieve beoordeling baseert het WSW zich op financiële ratio's waaraan corporaties moeten voldoen. Wierden en Borgen gebruikt deze ratio's dan ook voor de toetsing van het financiële beleid en voor interne sturing.

De kwalitatieve beoordeling van het WSW is gebaseerd op 24 vragen die inzicht geven in de aard, omvang en beheersing van bedrijfsrisico's. Aan de hand van de kwalitatieve beoordeling wordt er een risicoclassificatie vastgesteld die samen met de omvang van de geborgde lening portefeuille bepalend is voor de toekenning van het borgingsplafond. Dit wordt verduidelijkt in onderstaand schema. Categorieën zwart en wit komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de lening portefeuille.

Impact van aanspraak				
		Categorie 1	**Categorie 2**	**Categorie 3**
Kans op aanspraak	Risicoscore	Geborgde schuld < € 250 mln.	Geborgde schuld € 250 mln. ><€ 1 mld.	Geborgde schuld > € 1 mld.
	Hoog			
	Midden			
	Laag			

Omdat Wierden en Borgen de komende jaren uitbreiding van de lening portefeuille voorziet is het voor Wierden en Borgen van belang om in de "laagste" risicoklasse te worden ingedeeld. Gelet op de omvang van de geborgde schuld per ultimo 2016 van circa € 103 miljoen (categorie 1), zal Wierden en Borgen een lage risicoscore moeten zien te verkrijgen. In 2016 heeft het WSW een kwalitatieve beoordeling bij Wierden en Borgen uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling en de financiële ratio's die voor de komende jaren ruim voldoen aan de WSW-normen, is het de verwachting dat Wierden en Borgen ook in de komende jaren in de (benodigde) "laagste" risicoklasse zal worden ingedeeld. Het WSW heeft door het uitblijven van geplande investeringen en het hoge liquiditeitensaldo het borgingsplafond met € 11,6 miljoen lager vastgesteld. Indien noodzakelijk kunnen we tussentijds wel om een herziening vragen.

Autoriteit woningcorporaties

Met het verschijnen van het Beoordelingskader DAEB/niet-DAEB scheiding is door de Autoriteit woningcorporaties een nieuwe set aan financiële ratio's geïntroduceerd die, hoewel vergelijkbaar in naamstelling, op sommige vlakken een andere berekeningswijze kent dan de oorspronkelijke WSW ratio's. Ook dit normenkader is relevant voor Wierden en Borgen en dit normenkader is mede gehanteerd bij het ingediende scheidingsvoorstel. De beoordeling van de Aw in 2016 geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of het doen van interventies.
Reglement Financieel Beleid en Beheer

Elke corporatie dient vanaf 1 januari 2017 te beschikken over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. Wierden en Borgen heeft het financieel reglement opgesteld en deze is in december 2016 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Het financieel reglement is vanaf 1 januari 2017 van kracht.

3.8.5 Scheiden DAEB / niet-DAEB

In 2016 is aandacht besteed aan het scheiden van DAEB en niet-DAEB. Bijkomstigheid hierbij was de samenvoeging van een deel van het bezit van Steelande per 1 januari 2017. Wierden en Borgen heeft haar begroting opgesteld inclusief het samengevoegde deel en was daarom in staat het scheidingsvoorstel op basis van de situatie per 1 januari 2017 in te dienen. Gezien het kleine deel niet-DAEB bezit, kiest Wierden en Borgen voor een administratieve scheiding. Het scheidingsvoorstel liet zien dat beide takken binnen de gestelde kaders levensvatbaar zijn.

3.8.6 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico.

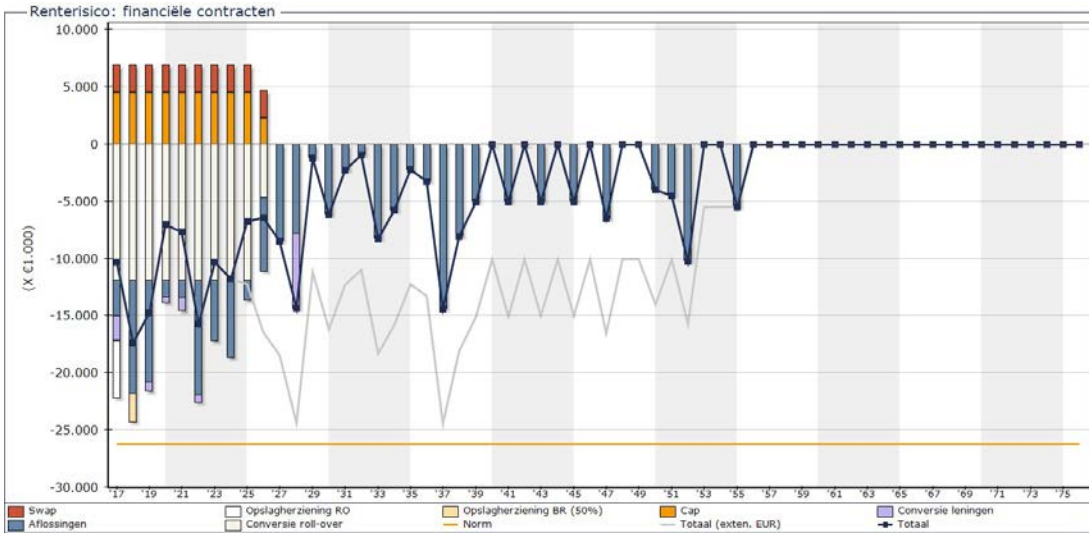
Treasurystatuut

In dit statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. In 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd. Naar aanleiding van het nieuwe Reglement financieel Beleid en Beheer zal het treasurystatuut in 2017 nogmaals geactualiseerd moeten worden.

Treasuryjaarplan

Alle treasuryactiviteiten zijn gebaseerd op het treasuryjaarplan. In dit plan wordt op basis van de bestaande lening-, belegging- en derivatenportefeuilles en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd. Het geformuleerde treasury-beleid dient te worden opgesteld binnen de kaders zoals vastgelegd in het treasurystatuut. In het treasuryjaarplan worden actiepunten opgenomen die gedurende het jaar tot treasury(trans)acties kunnen leiden.

Onderstaande grafiek geeft het portefeuille(rente)risico van de leningenportefeuille weer ultimo 2016. Het portefeuillerisico geeft aan welk percentage van de leningenportefeuille in een jaar een renteconversie ondergaat. Uit de grafiek blijkt dat wij de norm niet overschrijden. Wierden en Borgen volgt de beleidsregels derivaten en voldoet hieraan.



3.8.7 Wet- en regelgeving

Saneringsheffing

Met ingang van 1 juli 2015 is de saneringstaak aan het WSW overgeheveld. In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op de steun vanuit het WSW. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen, opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. Voor 2016 heeft de minister besloten om geen saneringsheffing op te leggen. De heffing voor de jaren daarna is nog niet bekend en hangt mede af van lopende of nieuwe saneringsgevallen. WSW maakte daarom een zo goed mogelijke inschatting van het bedrag waar corporaties in de

kasstromen rekening mee moeten houden. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 nemen corporaties een heffing in het kasstroomoverzicht op die is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is in 2013 ingevoerd en in 2016 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is besloten om de verhuurdersheffing ook voor toekomstige jaren te handhaven. Het tarief voor 2018 is vastgesteld en laat ten opzichte van het tarief voor 2017 een stijging zien. Daarnaast zijn er enkele heffingsverminderingen geïntroduceerd. In 2016 bedroeg de verhuurderheffing voor Wierden en Borgen circa € 1.740.990.

Nieuwe woningwet

Per 1 juli 2015 is de Nieuwe woningwet van kracht geworden. Veel onderdelen van de nieuwe Woningwet zijn in 2015 en 2016 al gerealiseerd bij Wierden en Borgen. Enkele onderdelen lopen nog door in 2017 en latere jaren, zoals de definitieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Autoriteit woningcorporaties

Per 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal toezicht op alle woningcorporaties als opvolger van het Centraal Fonds volkshuisvesting. De autoriteit valt onder ministeriele verantwoordelijkheid en is ondergebracht bij de inspectie voor Leefomgeving en Transport. De autoriteit functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties.

3.8.8 Indicatieve bestedingsruimte

In juni 2016 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het eerst de Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties gepubliceerd. Dit probeert een indicatie te geven van het maatschappelijk gebonden vermogen dat een corporatie tot haar beschikking heeft om haar volkshuisvestelijke taak nu, maar ook in de toekomst, uit te oefenen.

De bestedingsruimte wordt uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet van de bestedingsruimte: investeringen in nieuwbouw, investeringen in renovatie/duurzaamheid en huurverlaging- of matiging. Bij iedere categorie afzonderlijk wordt aangegeven wat de maximale bestedingsruimte is wanneer alle middelen op dat betreffende doel ingezet worden. Dat betekent dat de bedragen in de drie verschillende categorieën niet ontelbaar zijn; het is of/of. De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit de dPi2016 en dus op de begroting 2017 en meerjarenprognose 2018-2021. De uitkomsten van Wierden en Borgen zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

Indicatieve bestedingsruimte Wierden en borgen (bedragen x € 1)

Gemeente	Nieuwbouw	Verbetering	Huurkorting
Groningen	10.500.000	7.970.000	390.000
Winsum	7.710.000	6.110.000	300.000
De Marne	6.470.000	5.130.000	250.000
Bedum	5.980.000	4.740.000	230.000
Loppersum	3.820.000	3.030.000	150.000
Eemsmond	2.290.000	1.820.000	90.000
Ten Boer	2.290.000	1.810.000	90.000
Totaal	**39.060.000**	**30.610.000**	**1.500.000**

3.8.9 Financiële continuïteit

Het financiële beleid van Wierden en Borgen is gericht op het waarborgen van de continuïteit. De financiële continuïteit wordt beoordeeld aan de hand van de meerjarenbegroting. De voortgang van het aardbevingsdossier en daarmee samenhangende besluitvorming heeft echter meer tijd gekost dan gewenst. Daardoor zijn de voorbereidingen van projecten later opgestart waardoor er minder is geïnvesteerd en de uitgaven van het planmatig onderhoud lager zijn dan begroot. De kasstromen zijn daarmee ook anders dan verwacht zodat aan het einde van het boekjaar een hoog liquiditeitssaldo op de balans staat.

3.8.10 Presteren naar vermogen

Financiële sturing

Het doel is om de volkshuisvestelijke taken uit te voeren binnen de financiële kaders opdat de financiële continuïteit is gewaarborgd. Voor de kaders ten aanzien van de continuïteit zijn de volgende zaken benoemd die van belang zijn:

- De operationele kasstroom (de kasstroom uit reguliere exploitatie) met een aflossingsfictie van 2% voor de leningen in portefeuille;
- De Interest Coverage Ratio (ICR = rentedekkingsgraad);
- De Dept Service Coverage Ratio (DSCR, mate waarin de rente en aflossing kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom);
- De Loan to Value (de leningen uitgedrukt als waarde van het onderliggende bezit op basis van de bedrijfswaarde);
- Dekkingsratio (geborgde leningen t.o.v. de WOZ waarde van het bezit).

In 2016 hebben we het ondernemingsplan 2017-2021 opgesteld waarin is opgenomen dat wij een extra buffer van 10% op de financiële ratio's willen hanteren. Uit de, in dit jaarverslag opgenomen, kengetallen valt op de maken dat we hieraan voldoen.

3.8.11 Risicomanagement

Het risicomanagement bij investeringsbeslissingen is een onderdeel van het totale risicomanagement. Bij investeringsbeslissingen worden voornamelijk operationele risico's beschreven. Wierden en Borgen zal in 2017 verder gestalte geven aan de wensportefeuille van ons vastgoed. In het SVB is het van belang de tactische en strategische risico's te gaan beschrijven. Wierden en Borgen implementeert in combinatie met de wensportefeuille (SVB) in 2018 risicomanagement m.b.t. de tactische en strategische risico's.

Bij investeringen gaat het om de volgende risico's:

- **Operationele risico's**
  De risicoanalyse is onderdeel van het ontwikkel- en afwegingskader vastgoedprojecten. Daarmee zijn de risicoanalyse en -management onderdeel van de integrale afweging of een project in een bepaalde fase wel of niet door kan gaan. Het gaat om het inzichtelijk maken en beheersen van de belangrijkste risico's van individuele investeringsprojecten. Elke projectfase wordt afgesloten met een beslisdocument met daarin een risicoanalyse. In de analyse wordt het risico gescoord op impact en kans dat een risico zich voordoet. Daarnaast worden de consequenties en bijbehorende beheersingsmaatregelen inzichtelijk gemaakt.

- **Tactische risico's**
  Het tactische risicomanagement behelst het inzichtelijk maken en beheersen van de belangrijkste risico's van de totale projectenportefeuille van Wierden en Borgen, zoals de nieuwbouwportefeuille en de portefeuille van renovatie- en groot onderhoudsprojecten. De belangrijkste risico's worden benoemd inclusief de beheersingsmaatregelen.
- **Strategische risico's**
  Het gaat om het inzichtelijk maken en beheersen van de belangrijkste risico's voor de strategische bedrijfs- en investeringsdoelstellingen. Zoals de transformatieopgave van de hele vastgoedportefeuille in relatie tot het waarborgen van de financiële continuïteit en financierbaarheid van Wierden en Borgen.

Wierden en Borgen heeft nog geen uitgewerkt risicomanagement systeem. Dit gemis wordt zeker onderkend. In 2017 zal een stappenplan worden gemaakt die leidt tot een implementatie in 2018. Niettemin worden in processen maatregelen getroffen ter verkleining van de mogelijk zich voordoende risico's. Daarnaast vinden er vanuit een controleplan diverse controles plaats. Verder wordt bij alle zaken waar in het MT en in de RvC besluitvorming respectievelijk goedkeuring wordt gevraagd, altijd stilgestaan bij de mogelijke risico's. Er is een managementrapportage waar door middel van stoplichten sturing plaatsvindt.

3.8.12 Kengetallen

Omschrijving / Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
Woningen / Woongebouwen DAEB	5044	5.159	5.178	5.046	5.016
Woningen / Woongebouwen Niet-DAEB	19	20	22	21	13
Garages	229	235	260	260	268
Gemeenschappelijke ruimten	9	9	-	-	-
Bedrijfsruimten commercieel	3	3	3	3	4
Overige verhuureenheden sociaal	16	15	16	5	5
Totaal	5.320	5.441	5.479	5.335	5.306
Gemiddelde grondslag O.Z.B. per woning	104.300	103.900	106.500	113.400	115.500
Mutaties in woningbezit					
Aantal opgeleverd	10	58	94	92	92
Aantal door fusie/aangekocht/splitsing	1	-	80	-	1
Aantal verkocht	13	19	20	12	10
Aantal gesloopt	119	60	21	53	46
Afname door samenvoeging	-	-	-	1	-
Koopwoning omgezet naar huurwoning	-	-	3	-	11
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	10,2	10,7	10,0	10,4	10,0
Huurachterstanden actieve contracten	1,2	0,9	1,1	1,0	0,9
in % van de jaarhuur					
Huurderving in %	1,00	0,95	0,97	1,50	1,20
Gemiddelde huurverhoging woningen in %	0,6	1,7	3,5	4,1	2,3
Financiele continuiteit					
Solvabiliteit	72,4%	72,6%			
Liquiditeit	2,40	2,60			
Rentabiliteit eigen vermogen	1,3%	8,1%			
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,3%	21,6%			
Rentabiliteit totaal vermogen	0,9%	5,9%			
Interne financiering / woning	58.449	57.282			

3.9 Vaststelling door het bestuur

Vaststelling jaarstukken door het bestuur en vaststelling 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 2016 onderzocht en hebben wij kennis genomen van de door BDO 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 vastgesteld conform artikel 24, lid 5 van de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen.

Bedum, DATUM

Vatstelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen:

w.g. E. Wiersma (voorzitter)

w.g. J. Vaneman (vice-voorzitter)

w.g. M.G. Berghuis (lid)

w.g. M. Hilbolling (lid)

w.g. J. Poorta (lid)

Vaststelling jaarstukken door de directie:

Bedum, DATUM

w.g R.T. Kramer, directeur-bestuurder

4

2016

Jaarrekening

4 Jaarrekening

4.1 Balans per 31 december 2016
(na resultaatbestemming)

		31-12-2016	31-12-2015
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Onroerende zaken in exploitatie	(1)	395.743.660	398.694.857
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(1)	3.011.752	2.333.060
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(1)	2.229.928	1.745.094
Financiële vaste activa	(2)	3.286.167	3.595.106
		404.271.507	406.368.117
Vlottende activa			
Voorraden	**(3)**	186.210	566.043
Vorderingen	**(4)**		
Huurdebiteuren		362.570	406.824
Overige vorderingen		6.392.702	1.278.887
Overlopende activa		189.485	205.561
		6.944.757	1.891.272
Liquide middelen	**(5)**	6.801.790	7.636.422
		418.204.264	416.461.854

		31-12-2016	31-12-2015
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	**(6)**		
Herwaarderingsreserve		163.412.149	170.501.476
Overige reserves		139.202.397	131.972.621
		302.614.546	302.474.097
Voorzieningen	**(7)**		
Voorziening jubilea		109.191	107.483
Langlopende schulden	**(8)**		
Gemeentelijke leningen		77.650	82.195
Overige leningen		102.750.471	104.284.631
Overige schulden		6.841.751	5.631.071
		109.669.872	109.997.897
Kortlopende schulden	**(9)**		
Schulden aan leveranciers		2.280.587	973.407
Belastingen en premies sociale verzekeringen		959.140	574.186
Overlopende passiva		2.570.928	2.334.784
		5.810.655	3.882.377
		418.204.264	416.461.854

4.2 Winst- en verliesrekening over 2016

		2016	2015
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	29.592.135	29.141.596
Opbrengsten servicecontracten	(11)	546.351	585.479
Lasten servicecontracten	(12)	-225.762	-214.468
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-9.156.520	-7.937.667
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-7.309.557	-4.790.180
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.446.647	16.784.760
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	1.795.957	2.496.404
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(16)	-1.164.497	-1.554.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		631.460	941.764
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	- 1.387.025	-1.133.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-2.957.487	10.577.417
Resultaat overige activiteiten	(19)	29.205	25.975
Nettoresultaat overige activiteiten		29.205	25.975
Overige organisatiekosten	(20)	-289.608	-329.310
Leefbaarheid	(21)	-204.778	-280.932
Bedrijfsresultaat		9.268.414	26.585.831
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	50.980	226.539
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-5.156.332	-4.004.682
Financiële baten en lasten		-5.105.352	-3.778.143
Resultaat		4.163.062	22.807.688
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(24)	-296.516	1.817.033
Resultaat		3.866.546	24.624.721

4.3 Kasstroomoverzicht 2016

		2016		2015
(A) Operationele activiteiten		X €1.000		x € 1.000
Ontvangsten:				
Huren	€	29.660	€	29.195
Zelfstandige huurwoningen DAEB	€	27.917	€	27.333
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€	187	€	203
Intramuraal DAEB	€	1.210	€	1.256
Maatschappelijk onroerend goed	€	240	€	295
Bedrijfsmatig onroerend goed	€	27	€	19
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€	79	€	89
Vergoedingen	€	547	€	596
Overige bedrijfsontvangsten	€	1.055	€	656
Renteontvangsten	€	-	€	44
Saldo ingaande kasstromen	€	31.262	€	30.491
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:	€	3.404	€	3.235
Lonen en salarissen	€	2.643	€	2.449
Sociale lasten	€	394	€	363
Pensioenlasten	€	367	€	423
Onderhoudsuitgaven	€	6.772	€	5.369
Overige bedrijfsuitgaven	€	8.590	€	4.875
Renteuitgaven	€	4.012	€	4.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	24	€	14
Verhuurdersheffing	€	1.741	€	1.988
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	178	€	158
Saldo uitgaande kasstromen	€	24.721	€	19.660
Kasstroom uit operationele activiteiten	**€**	**6.541**	**€**	**10.831**
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€	1.258	€	2.375
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€	203	€	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€	588	€	-
Verkoopontvangsten grond	€	65	€	191
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€	2.114	€	2.566
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€	1.854	€	5.892
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€	124	€	2.521
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€	447	€	138
Investeringen overig	€	445	€	116
Externe kosten bij verkoop	€	50	€	27
Externe kosten bij verkoop	€	30	€	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€	2.950	€	8.694
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€	836-	€	6.128-
FVA				
Kasstroom uit (des)investeringen	**€**	**836-**	**€**	**6.128-**
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€	-	€	5.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€	1.539	€	3.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€**	**1.539-**	**€**	**1.200**
Mutatie liquide middelen	€	4.166	€	5.903
Wijziging kortgeldmutaties	€	5.000-	€	-
Liquide middelen per 1-1	€	7.636	€	1.733
Liquide middelen per 31-12	€	6.802	€	7.636

4.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders is vermeld.

Woningstichting Wierden en Borgen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Ze is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Bedum. De activiteiten bestaan met name uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

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

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Woningstichting Wierden en Borgen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen verkrijgingsprijs / vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen na toetsing aan de bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.
De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woningstichting Wierden en Borgen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;

b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van circa 236 miljoen euro, van circa 46 miljoen naar circa 236 miljoen euro per 31 december 2015. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 29.852.972. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd zou het resultaat € 11.862.774 hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging wordt onderstaand uitgesplitst naar individuele posten.

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	effect stelselwijziging
	€	€	€
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	148.503.216	379.406.826	230.903.610
Vastgoed in ontwikkeling	3.053.914	5.508.923	2.455.009
Commercieel vastgoed in exploitat	2.683.037	3.873.254	1.190.217
Latentie marktwaarde	0	455.567	455.567
Totaal			235.004.403
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	45.975.340	118.015.540	72.040.200
Eigen vermogen: Herwaardering	0	163.535.194	163.535.194
Subtotaal eigen vermogen	45.975.340	281.550.734	235.575.394
Voorzieningen: Onrendabele inves	570.991	0	-570.991
totaal			235.004.403

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	effect selselwijziging
	€	€	€
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	152.139.058	394.871.076	242.732.018
Vastgoed in ontwikkeling	1.895.751	2.333.060	437.309
Commercieel vastgoed in exploitat	2.612.850	3.823.781	1.210.931
Latentie marktwaarde	0	50.033	50.033
Totaal			244.430.291
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	57.838.114	131.972.620	74.134.506
Eigen vermogen: Herwaardering		170.501.476	170.501.476
Subtotaal eigen vermogen	57.838.114	302.474.096	244.635.982
Voorzieningen: Onrendabele inves	205.691	0	-205.691
totaal			244.430.291

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	effect selselwijziging
	€	€	€
Verkoopresultaat vastgoedportefeu	1.672.119	941.764	-730.355
Sloopresultaat vastgoedportefeuill	-328.865	-1.133.843	-804.978
Afschrijvingen materiële vaste activ	-5.820.082	-130.011	5.690.071
Niet-gerealiseerde waardeverande	0	10.592.537	10.592.537
Overige waardeveranderingen	2.035.360	0	-2.035.360
Vennootschapsbelasting last/bate	1.767.000	1.817.033	50.033
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015			12.761.948

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.
Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde ").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:
- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Woningstichting Wierden en Borgen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.
De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of - vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 >
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	0,00%	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	0,00%	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%
leegwaardestijging	2,40%	1,40%	1,50%	1,40%	1,40%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837
Mutatieonderhoud - EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud - MGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Beheerkosten - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Verhuurderheffing	0,00%	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (zelfs)	0,00%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (onzelf)	0,00%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 >
Prijsinflatie	0,30%	0,54%	0,77%	1,00%	1,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Beheerkosten - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 >
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	1,53%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Beheerkosten - garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden
Er zijn een aantal vrijheidsgraden toegepast binnen de full-waardering. Voor de woningen zijn dat: disconteringsvoet, markthuur, leegwaarde, leegwaardestijging, mutatiegraad en percentage niet te realiseren verkopen. Bij bog en mog is nog gebruik gemaakt van de exit yield.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.
Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Aardbevingen

Woningstichting Wierden en Borgen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Wierden en Borgen. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing
Door de ligging van het vastgoed wordt Wierden en Borgen geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:
<u>Vastgoed</u>
- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade); Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegen overstaan (bouwschade).

<u>Bedrijfsvoering</u>
- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen;

- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Wonen. De autoriteit volgt de ontwikkelingen is het aardbevingsgebied. Wierden en Borgen informeert de autoriteit over de gevolgen voor hun portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Wierden en Borgen gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied
Wierden en Borgen heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) vastgoed in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 392 miljoen en € 3.637 miljoen (totaal € 395.637 miljoen).

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Wierden en Borgen gaat er dan ook vanuit dat alle vormen schade als gevolg van de aardbevingen vergoed wordt door de NAM.

3. Schade aan onroerend goed
Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/CVW. Herstel- en versterkingsschade wordt door Wierden en Borgen zelf afgehandeld en Wierden en Borgen krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen.
Aardbevingen kunnen een hebben een effect op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van Wierden en Borgen. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding van de exploitant, de NAM. De NAM is tegen deze uitspraak in beroep gegaan.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Wierden en Borgen.

Wierden en Borgen heeft in 2016 samen met de andere corporaties in het aardbevingsgebied Prof. Dr. G. de Kam (RUG) gevraagd de waardedaling te kwantificeren.

De genoemde waardedaling is gebaseerd op een methode ontwikkeld aan de TU-Delft, waarbij de waardedaling wordt afgeleid van het aantal schademeldingen in een viercijferig postcodegebied. Deze methode is (net als andere benaderingen) niet vrij van kritiek. In 2017 gaan de gezamenlijke corporaties verder met het doen van onderzoek naar waardedaling. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw
Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/CVW. De meerkosten zijn geclaimd bij de NAM. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

6. Overheadkosten
Naast kosten verbonden aan schades maakt Wierden en Borgen ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs.

7. Gevolgen voor de jaarrekening
Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal en commercieel vastgoed per 31 december 2016.

Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Wierden en Borgen heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Wierden en Borgen hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Wierden en Borgen schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

De voorraden zijn berekend en opgenomen tegen de nominale waarde, waarbij voor de voorraden de gemiddelde inkoopprijzen zijn gehanteerd.

De voorraden zijn opgenomen tegen de gemiddelde inkoopprijzen. Indien noodzakelijk vindt bij incourantheid een afwaardering plaats naar lagere reële waarde. Per ultimo boekjaar was hiertoe geen noodzaak (vorig jaar idem).
Grondposities

De voorraad grondposities betreft braakliggende bouwgrond die is ontstaan door sloop van woningen waarna er minder of niet is teruggebouwd. Deze grond is gewaardeerd tegen de historische kosten met een maximum van € 5,- per m2.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.
De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De vervolgwaardering is gelijk aan de nominale waarde daar er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten. Wel is een voorziening voor oninbaarheid gevormd.
Tenzij anders vermeld kan er van worden uitgegaan dat de vorderingen binnen een jaar worden voldaan.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

De latentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde.
Ten behoeve van de fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Latente belastingvordering uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verliescompensatie ontstaan door fiscale afwaardering door lagere WOZ-waarde.

Voorziening jubilea

Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Van de huidige medewerkers is op basis van hun dienstverband en het salaris de toekomstige verplichting met betrekking tot uitkeringen als gevolg van jubilea en de uitkering, bij pensionering aansluitend aan het dienstverband, vastgesteld.

Langlopende schulden

Langlopende schulden (langer dan 12 maanden) worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Met ingang van 2014 wordt volgens de vernieuwde Richtlijn 290 van de Raad voor de Jaarverslaggeving de marktwaarde van de embedded derivaten in de vier aanwezige extendible leningen op marktwaarde verwerkt.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (minder dan 12 maanden) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De vervolgwaardering is gelijk aan de nominale waarde daar er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten. Tenzij anders vermeld kan er vanuit worden gegaan dat de schulden binnen een jaar betaalbaar worden gesteld.

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsregeling geldt.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.
De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.
Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.
(Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in de RJ 360.

4.5 Toelichting op de balans per 31 december 2016

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
1. Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	392.106.621	394.871.076
niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.637.039	3.823.781
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.011.752	2.333.060
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.229.928	1.745.094
	400.985.340	402.773.011

DAEB vastgoed in exploitatie

Onder woningen en woongebouwen zijn begrepen de grondkosten, de stichtingskosten en geactiveerde rendabele verbeteringskosten van de woningen en de woongebouwen, alsmede de hiertoe behorende cv-installaties, warmwatervoorzieningen etc.
Garages en maatschappelijk vastgoed zijn opgenomen onder onroerende zaken niet zijnde woningen.

DAEB vastgoed in exploitatie
Woningen en woongebouwen

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		146.568.497
Herclassificatie		-20.454.027
	0	126.114.470
Invloed stelselwijziging		
- correctie cumulatieve afschrijvingen		65.471.006
- correctie onrendabele investeringen		27.868.884
Effect stelselwijziging cumulatief	0	93.339.890
Verkrijgingsprijzen	228.104.924	219.454.360
- correctie naar marktwaardewaardering	148.659.877	142.218.190
Herrekende waarde per 1 januari	376.764.801	361.672.550
Mutaties gedurende het boekjaar		
- overboeking		
- investeringen, overboeking onroerende zaken in ontwikkeling	6.493.297	10.628.794
- buitengebruikstelling en verkopen (verkrijgingsprijs)	-2.120.036	-1.978.230
- buitengebruikstelling en verkopen (hogere marktwaarde)	-3.577.439	-2.012.230
- winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-3.556.051	8.453.917
	-2.760.229	15.092.251
Verkrijgingsprijzen	232.478.185	228.104.924
Herwaardering	141.526.387	148.659.877
boekwaarde per 31 december	374.004.572	376.764.801

DAEB vastgoed in exploitatie
Onroerende zaken niet zijnde woningen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	1.934.720
Herclassificatie	-	19.260.781
	-	21.195.501
Invloed stelselwijziging		
- correctie cumulatieve afschrijvingen	-	780.243
- correctie onrendabele investeringen	-	161.863
Effect stelselwijziging cumulatief	0	942.106
Verkrijgingsprijzen	22.140.862	22.137.607
- correctie naar marktwaardewaardering	-4.034.585	-4.403.331
Herrekende waarde per 1 januari	18.106.276	17.734.276
Mutaties gedurende het boekjaar		
- overboeking	-	-
- investeringen, overboeking onroerende zaken in ontwikkeling	-	216.926
- buitengebruikstelling en verkopen (verkrijgingsprijs)	-	-213.672
- buitengebruikstelling en verkopen (hogere marktwaarde)	-	213.672
- winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-4.226	155.074
	-4.226	372.000
Verkrijgingsprijzen	22.140.862	22.140.862
Herwaardering	-4.038.811	-4.034.585
boekwaarde per 31 december	18.102.050	18.106.276

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Woningen en woongebouwen

	31-12-2016 €	31-12-2015 €
Boekwaarde per 1 januari		2.613.071
Herclassificatie		820.986
	0	3.434.057
Invloed stelselwijziging		
- correctie cumulatieve afschrijvingen		123.764
- correctie onrendabele investeringen		552.357
Effect stelselwijziging cumulatief	0	676.121
Verkrijgingsprijzen	4.110.178	4.110.178
- correctie naar marktwaardewaardering	-1.147.597	-1.199.909
Herrekende waarde per 1 januari	2.962.581	2.910.269
Mutaties gedurende het boekjaar		
- overboeking		
- investeringen, overboeking onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- buitengebruikstelling en verkopen (verkrijgingsprijs)	-362.232	-
- buitengebruikstelling en verkopen (hogere marktwaarde)	184.790	-
- winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.290	52.312
	-175.152	52.312
Verkrijgingsprijzen	3.747.946	4.110.178
Herwaardering	-960.517	-1.147.597
boekwaarde per 31 december	2.787.429	2.962.581

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Onroerende zaken niet zijnde woningen

	31-12-2016 €	31-12-2015 €
Boekwaarde per 1 januari		69.535
Herclassificatie		372.260
	0	441.795
Invloed stelselwijziging		
- correctie cumulatieve afschrijvingen		89.958
- correctie onrendabele investeringen		193.056
Effect stelselwijziging cumulatief	0	283.014
Verkrijgingsprijzen	513.644	724.809
- correctie naar marktwaardewaardering	347.556	238.176
Herrekende waarde per 1 januari	861.200	962.985
Mutaties gedurende het boekjaar		
'- investeringen, overboeking onroerende zaken in ontwikkeling	-	4.721
- buitengebruikstelling en verkopen (verkrijgingsprijs)	-	-215.886
- buitengebruikstelling en verkopen (hogere marktwaarde)	-19.734	110.514
- winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	8.145	-1.134
	-11.589	-101.785
Verkrijgingsprijzen	513.644	513.644
Herwaardering	335.967	347.556
boekwaarde per 31 december	849.611	861.200

Bedrijfswaarde

Op basis van de berekening van de bedrijfswaarde op het niveau van kasstroom genererende eenheden hebben (in het verleden) bijzondere waardeverminderingen plaatsgevonden. Voor de bepaling van de kasstroom genererende eenheden is uitgegaan van de complexindeling die intern wordt gehanteerd voor levensduurschatting en de bepaling van de differentiatie in het onderhouds- en huurbeleid.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde per 31 december 2016 € 212.454.989 voor de woningen en € 2.484.751 voor de onroerende zaken niet zijnde woningen. Totaal bedraagt de bedrijfswaarde per 31 december 2016 € 214.939.740.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Kostenstijging exploitatiekosten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Kostenstijging bouw / onderhoud	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurverhoging	0,70%	1,10%	1,57%	2,03%	2,50%	2,00%
Huurderving	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%

Zekerheden
De vaste activa zijn in onderpand gegeven bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Actuele waarde

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. Tevens is het risico van onderverzekering afgedekt. De waarde van de woningen volgens de aanslag onroerende zaak belasting over 2016 bedroeg € 538.678.000.

Verkoop woningen komend jaar

Van de woningen in exploitatie zijn 15 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop binnen één jaar.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Cplx 15 Bederawalda 2e fase te Bedum	604.851	386.291
Cplx 81 Folkerdastraat te Bedum	50.034	-
Cplx 228 kavels ds uilkenstraat	114.389	437.309
Cplx 891 Rochefort-/Koningstraat Wehe den Hoorn	255.148	48.027
Cplx 324 en 360 seniorenwoningen te Stedum	-	19.211
Cplx 356 Colpende te Middelstum	-	70.754
Cplx 092 Vogelzang te Bedum	482.011	482.011
Cplx 361 Badweg te Loppersum	36.836	73.396
Cplx 545 Wilhelmina - / Beatrixstraat te UHM	159.706	-
Cplx 301 Wirdumerweg te Loppersum	323.485	100.637
Cplx 742 Gootjesstraat	137.242	134.967
Cplx 507, 511 en 516 sloop woningen te Uithuizermeeden	-	77.172
Cplx 401 Slagtersrijge te Ezinge	11.001	-
Cplx 842 Noorderstraat te Ulrum	130.176	-
Cplx 741 Wilhelminalaan Baflo	113.174	75.070
Cplx 085 nwb Stadsweg Onderdendam	140.601	140.601
Cplx 191 nwb Tammingastraat Ten Post	127.375	127.375
Cplx 841 Julianastraat te Zoutkamp	17.475	-
Cplx 608 sloop Meckemastraat 11 t/m 33 Kruisweg	104.867	53.387
Cplx 890 Beatrix-/Bernhardstraat Leens	203.379	106.852
	3.011.750	2.333.060

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Saldo per 1 januari	2.333.060	3.053.914
Invloed stelselwijziging		
- terugdraaien onrendabele investeringen:		
- Bederawalda		508.000
- Almastraat		1.405.000
- ds. Uilkenstraat		72.009
- Julianastraat		470.000
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	2.333.060	5.508.923
Mutaties gedurende het boekjaar		
- investeringen	2.214.354	6.154.591
- overboeking naar in exploitatie Woningen (DAEB)	-1.535.664	-8.929.662
- Overboeking naar resultaat		-400.793
	678.690	-3.175.863
Saldo per 31 december	3.011.750	2.333.060

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfspanden	Inrichting en inventaris	Transport middelen	Totaal
Aanschaffingswaarde	2.461.263	238.601	509.031	3.208.895
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.071.992	128.512	263.297	1.463.801
Boekwaarde per 1 januari	1.389.271	110.089	245.734	1.745.094
Mutaties				
Investeringen	305.524	250.599	74.633	630.756
Desinvesteringen		-53.860	-60.737	-114.597
Afschrijving desinvesteringen		50.933	59.377	110.310
Afschrijvingen	-60.121	-27.065	-54.449	-141.635
	245.403	220.607	18.824	484.834
Aanschaffingswaarde	2.766.787	435.340	522.927	3.725.054
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.132.113	104.644	258.369	1.495.126
Boekwaarde per 31 december	1.634.674	330.696	264.558	2.229.928

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:
- bedrijfspand 40 jaar
- transportmiddelen 5 / 8 jaar
- automatiseringsapparatuur 3 / 5 jaar
- inrichting en inventaris 3 / 10 jaar

De verzekerde waarde van het bedrijfspand te Bedum bedraagt € 2.642.100 en het pand te Winsum € 1.534.800. De inventaris heeft een verzekerde waarde van € 796.000, terwijl de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 227.700. Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.
De transportmiddelen zijn verzekerd op basis van w.a. en casco.
De onroerende zaakbelasting waarde van de bedrijfspanden in Bedum en Winsum bedraagt € 1.405.000.

2. Financiële vaste activa

	2016	2015
	€	€
Latente belastingvorderingen	3.135.517	3.432.033
Overige vorderingen	150.650	163.073
	3.286.167	3.595.106

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvordering inzake langlopende leningen	71.679	88.000
Latente belastingvordering inzake extendible leningen	376.993	250.000
Latente belastingvordering inzake te verrekenen verlies	2.581.941	3.044.000
Latente belastingvordering inzake marktwaarde	104.904	50.033
	3.135.517	3.432.033

De mutatie in de latente belastingvorderingen ad € 296.516 is als volgt te verklaren:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	88.000	118.000
Vrijval ten laste van het resultaat	-16.321	-30.000
Stand per 31 december	71.679	88.000

De actieve belastinglatentie ad € 71.679 is tegen nominale waarde gevormd voor de belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de langlopende leningen.

Latente belastingvordering inzake extendible leningen

Stand per 1 januari	250.000	259.000
Mutatie gedurende boekjaar	126.993	-9.000
Stand per 31 december	376.993	250.000

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 6.800.000. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 376.993.

Latente belastingvordering inzake te verrekenen verlies

Stand per 1 januari	3.044.000	1.238.000
Wijziging tax planning	-	3.031.000
	3.044.000	4.269.000
Mutatie gedurende boekjaar	-462.059	-1.225.000
Stand per 31 december	2.581.941	3.044.000

De actieve latentie is opgenomen voor de in de toekomst te verrekenen verliezen. Deze is opgenomen tegen een belastingtarief van 25% over € 10.638.950 en resulteert contant gemaakt in een op te nemen actieve latentie van € 2.581.941.

	2016	2015
	€	€
Latentie marktwaarde		
Stand per 1 januari	50.033	455.567
Mutatie gedurende boekjaar	54.871	-405.534
Stand per 31 december	104.904	50.033

Het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie wordt fiscaal niet op marktwaarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat een commercieel-fiscaal verschil in waardering. Dit verschil is vertaald in bovenstaande latentie.

Overige vorderingen

Embedded swaption	150.650	163.073

De embedded swaption bestaat uit verschil tussen de berekende waarde van de vier extendible leningen op basis van de marktrente ten opzichte van de contractuele rente.

VLOTTENDE ACTIVA

3. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

3 Woningen Irislaan te Winsum	-	382.968

Materiaalvoorraad

Materiaalvoorraad	168.535	165.400

Het materiaalverbruik bedraagt € 949.699 (2014: € 625.423)

Grondposities

Grondposities	17.675	17.675

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	464.570	496.824
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-102.000	-90.000
	362.570	406.824

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen is deze achterstand 1,9% (2015: 1,6%).
De vordering is als volgt opgebouwd:

aantal maanden	aantal huurders	31-12-2016
		€
1	252	71.119
2	90	72.648
3 of meer	127	320.803
af: voorziening dubieuze debiteuren		-102.000
		362.570

(In de totale achterstand is een bedrag opgenomen van € 197.266 dat betrekking heeft op vertrokken bewoners).
Hiervoor is een voorziening opgenomen ter grootte van de gemiddelde afboeking van de afgelopen drie jaar.

	2016	2015
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	90.000	85.000
Dotatie	12.000	5.000
Stand per 31 december	102.000	90.000

Overige vorderingen

Financiering Steelande Wonen	5.000.000	-
Vennootschapsbelasting 2012	1.081.558	1.081.558
Vooruitbetaalde licenties automatisering	73.194	-
Overige vorderingen	237.950	197.329
	6.392.702	1.278.887

De financiering aan Steelande Wonen betreft een collegiale financiering en bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft een aflossingsvrije lening van € 2.650.0000 met een looptijd van 3 maanden. Het tweede deel betreft een aflossingsvrije lening van € 2.350.000 met een looptijd van 3 maanden. Op beide delen is de rente 0,00%. Het tweede gedeelte zal per 1 januari 2017 worden omgezet naar een zelfde lening aan Woonstichting Groninger Huis. Het eerste gedeelte zal door middel van de fusie met Steelande Wonen aflopen.

Overlopende activa

Rente	2.980	7.535
Te vorderen van NAM inzake kosten inleen ed (aardbeving)	179.529	94.791
Overige	-	103.235
Pensioenen	6.976	-
	189.485	205.561

5. Liquide middelen

ABN Amro	3.214	3.526
Rabobank huurrekening	946.840	490.409
Rabobank betaalrekening	781.432	412.929
Rabobank inschrijfgelden	63.184	39.020
Rabobank Bederawalda	-	1.463
Rabobank Blauwe Schuit	5.944	5.979
Rabobank depositorekening	4.998.151	6.682.480
Kas	3.025	616
	6.801.790	7.636.422

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Effect stelselwijziging	-	163.535.194
Stand per 1 januari na stelselwijziging	170.501.476	163.535.194
Mutatie marktwaarde	-3.215.317	9.231.335
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-147.912	-546.322
- Realisatie uit hoofde van sloop	-3.726.097	-1.718.731
Stand per 31 december	163.412.150	170.501.476

Overige reserves

Stand per 1 januari voor stelselwijziging	-	45.975.340
Effect stelselwijziging	-	72.040.200
Stand per 1 januari na stelselwijziging	131.972.620	118.015.540
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-	11.862.773
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	-	1.547.984
Resultaat boekjaar	7.081.863	-
	139.054.483	131.426.298
Realisatie uit herwaarderingsreserve	147.912	546.322
Stand per 31 december	139.202.395	131.972.620

7. Voorzieningen

Voorziening jubilea

Voorziening jubilea

Stand per 1 januari	107.483	101.900
Mutatie boekjaar	1.708	5.583
Stand per 31 december	109.191	107.483

8. Langlopende schulden

	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2015	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Gemeentelijke leningen	77.650	72.217	82.195	81.857
Overige leningen	102.750.471	71.432.953	104.284.631	86.003.134
Overige schulden	6.841.751	6.841.751	5.631.071	5.631.071
	109.669.872	78.346.921	109.997.897	91.716.062

Resumé leningen	**31-12-2016**	**31-12-2015**
Begin saldo	104.366.825	103.345.906
Opgenomen geldleningen	0	5.000.000
	104.366.825	108.345.906
Aflossingen: regulier	1.538.704	3.215.048
algehele aflossing	0	764.033
Saldo ultimo boekjaar	102.828.121	104.366.825

Aflossingsverplichting komend jaar: € 1.597.185.

Uitsplitsing kapitaalmarkt leningen naar herzieningsdatum rente:

• korter dan 1 jaar	1,0 miljoen
• van 1 jaar tot 5 jaar	6,6 miljoen
• langer dan 5 jaar	1,8 miljoen
• geen herzieningsdatum (geen renterisico)	22,8 miljoen
• geen renteherziening fixe leningen	62,6 miljoen
• geen renteherziening gedeeltelijke aflossing	8,0 miljoen
Totaal generaal	102,8 miljoen

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen portefeuille ultimo boekjaar is in 2016 3,80% (2015: 3,81%).

Het totaal van door het WSW geborgde leningen per 31-12-2016 bedraagt € 102,2 miljoen.

De totale marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31-12-2016 € 139.674.670.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige schulden		
Effect marktwaarde extendible leningen	6.841.751	5.631.071

9. Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers conform sub-administratie	2.089.729	733.068
Per 31 december vervallen rente / aflossing	190.858	240.339
	2.280.587	973.40
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	712.134	441.929
Loonheffing	213.234	114.494
Sociale lasten en afdracht sociale verzekeringen	33.772	13.525
Pensioenen	-	4.238
	959.140	574.186
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	115.151	94.100
Accountantskosten	30.000	19.500
Nog niet vervallen rente leningen		1.271.268
Te betalen kosten nieuwbouw	423.877	349.259
Huurvoorstanden	421.452	318.046
Te verwachten ontruimingskosten deurwaarder	-	35.332
Aardbevingsschades	252.640	239.521
Overige	81.617	7.758
	2.570.928	2.334.784

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen nieuwbouw

De aangegane verplichtingen op 31 december 2016 voor nieuwbouwwoningen in aanbouw c.q. in opdracht bedragen € 0.

Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud

In 2017 is uitgesteld planmatig onderhoud uitgevoerd dat betrekking heeft op het boekjaar 2016 voor een bedrag van € 140.000.
In 2017 is uitgesteld woningverbetering uitgevoerd dat betrekking heeft op het boekjaar 2016 voor een bedrag van € 400.000.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De post obligo WSW betreft de verplichting voor woningstichting Wierden en Borgen om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25% van het garantievolume daalt (voorwaardelijke verplichting). De obligo bedraagt 3,85% van het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen. Het obligobedrag voor woningstichting Wierden en Borgen per ultimo 2016 bedraagt € 4.089.855.

Recht van opstal

Voor het kantoorpand aan de Bedumerweg in Onderdendam is het recht van opstal verstrekt. Hierdoor is het pand in 2013 afgeboekt tot de grondwaarde. Dit recht is verleend tot en met 2017 waarna het weer wordt opgenomen in de balans.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft in september 2016 haar goedkeuring verleend inzake de juridische splitsing/fusie met een deel van Steelande Wonen. Hierbij wordt de corporatie Steelande Wonen gesplitst in twee gebieden, te weten Hoogezand-Sappemeer en Groningen (Hoogkerk / Oosterhoogebrug). Woningstichting Wierden en Borgen zal per 1 januari 2017 fuseren met het deel Groningen.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	29.261.231	28.835.595
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	334.732	356.805
Woningen en woongebouwen Niet- DAEB	190.852	199.344
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet - DAEB	26.476	30.340
	29.813.291	29.422.084
Huurderving woningen en woongebouwen DAEB	-200.384	-261.975
Huurderving onroerende goederen, niet zijnde woningen DAEB	-16.569	-18.423
Huurderving woningen en woongebouwen Niet - DAEB	-4.203	-90
	29.592.135	29.141.596

Huren:

Verantwoord zijn de over 2016 te ontvangen huren.

Per 1 juli 2016 is een gemiddelde huurverhoging gerealiseerd van 0,56% (2015: 1,70%.)

De stijging van de huren van woningen en woongebouwen ad. € 391.000 is te verklaren:

- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016 (toename);
- Tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen (toename);
- Huurharmonisatie (toename);
- Verkoop en sloop (afname)

Huurderving

Uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen netto huur is de huurderving over 2016: 0,74% (in 2015: 0,95%).

De huurderving heeft betrekking op de woningen die voor verhuur bestemd zijn. De huurderving van verkoopwoningen en woningen met een sloopbestemming worden in mindering gebracht op de huuropbrengst.

11. Opbrengsten servicecontracten		
Bijdragen servicecontracten	597.647	620.436
Vergoedingsderving wegens leegstand	-51.296	-34.957
	546.351	585.479

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

12. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	225.762	214.468

	2016	2015
	€	€

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen en verzekeringen	2.776.372	2.733.596
Kosten Verenigingen van Eigenaars	118.066	116.256
Verhuurdersheffing	1.765.226	2.002.189
Overige bedrijfskosten	2.040.547	1.066.936
Toegerekende afschrijvingen	86.619	95.958
Toegerekende loonkosten	2.369.690	1.922.732
	9.156.520	7.937.667

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	2.704.394	2.387.236
Sociale lasten	403.939	353.907
Pensioenlasten	375.504	413.478
	3.483.837	3.154.621

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 51 werknemers in dienst (2015: 49). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: -).

	2016	2015
Onderverdeeld naar:		
Totaal aantal formatieplaatsen	51	49

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

		2016		**2015**
Lasten servicecontracten	€	8.527	€	8.940
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	2.369.689	€	1.922.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	1.041.663	€	1.158.994
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	€	27.321	€	27.324
Overige activiteiten	€	9.974	€	9.973
Leefbaarheid	€	26.663	€	26.657
Totaal	€	3.483.837	€	3.154.621

	2016	2015
	€	€

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud (niet-cyclisch)	1.350.747	1.239.649
Mutatieonderhoud (niet-cyclisch)	1.141.763	981.782
Planmatig onderhoud (cyclisch)	3.469.354	1.308.567
Contractonderhoud (niet cyclisch)	995.358	906.217
Asbestsanering (niet-cyclisch)	297.319	302.997
Toegerekende afschrijvingen	55.016	50.968
	7.309.557	4.790.180

In de onderhoudskosten is een totaalbedrag van € 1.041.663 aan toegerekende loonkosten inbegrepen.

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst bestaande bouw	1.404.836	2.179.513
Verkoopopbrengst nieuwbouw	575.000	229.295
Verkoopopbrengst grond	-	102.900
Verkoopopbrengst niet zijnde woningen	-	140.126
Verkoopkosten	-156.558	-311.832
Toegerekende loonkosten	-27.321	-27.324
	1.795.957	2.312.678

16. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde bestaande woningen	781.529	1.146.727
Boekwaarde nieuwbouw woningen	382.968	127.656
Boekwaarde grond	-	-
Boekwaarde niet zijnde woningen	-	96.531
	1.164.497	1.370.914

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde waardeveranderingen	- 1.387.025	- 1.133.843

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Herwaardering boekjaar	-2.957.487	8.309.731

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Resultaat overige activiteiten

Beheervergoedingen	15.275	17.382
Inschrijfgelden	23.905	18.566
Toegerekende loonkosten	-9.974	-9.973
	29.206	25.975

Overige bedrijfskosten

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	55.486	35.000
Fiscale advisering	52.702	23.020
Overige advieskosten	4.056	6.023
	112.244	64.043

20. Overige organisatiekosten

Overige personeelskosten	289.608	329.310

21. Leefbaarheid

Fysieke activiteiten	169.747	212.075
Sociale activiteiten	8.368	42.200
Toegerekende loonkosten	26.663	26.657
	204.778	280.932

22. *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rente spaarrekening banken	16.121	27.265
Rente belastingdienst	-	492
Overige rentebaten	2.359	1.648
Rente bouw	32.500	-
Resultaat extendible leningen	-	197.134
	50.980	226.539

23. *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rente leningen gemeente	418	405
Rente leningen institutionele beleggers	3.911.182	3.976.675
Rente rekening-courant banken	16	6.201
Disagio leningen WSW	16.236	21.401
Afsluitkosten nieuwe lening	5.377	-
Resultaat extendible leningen	1.223.103	-
	5.156.332	4.004.682

24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Mutatie actieve belastinglatentie	-296.516	1.817.033

4.7 Overige informatie

Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

	Als lid van de Raad van Commissarissen	
	2016	2015
De heer drs. K. Keestra (voorzitter in 2015)	0	8.475
De heer E. Wiersma MPM (Voorzitter, 2015 vice-voorzitter)	10.170	6.780
Mevrouw drs. M.G. Berghuis (lid)	8.136	6.780
De heer drs. ing. J. Poorta (lid)	8.136	6.400
De heer J. Vaneman (lid)	8.136	6.780
Mevrouw M. Hilbolling (lid)	8.136	6.400
	42.714	41.615

Bovengenoemde commissarissen zijn allen in functie geweest van 1/1 - 31/12.
Over bovenstaand bedrag is een bedrag van € 6.051 aan BTW afgedragen.
De bezoldiging van de Raad van Commissarissen valt binnen de grenzen zoals aangegeven in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen.

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

	2016	2015
	€	€
R.T. Kramer		
Beloning	114.905	126.303
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	4.331	-
Werkgeversdeel van voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	26.432	28.591
Aanvullende pensioenopbouw	65.000	-
	210.668	154.894

In verband met een in 2006 gemaakte (vroeg)pensioenafspraak is als compensatie een extra bedrag van € 65.000,-- uitgekeerd. De afspraak is gemaakt voor de inwerkingtreding van de WNT. Deze uitkering is derhalve toegestaan onder het overgangsrecht van de WNT.

Functie: directeur-bestuurder
Duur van het dienstverband: 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband: 1
Aantal dagen in 2016: 365

Wierden en Borgen
Jaarverslag 2016

Tekst en foto's
Wierden en Borgen

Wierden en Borgen
woningstichting