# Jaarverslag 2015

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. 2015 in beelden en cijfers ... 7

3. Jaarverslag 2015 ... 13

3.1 STRATEGISCH KADER ... 13
3.1.1 Beleidsplan 2013 - 2018 ... 13
3.1.2 Missie ... 13
3.1.3 Kernwaarden ... 13
3.1.4 Speerpunten ... 13

3.2 ONTWIKKELINGEN IN 2015 ... 14
3.2.1 Aardbevingen ... 14
3.2.2 Fusie ... 15
3.2.3 Bewonersparticipatie ... 16
3.2.4 Interne organisatie ... 16
3.2.5 Woningwet ... 16

3.3 TOEZICHT ... 16
3.3.1 Governancecode ... 16
3.3.2 Verslag van de Raad van Commissarissen ... 17

3.4 ONZE WONINGEN ... 24
3.4.1 Onze woningvoorraad ... 24
3.4.2 Projecten ... 25
3.4.3 Dagelijks-, planmatig en projectonderhoud ... 30
3.4.4 Klachten- en mutatieonderhoud ... 33

3.5 ONZE HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN ... 35
3.5.1 Huisvestingsbeleid ... 35
3.5.2 Toewijzing van woningen ... 35
3.5.3 Mutaties ... 38
3.5.4 Woningzoekenden ... 38
3.5.5 Wachttijden ... 39
3.5.6 Huurverhoging ... 39
3.5.7 Huurachterstanden ... 40
3.5.8 Ontruimingen ... 40
3.5.9 Leefbaarheid ... 41
3.5.10 Wonen en zorg ... 42

3.6 ONZE ORGANISATIE ... 44
3.6.1 Bestuurlijke structuur ... 44
3.6.2 Personeel ... 44

3.7 SAMENWERKING ... 46
3.7.1 Betrekken van onze huurders ... 46
3.7.2 Met gemeenten ... 48
3.7.3 Met overige organisaties ... 48

3.8 ONZE FINANCIËN ... 48
3.8.1 Het waarborgen van de financiële continuïteit ... 48
3.8.2 Kengetallen ... 53

3.9 VASTSTELLING DOOR HET BESTUUR ... 54

4. Jaarrekening 2015 ... 55

4.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015 ... 56
4.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015 ... 58
4.3 KASSTROOMOVERZICHT 2015 ... 59
4.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING ... 61
4.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 ... 69
4.6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING ... 79
4.7 OVERIGE INFORMATIE ... 87

# Volop in beweging.

Veel treffender laat zich het jaar 2015 wat mij betreft niet samenvatten. Want niet alleen de kleigrond onder onze voeten beweegt en beeft regelmatig. Ook de discussie met de NAM over de veiligheid van de bewoners in Groningen komt (eindelijk) in een stroomversnelling:

**Het resultaat: de eerste negen versterkte en energieneutrale woningen van Wierden en Borgen in Loppersum zijn net voor de kerst aan de bewoners opgeleverd. Als het aan ons ligt zullen er snel nog veel volgen. Want met veiligheid sol je niet.**

**Ook op andere fronten zijn we als woningcorporatie volop in beweging. Samen met onze huurdersorganisaties bereiden we ons voor op de forse impact van de nieuwe Woningwet. We ontwikkelen beleid Passend Toewijzen. Beleid dat woningzoekenden zoveel mogelijk gelijke kansen biedt bij het zoeken en vinden van een betaalbare woning.**

**We praten met jongeren over hun woonwensen en verruimen hun keuzemogelijkheden. Natuurlijk praten we ook regelmatig met gemeenten en andere partijen. Vaak vanuit dezelfde drijfveer: samen willen we werken aan een veilig, leefbaar en betaalbaar Groningen.**

**Laten we de lat hoog leggen!**

**Rinze Kramer,**
**directeur-bestuurder**

**Excursie**

Wierden en Borgen neemt raadsleden van de gemeente Winsum mee op excursie.

# 2015
# In beelden en cijfers

# FEITEN& CIJFERS 2015

## Versterken en verduurzamen

De onderhandelingen met NAM over het preventief versterken van onze woningen in het aardbevingsgebied komen in 2015 in een stroomversnelling. De grootschalige versterkingsoperatie gaat van start met een pilot. Vlak voor de kerst ontvangen de eerste huurders aan de Sjuxumerweg in **Loppersum** de sleutel van hun versterkte en verduurzaamde woning. Alle woningen hebben 'Nul Op de Meter'.

## Landelijke aandacht voor aardbevingen

We zijn in 2015 gastheer voor verschillende politici, kamerleden en bestuurders, die meer willen weten over de aardbevingsproblematiek. Op 10 september brengt minister Blok een werkbezoek aan ons kantoor. We nemen hem mee in het werkgebied. Ook verschillende Kamerleden krijgen een rondleiding. Op deze manier zetten we het onderwerp op de agenda.

## Nieuwbouw in 2015

In **Bedum** worden 15 seniorenappartementen opgeleverd: de eerste fase van Bederawalda is gerealiseerd. Daarnaast worden 14 levensloopwoningen en 21 gezinswoningen aan de Almastraat opgeleverd.
In **Uithuizermeeden** worden 8 levensloopwoningen opgeleverd aan de Julianastraat.
En in **Eenrum** starten we met de bouw van 10 levensloopwoningen aan de Ds. Uilkensstraat.

## Huurkorting voor jongeren

We bereiden ons voor op de nieuwe Woningwet en Passend Toewijzen. We gaan in gesprek met onze huurders en experimenteren met de eerste bewonersadviesgroep voor jongeren. Het resultaat: Jongeren krijgen huurkorting, en daardoor meer mogelijkheden om een woning te huren.

## Praten over samenwerking

In 2015 wordt duidelijk dat Steelande wonen niet zelfstandig kan blijven bestaan. We verkennen de mogelijkheden van een verregaande samenwerking. De gesprekken leiden uiteindelijk tot een intentieverklaring voor een fusie.

Steelande wonen

Wierden en Borgen woningstichting

Wierden en Borgen
woningstichting

**6**
**GEMEENTEN**

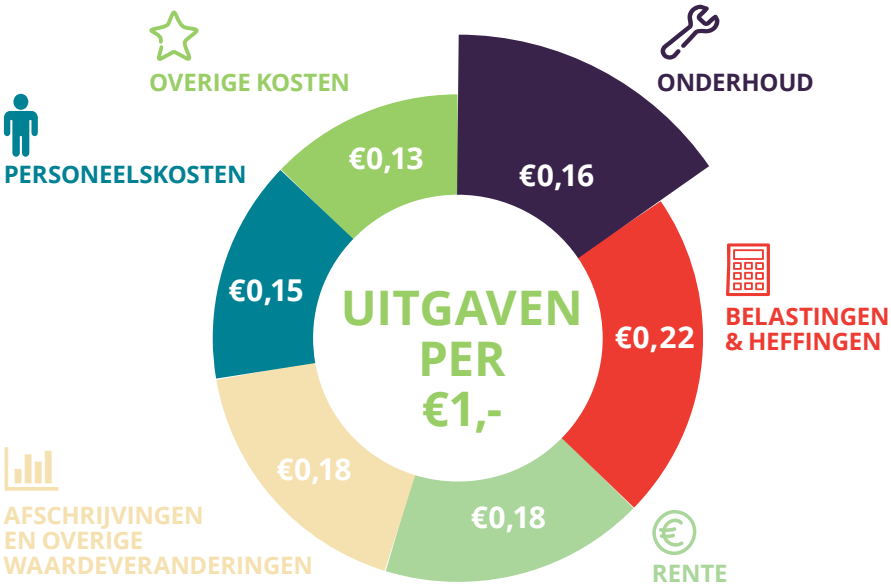
**49**
**DORPEN**

**WONINGEN IN BEZIT**
**5.179**

**€10.1M**
**BEDRIJFSRESULTAAT (VOOR BELASTINGEN)**

**€174.000**
**NAAR LEEFBAARHEID**

**382**
**MELDINGEN AARDBEVINGS-SCHADE**




**58**
**NIEUWE WONINGEN**

**19**
**WONINGEN VERKOCHT**

**60**
**WONINGEN GESLOOPT**

**548**
**NIEUWE HUURDERS**

**54**
**MEDEWERKERS**

## Opplussen

Rinze Kramer opent samen met een huurder de modelwoning van het project ‘opplussen’ in Ulrum.

# 2015 Jaarverslag

## 3.1 STRATEGISCH KADER

### 3.1.1 Beleidsplan 2013 - 2018

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2015. Daarbij hebben we ons laten leiden door ons beleidsplan 'Wonen en Meer', waarin de uitgangspunten staan beschreven voor onze organisatie voor de periode 2013 – 2018.

### 3.1.2 Missie

Wierden en Borgen zorgt samen met haar partners voor een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar woonklimaat in onze dorpen. Dit doen wij vooral voor mensen die vanwege materiële, lichamelijke, geestelijke of andere belemmeringen de huisvesting zelfstandig niet kunnen regelen. Wij richten ons op het realiseren, verbeteren en beheren van betaalbare en duurzame woningen en maatschappelijke voorzieningen in ons werkgebied. We koppelen dit aan aandacht voor de woonomgeving en aan het bereiken van leefbare woongemeenschappen voor onze klanten. Vanuit het besef dat pluriform opgebouwde buurten en kernen de beste garantie bieden voor duurzame woonmilieus, zijn wij waar mogelijk ook actief voor andere doelgroepen.

### 3.1.3 Kernwaarden

Wierden en Borgen is een maatschappelijk ondernemende huisvester. Het geeft aan dat we meer doen dan alleen maar woningen en maatschappelijke voorzieningen ontwikkelen. Wierden en Borgen zet zich ook in voor vitale dorpen en wijken. Dorpen die leven, waar enthousiaste bewoners met trots wonen. Wij helpen daarbij. Dat vraagt het nodige van onze organisatie en onze mensen. We bieden goede service, komen onze afspraken na en zeggen waar het op staat, via heldere communicatie. We doen dat verantwoord, met gezond verstand en letten op onze financiële continuïteit en strategische uitgangspunten. Wierden en Borgen verbindt, faciliteert en is betrokken. Dat zijn onze kernwaarden.

### 3.1.4 Speerpunten

In ons beleidsplan hebben we de volgende vier speerpunten benoemd:

***Duurzame woningen***

Onder duurzame woningen verstaat Wierden en Borgen niet alleen goede woningen, maar ook comfortabele en levensloop bestendige woningen met aandacht voor energie, milieu en woonlasten. Dit leidt onder andere tot meer woonplezier en maakt bijvoorbeeld dat bewoners langer zelfstandig thuis en in het eigen dorp kunnen blijven wonen.

***Vitale dorpen en wijken***

Vitale dorpen en wijken zijn energiek, sterk en levendig. Een omgeving waar het plezierig wonen is. De basis voor een vitaal dorp of een vitale wijk ligt in de dorpsgemeenschappen en de faciliteiten die de inwoners nodig hebben om plezierig te kunnen leven en wordt gekenmerkt door dynamische sociale verbanden. Wierden en Borgen zoekt naar een goede mix tussen verschillende leeftijdsgroepen en investeert in vastgoed en voorzieningen om de woonomgeving van onze klanten te verbeteren of op peil te houden.

***Betrokken bewoners***
'Betrokken bewoners' houdt meer in dan 'bewoners betrekken'. Het betekent dat bewoners zich uitgedaagd en aangesproken voelen om mee te bouwen aan de wijk en de sociale omgeving. Ze zetten zich in voor het woon- en leefklimaat en zijn, naast klant, een belangrijke partner voor Wierden en Borgen. 'Meer dan Wonen' is daar zijn waar de mensen bewegen, leven en praten over passie en samen bouwen aan woonplezier.

***Goede dienstverlening***
'De huurder' bestaat niet en dus is ook goede dienstverlening een moeilijk te definiëren begrip. Elke klant heeft immers zijn eigen wensen en vooral zijn eigen beleving bij wat goede dienstverlening is. Onder goede dienstverlening verstaan we daarom een persoonlijke benadering met oog voor onze doelgroep en kernwaarden. Toch moet vooral de basis op orde zijn en moet iedereen kunnen rekenen op goede informatie, vriendelijke en correcte medewerkers die de belangen van (toekomstige) huurders voorop stellen.

## 3.2 ONTWIKKELINGEN IN 2015

### 3.2.1 Aardbevingen

2015 stond voor alle bewoners in ons werkgebied in het teken van de aardbevingsproblematiek. Huurders en particuliere eigenaren werden geconfronteerd met de gevolgen van de aardbevingen: schade, waardedaling, psychische klachten en een gevoel van onveiligheid. Er werd een grootschalige rechtszaak gevoerd over de waardedaling. Er kwam een opkoopregeling, een waardevermeerderingsregeling en een nieuwbouwregeling. Wierden en Borgen heeft zich samen met andere partijen in het aardbevingsgebied sterk gemaakt voor de inwoners van het getroffen gebied. Als bestuurder van Wierden en Borgen voelde ik me extra verantwoordelijk voor de veiligheid van onze huurders. Daar was iedereen het al gauw mee eens. Maar de vraag was hoe we dit op moesten pakken.

De minister van Economische Zaken (de heer H. Kamp) vond dat de NAM de verantwoordelijkheid had om 3.000 woningen te versterken in 2015. Wij zagen het als een kans om de NAM daarbij te helpen. Immers, met de corporatiewoningen kon de NAM meters maken. Omgekeerd was het voor ons de uitgelezen kans om de veiligheid van onze huurders te garanderen. We hebben de andere woningcorporaties opgezocht en waren het snel eens. De onderhandelingen konden beginnen.

Wierden en Borgen vond dat huurders naast een veilige woning ook recht hadden op een duurzame woning. Daarom legden we de lat hoog. Huurders mochten immers wel gecompenseerd worden voor de ellende die het wonen in dit gebied met zich meebracht. Geen gas meer en geen energierekening meer: Nul Op de Meter (NOM). Groningen zou op deze manier hét voorbeeld kunnen worden voor heel Nederland. Ook hierbij vonden we in de andere corporaties bondgenoten. Na een stevige onderhandeling bleek het helaas niet haalbaar om alle kosten door NAM en het Rijk te laten betalen. Maar wel een aanzienlijk deel. Met een bijdrage van de corporaties en de huurders konden de woonlasten voor de huurders flink omlaag.

Op 18 december 2015 werden de eerste negen versterkte en verduurzaamde woningen opgeleverd. Met de huurders hebben we afspraken gemaakt over een energieprestatievergoeding (EPV). Dat betekent dat de huurders een beperkte huurverhoging betalen, die ruimschoots wordt gecompenseerd door een lagere energierekening. Huurders

krijgen dus een volledig vernieuwde, veilige, comfortabele en duurzame huurwoning voor lagere woonlasten.

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 9 woningen waren onderdeel van fase 1a van deze pilot (150 woningen waarvan 65 van Wierden en Borgen). In 2016 starten we met de rest van de woningen. Na de oplevering van de eerste 150 woningen evalueren we, om vervolgens snel door te gaan met fase 1b.

De veiligheid voor bewoners staat voorop. Tegelijkertijd voelden we ons verantwoordelijk om het afgesproken aantal woning op tijd te versterken. Daarom moest er in korte tijd een communicatieproces met onze huurders op gang komen. Voor alle partijen was het beter geweest als er meer voorbereidingstijd was geweest, zo bleek ook uit de tussentijdse evaluatie.

De pilot wordt betaald door de NAM, het ministerie van Economische zaken, de woningcorporaties en de huurders. Het Centrum voor Veilig Wonen (CVW) voert de pilot uit. Het CVW heeft aan zeven aannemers gevraagd aan de slag te gaan met een eigen methode van versterken en verduurzamen.

In eerste instantie gingen we er vanuit dat bijna al onze woningen versterkt moesten worden. Dat is de reden dat we in 2015 het geplande onderhoud niet hebben uitgevoerd. Eind 2015 werd duidelijk dat er in de gemeente Winsum en De Marne weinig tot geen woningen versterkt hoeven te worden. In 2016 pakken we daar het geplande onderhoud weer op. Dat geldt ook voor de verduurzaming, het verbeteren en het verwijderen van asbest.

Er was veel belangstelling voor de versterkingsoperatie. Zo mochten we Minister Blok van Wonen en Rijksdienst ontvangen, de Kamercommissie Economische Zaken kwam de versterkte woningen bekijken en voor vele ander groepen was Wierden en Borgen gastheer. In deze hectiek is het belangrijk dat een organisatie kan meebewegen. Dat medewerkers willen investeren in de specifieke kennis van versterken van bestaande en nieuwe woningen en van duurzame woningen. En dat onze mensen beschikbaar en inzetbaar zijn voor werkgroepen, projectgroepen en stuurgroepen, zowel intern als extern. Daarmee hebben we onszelf, maar ook 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 blijkt dat Wierden en Borgen een goede fusiepartij kan zijn voor een deel van Steelande Wonen wat na splitsing zal ontstaan. Wierden en Borgen wil zich inspannen om een meerwaarde voor de huurders en het personeel van Steelande Wonen te realiseren. In januari 2016 is de intentieverklaring hiervoor ondertekend.

### 3.2.3 Bewonersparticipatie

In 2015 hebben we naast het reguliere overleg met de huurdersorganisaties ook op andere manieren invulling gegeven aan bewonersparticipatie. Met een groep jongeren hebben we een bewonersadviesgroep (BAG) opgericht. Deze BAG heeft ons geadviseerd en aan de hand van het advies hebben we maatregelen genomen en zaken geïmplementeerd. In Ulrum hebben we aan bewoners gevraagd wat er nodig is als ouder wordende mensen met of zonder zorgvraag zelfstandig willen blijven wonen. Dit leverde verrassende resultaten op. In 2016 gaan we uitvoering geven aan het opplussen van 98 woningen. Tenslotte hebben we in 2015 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 Interne organisatie

We vinden dat onze organisatie borg moet staan voor een goede dienstverlening. We moeten meebewegen met de ontwikkelingen in de sector, in de markt en op het gebied van digitaliseren en automatiseren. Onze medewerkers hebben in 2015 geleerd beter te communiceren, de grenzen van sociale veiligheid te herkennen en er naar te handelen. Daarnaast hebben onze medewerkers instructies gekregen om een goed ontwikkelgesprek te voeren.

### 3.2.5 Woningwet

De invoering van de woningwet heeft behoorlijk veel impact op de bedrijfsvoering van Wierden en Borgen. We hebben onderzocht hoe we kunnen voldoen aan deze nieuwe wet: nu en in de toekomst. In 2015 hebben we het beleid ‘passend toewijzen’ opgesteld. Vanaf 1 januari 2016 voldoet ons beleid daarmee aan de nieuwe wet.

## 3.3 TOEZICHT

### 3.3.1 Governancecode

Wierden en Borgen is verplicht zich te houden aan de Governancecode voor woningcorporaties. Deze code is in april 2015 opnieuw vastgesteld door de leden van Aedes; de landelijke koepel van 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.

### 3.3.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Via dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over haar functioneren in 2015.

| Samenstelling Raad van Commissarissen van Woningstichting Wierden en Borgen op 31 december 2015 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Naam en Functie** | **Geboren** | **Benoemd** | **Rooster van aftreden** | **Honorering jaar 2015 (in €)** |
| **De heer E. Wiersma MPM (voorzitter)**<br>*Beroep:* Regiomanager GGD Groningen<br>*Nevenfuncties:*<br>- Auditor Perspekt Keurmerk, Utrecht<br>- Voorzitter cliëntenraad woonzorgcentrum Bernlef/lid Centrale Cliëntenraad Dignis (Lentis)<br>- Bestuur Alzheimer Nederland, afdeling Groningen | **5-3-1952** | **1-3-2011** | **1-3-2019** | **6.780** |
| **Mevrouw drs. M.G. Berghuis**<br>*Beroep:* Sociaal Wetenschappelijk onderzoeker/ adviseur Bureau Berghuis<br>*Nevenfuncties:*<br>- Onderzoeker/adviseur Jeugdadvies Noord (JAN)<br>- Lid Adviescommissie Verkeer en Vervoer gemeente Groningen | **27-1-1959** | **1-1-2013** | **1-1-2017** | **6.780** |
| **De heer drs. ing. J. Poorta**<br>*Beroep:* financial engineer bij Ausnutria Hyproca BV<br>*Nevenfuncties:*<br>- Bestuurslid Winsumer Baistemaart<br>- Lid commissie van toezicht gbs De Wierde, Winsum | **7-4-1967** | **1-3-2011** | **1-3-2019** | **6.400** |
| **Mevrouw Mr. M. Hilbolling**<br>*Beroep:* Consulent Woonbond, regio Drenthe en Friesland<br>*Nevenfuncties:*<br>- Gastonderzoeker onderzoeksgroep Krimp en Leefomgeving bij Kenniscentrum Noorderruimte, Hanze Hogeschool Groningen<br>- Lid Wijkplatform Centrum Winschoten | **12-11-1965** | **1-1-2014** | **1-1-2018** | **6.400** |
| **De heer drs. J. Vaneman**<br>*Beroep:* directeur-bestuurder MEE Drenthe<br>*Nevenfuncties:*<br>- Commissaris bij het CEDIN, onderwijsadviesbureau te Drachten | **6-9-1957** | **1-1-2014** | **1-1-2018** | **6.780** |

**Personele ontwikkelingen**
De heren Poorta en Wiersma zijn voor de tweede periode van vier jaar herbenoemd. De heer Keestra is per 16 december 2015 afgetreden en de heer Wiersma is met ingang van deze datum benoemd tot voorzitter. De heer Keestra heeft voor zijn werkzaamheden in 2015 een vergoeding van € 8.475,- ontvangen. In de vergadering van 24 februari 2016 is de heer Vaneman benoemd tot vice-voorzitter.

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

Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:
- de realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording als voorzien;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 5 en 11 van de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen omschreven. 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. In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:
- ondernemingsplan / beleidsplan;
- managementrapportages, met daarin voortgang van de ontwikkeling van de organisatie;
  - Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
  - toezichtbrief en prestatieoordeel ministerie;
  - strategisch voorraadbeleid;
  - begroting en meerjarenprognose;
  - treasury-statuut;
  - calculatiestatuut;
  - beoordeling en gesprek accountant;
  - financiële beoordeling Autoriteit Woningcorporaties (AW);
  - financiële beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
  - governancecode;
  - jaarverslag en jaarrekening;
  - zelfevaluatie.

De Governancecode 2015 is bij Wierden en Borgen ingevoerd en op de website vermeld. Er is een check uitgevoerd op de toepassing bij Wierden en Borgen vanwege Woningwet 2015 en de Governancecode woningcorporatie 2015. De conclusie was in februari 2016 dat Wierden en Borgen eigenlijk al aan de Governance Code 2015 voldoet maar een actualisatie – vaak een aanscherping - nodig is en nieuwe elementen toegevoegd moeten worden. De actualisatie zal in 2016 plaatsvinden.

**Commissies**
Vanuit de Raad van Commissarissen zijn drie commissies samengesteld: de Remuneratiecommissie, de Auditcommissie en de Kerntakencommissie.

**De Remuneratiecommissie**
Deze commissie bestond uit twee leden, de heer Vaneman (voorzitter) en de heer Keestra (lid). In december 2015 heeft de remuneratiecommissie een functioneringsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. Aan de hand van de bij de functie behorende competenties heeft de commissie een positief oordeel gegeven over de invulling van de functie door de bestuurder. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de prioriteiten en aandachtspunten voor de komende periode, met extra accent op mogelijk goedkoper bouwen in verband met de betaalbaarheid van de woningen, de legitimatie van de corporatie, innovatie en externe beleidsontwikkelingen.

Het oordeel van de commissie is vervolgens bekrachtigd door de voltallige RvC.

Ook in 2015 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. In 2014 is voor de eerste keer een checklist gemaakt. De raad heeft deze werkwijze geëvalueerd en besloten om nog een keer in 2015 daarmee zelf praktijkervaring op te doen voordat er een externe begeleider wordt ingezet. De recent van toepassing zijnde regelgeving geeft volgens de Raad in 2015 de mogelijkheid om het zonder externe begeleider te doen. In 2016 zal een externe begeleider worden ingezet.

De remuneratiecommissie heeft de zelfevaluatie georganiseerd, waarin aan de hand van een checklist de volgende aspecten zijn behandeld:
- teameffectiviteit;
- beoordeling individuele leden;
- beoordeling voorzitter.

De leden zijn het erover eens dat zij dienen te waken voor een “adviseursrol” naar de bestuurder. We zullen rolvast dienen te blijven als toezichthouder, en dat betekent dat er meer concrete aanzetten van de bestuurder gevraagd worden waar de raad strategische feedback op kan geven. Daarbij moet de raad op de vergadering een goed onderscheid maken bij mogelijke besluiten in informeren, klankborden en besluiten/instemmen. De vergaderingen moeten zodanig ingericht worden dat er voldoende tijd beschikbaar blijft voor inhoudelijke meningsvorming bij strategische vraagstukken met daarbij een borging van een “ieders inbreng”.

Eerder was al besloten de samenstelling van de raad terug te brengen tot vijf leden. In 2016 zal een evaluatie van de samenstelling en de profielschets plaatsvinden. Daarbij komt ook aan de orde op welke wijze de expertise op het gebied van vastgoed in de raad nog geborgd kan worden.

**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 2014 met accountantsrapport, de managementletter, het treasury jaarplan, de begroting 2016 en de meerjarenbegroting 2016-2020 aan de orde zijn geweest.

**Commissie Kerntaken**
Voor deze commissie zijn benoemd: mevrouw M. Berghuis en de heer E. Wiersma (voorzitter). De commissie is in 2015 niet bijeen geweest.

**Taak en werkwijze**
Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake ontwikkelingen over de herstructurering, nieuwbouwprojecten, 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. Als nieuw onderwerp kwam met name de problematiek rondom de aardbevingen in ons gebied aan de orde.

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;
- volgen van cursussen en bijeenkomsten door individuele leden van de Raad;
- het beschikken over vakliteratuur en lidmaatschap VTW.

In 2015 zijn door de Raad vijf reguliere vergaderingen gehouden in aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast heeft de Raad 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. Overigens zijn geen leden frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Uiteraard is ook het functioneren van het bestuur besproken en beoordeeld.

Naast de zes 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 fusie “Steelande Wonen”. Tevens is er samen met het managementteam een excursie gehouden waarbij het versterkingsproject in Loppersum is bezocht en twee nieuwbouwlocaties in Bedum. Enkele leden van de Raad van Commissarissen hebben overleg gehad met de drie huurdersorganisaties gezamenlijk. Meerdere commissarissen hebben in 2015 deelgenomen aan bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen.

**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 ontwikkelen.

| Naam | Gevolgde cursus | PE-punten | Datum | Totaal aantal PE-punten |
|---|---|---|---|---|
| M. Berghuis | – Ledencongres Toezicht<br>– Strategische impact van de nieuwe Woningwet | 2<br>3 | 18-09-2015<br>02-06-2015 | **5** |
| M. Hilbolling | – Strategische impact van de nieuwe Woningwet | 3 | 02-06-2015 | **3** |
| J. Poorta | – Geen | 0 | - | **0** |
| J. Vaneman | – Basiskennis voor toezicht op financiën | 7 | 21-05-2015 | **7** |
| E. Wiersma | – Strategische impact van de nieuwe Woningwet<br>– Ledencongres Toezicht<br>– Masterclass Zorgvastgoed<br>– Basiskennis voor toezicht op financiën | 3<br>2<br>4<br>7 | 02-06-2015<br>18-09-2015<br>25-11-2015<br>21-05-2015 | **16** |

**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.

Als belangrijkste besluiten zijn te vermelden (deze besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst):
- 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 2015;
- goedkeuring jaarverslag 2014;
- bestuur wordt decharge verleend;
- het gezamenlijk laten uitvoeren van een meerwaarde- en dilligence-onderzoek in het kader van een mogelijk verregaande samenwerking met Steelande 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 2016 en meerjarenprognose 2016 - 2020;
- verkoop Heiman Akkerstraat 15 in Appingedam;
- diverse besluiten renteconversie leningen, nieuwe leningen en vervroegde aflossing van leningen;
- benoeming van de heer E. Wiersma als voorzitter.

Daarnaast is gesproken over fiscaliteit, het door het ministerie van VROM 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.

**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. De Raad beschikt over een reglement dat, in aanvulling op de statutaire bepalingen, regels geeft met betrekking tot aangelegenheden van de Raad van Commissarissen, welke regels door de Raad, dan wel door ieder lid afzonderlijk, dienen te worden nageleefd. Onverminderd het bepaalde in dit reglement zal ieder lid van de Raad van Commissarissen voor zijn functioneren als uitgangspunt de Governancecode 2015 hanteren.

**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.

Alle vergaderingen vinden plaats met de voltallige Raad en besluiten worden genomen door de voltallige Raad. Op 31 december 2015 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.

**Werkgeversrol**
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. De voorzitter van de Raad heeft de resultaten met de bestuurder besproken en vastgesteld dat de prestatie-eisen in 2015 in voldoende mate zijn gerealiseerd.

Over 2015 heeft het bestuur de volgende beloning ontvangen:

| Naam | Functie | Totaal vast inkomen (in €) | Vergoedingen (in €) | Pensioen-kosten (in €) | Totaal (in € ) |
|---|---|---|---|---|---|
| R.T. Kramer | directeur-bestuurder | 126.303 | | 28.591 | 154.894 |

In de beloning is opgenomen:
- vast jaarinkomen met vakantietoeslag, eindejaarsuitkering en een bruto-uitkering i.v.m. 25 jarig dienstjubileum van € 16.894,-. Deze is uitgekeerd conform de cao-bepaling.

**Nevenfuncties R.T. Kramer**
Onbezoldigde nevenfuncties die niet voortvloeien uit de functie, maar daar wel mee samenhangen:
- lid Groninger Gasberaad;
- lid Maatschappelijke Stuurgroep NCG.

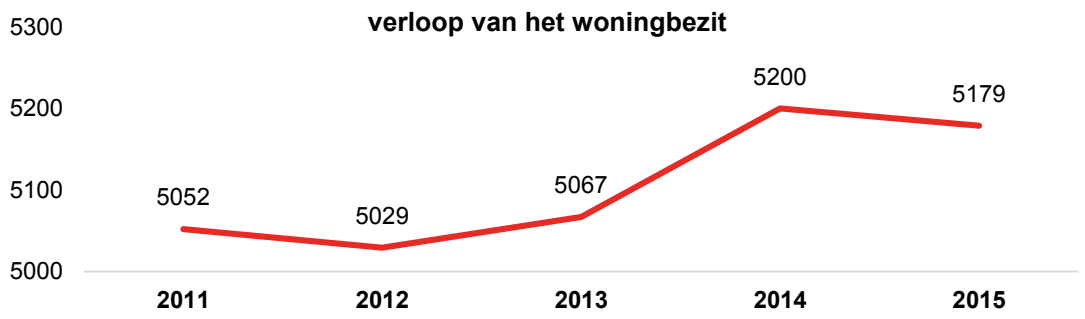
**Verantwoording van het beleid honorering commissarissen**
De bezoldiging van een commissaris bij een woningcorporatie wordt gemaximeerd door de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de regeling Bezoldiging Topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT-staffel). Hierbij geldt het minimum 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 2015 en exclusief btw. De raad heeft besloten om de vergoedingen in 2015 te bevriezen op het niveau van 2013.

**Verantwoording honorering leden van de Raad van Commissarissen**
In het boekjaar 2015 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,-.

## 3.4 ONZE WONINGEN

### 3.4.1 Onze woningvoorraad

| Woningbezit Wierden en Borgen | Aantal |
|---|---|
| **Aantal woningen in eigendom (1 januari 2015)** | 5.200 |
| *Af: verkocht* | *-19* |
| *Af: gesloopt* | *-60* |
| | 5.121 |
| *Bij: nieuwbouw* | *58* |
| **Aantal woningen in eigendom (31 december 2015)** | **5.179** |
| Aantal garages | 235 |
| Aantal gemeenschappelijke ruimten | 9 |
| Aantal bedrijfsruimtes en overige verhuureenheden | 18 |
| **Aantal verhuureenheden (31 december 2015)** | **5.441** |




***Aantal woningen per gemeente***

| Gemeente | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| Bedum | 1.121 | 1.079 |
| De Marne | 1.172 | 1.186 |
| Eemsmond | 412 | 405 |
| Loppersum | 685 | 708 |
| Ten Boer | 405 | 406 |
| Winsum | 1.384 | 1.416 |
| **Totaal** | **5.179** | **5.200** |

### 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. |

***Nieuwbouw: opgeleverd in 2015***

**Complex 082 Bederawalda (1e fase):**
**15 seniorenappartementen in Bedum**

**Gemeente Bedum**

Beheer (opgeleverd)

€ 2.241.000,-

€ 508.000,-

€ 2.657.813

10 december 2015

Het project is de pilot voor het aardbevingsbestendig bouwen. De overschrijding van het budget is met name veroorzaakt door de extra kosten voor het aardbevingsbestendig bouwen. Deze zijn nog niet vergoed door de NAM.

**Complex 083 en 084 Almastraat:**
**14 levensloopwoningen en 21 gezinswoningen in Bedum**

**Gemeente Bedum**

Beheer (opgeleverd)

€ 5.165.000,-

€ 1.405.000,-

€ 5.024.803,-

Gefaseerd
(juni t/m augustus 2015)

De straat is in samenwerking met de gemeente voorzien van nieuwe bestrating en groen.

**Complex 544 Julianastraat**
**8 levensloopwoningen in Uithuizermeeden**

**Gemeente Eemsmond**

Beheer (opgeleverd)

€ 1.242.000,-

€ 470.000,-

€ 1.247.045,-

1 september 2015

Geen bijzonderheden.

***Nieuwbouw: in uitvoering en opdracht***

**Complex 228 Ds. Uilkensstraat**
**10 levensloopwoningen in Eenrum**

**Gemeente de Marne**

In uitvoering

18 december 2014

Aanvullende opdracht:
8 september 2015 (NPR 9998)

€ 1.566.000,-

€ 643.000,-

€ 365.300,-

Oktober 2016

Geen bijzonderheden.

***Nieuwbouw: in voorbereiding***

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

**Gemeente Bedum**

Aanbestedingsfase

Oktober 2016

Oktober 2017

De start kan pas plaats vinden na de sloop van de huidige bebouwing en het aanpassen van de infrastructuur.

**Complex 083 Folkerdastraat**
**8 tot 10 levensloopwoningen in Bedum**

**Gemeente Bedum**

Initiatieffase

Februari 2017

November 2017

Er is een onderzoekstudie gedaan naar het realiseren van betaalbare woningen die aardbevingsbestendig, duurzaam en energiezuinig zijn.

**Complex 097 Vogelzanglocatie**
**14 levensloopwoningen in Bedum**

**Gemeente Bedum**

Ontwerpfase

Augustus 2016

April 2017

Geen bijzonderheden.

**Complex 890 Beatrixstraat**
**8+4 levensloopwoningen in Leens**

**Gemeente de Marne**

Initiatieffase

September 2016

Augustus 2017

Er is voor de wijk een stedenbouwkundig plan gemaakt dat gefaseerd uitgevoerd kan worden. De bestemmingsplanprocedure is hiervoor opgestart.

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

**Gemeente de Marne**

Initiatieffase

Juli 2017

Juli 2018

Er wordt een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, na overleg met bewoners worden hiervoor de ontwerpen uitgewerkt.

**Noorderstraat**
**2 levensloopwoningen in Ulrum**

**Gemeente de Marne**

Initiatieffase

Oktober 2016

Augustus 2017

Dit is een deelproject van Ulrum 2032. Doel is om de kern Ulrum leefbaar te houden. Het deelproject is nog onder voorbehoud van overeenstemming met derden.

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

## Gemeente Loppersum

In voorbereiding

Februari 2016

Zie bijzonderheden

€ 0,- (t/m 31 december 2015)

Augustus 2016

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).

**Complex 191 Tammingastraat**
**6 levensloopwoningen in Ten Post**

## Gemeente Ten Boer

Ontwerpfase

Juli 2016

Juli 2017

Geen bijzonderheden.

**Complex 741 Wilhelminastraat**
**8 levensloopwoningen in Baflo**

## Gemeente Winsum

Ontwerpfase

Juni 2016

Juni 2017

Het huidige ontwerp is financieel niet haalbaar. De startdatum staat hierdoor onder druk.

| Complex 741 Gebr. Gootjesstraat<br>4 levensloopwoningen in Baflo | Gemeente Winsum |
|---|---|
| Ontwerpfase | |
| Februari 2017 | |
| September 2017 | |
| Nadat de bouwvergunning is ingediend moet er een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. | |

***Aankoop, bezwaring en sloop***

In 2015 hebben we 60 woningen gesloopt:

| Locatie | Aantal | Datum gesloopt |
|---|---|---|
| Onderdendam: Stadsweg (013) | 8 | januari 2015 |
| Eenrum: Ds Uilkensstraat: 6 t/m 24 (203) | 10 | januari 2015 |
| Baflo: Gebr. Gootjesstraat 5 t/m 19 (712) | 12 | mei 2015 |
| Loppersum: Wirdumerweg 57 t/m 73 (301) | 8 | december 2015 |
| Baflo: Wilhelminastraat 35 t/m 57 (703) | 12 | december 2015 |
| Garrelsweer: Ockingeheemlaan 30 t/m 48 (320) | 10 | december 2015 |
| **Totaal** | **60** | |

### 3.4.3 Dagelijks-, planmatig en projectonderhoud

We besteden elk jaar veel tijd, geld en aandacht aan het onderhoud van onze woningen. Daarmee willen we zorgen voor tevreden huurders. Wij streven 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. Hierbij hoort het onderhoud aan de buitenkant van de woningen, het schilderwerk en het vervangen en moderniseren van keukens en sanitaire voorzieningen. We besteden ook veel aandacht aan het doorvoeren van energetische verbeteringen. We laten onze woningen periodiek controleren tijdens de zogenaamde APK- keuring. Daarbij worden de elektrische installaties en de gasinstallaties van de woning gecontroleerd.

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. 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.

***Bouwkundig versterken***
In 2015 zijn we, in samenwerking met het Centrum voor Veilig Wonen (CVW), gestart met het bouwkundig versterken van onze woningen in het aardbevingsgebied, op basis van H3V. Dit staat voor:

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

Op 18 december 2015 zijn de eerste negen woningen opgeleverd.

De woningen die bouwkundig versterkt zijn hebben we '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 de 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.

In 2015 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 door te schuiven naar 2016. Alleen als er sprake was van urgente problemen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd of een andere oplossing gezocht.
We verwachten dat de overheid in 2016 een beslissing neemt over de voortgang van het preventief versterken. Daarnaast werken we aan de actualisatie van ons strategisch voorraadbeleid (SVB). Op basis van deze informatie zullen we een nieuwe planning maken.

***Duurzaamheid***
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 verschillende onderhoudsprojecten 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.

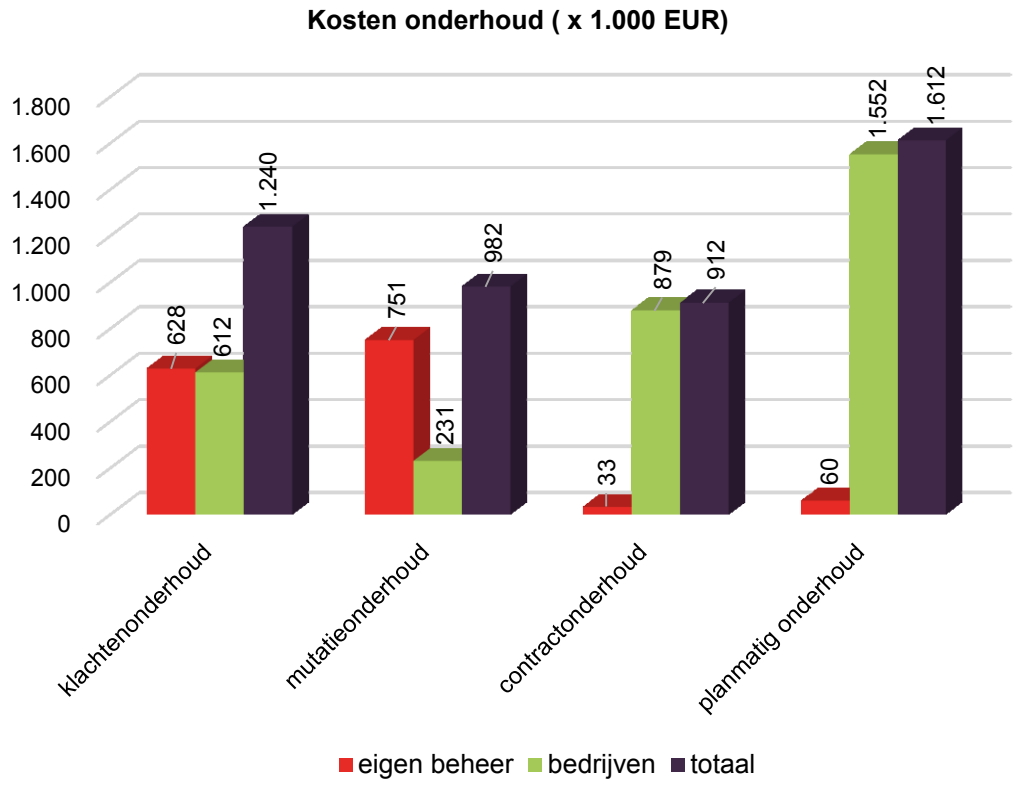
***Asbest***

In 2015 zijn we begonnen om alle zichtbare en tastbare asbest te verwijderen uit woningen die voor 1994 zijn gebouwd. In gemeente De Marne en Winsum zijn bijna alle woningen geïnventariseerd op asbest. In 2016 zullen we bij ongeveer 1.100 woningen asbest verwijderen. Het gaat om ongeveer 500 woningen in de Marne en 600 woningen in de gemeente Winsum. In de andere gemeenten van ons werkgebied is de planning afhankelijk van het preventief versterken van de woningen. Ook tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud wordt voor zover mogelijk een inventarisatie en sanering van asbest gedaan.

Bewoners ontvangen vooraf informatie over de planning van asbestsanering. Tijdens keukengesprekken leggen we aan bewoners uit hoe, waarom en wanneer het saneren wordt uitgevoerd. Deze gesprekken worden door bewoners als erg positief ervaren.

***Realisatie onderhoud in 2015***

In 2015 hebben we ruim € 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 | 11.607 | 1.620 | 1.502 | 10.105 |

Vanwege de onduidelijkheid rond de aardbevingsproblematiek en het bouwkundig versterken van onze woningen is de uitvoering van de begrote werkzaamheden in 2015 grotendeels gestagneerd. De projecten die wel uitgevoerd zijn, hebben we volgens onze aanbestedingsprocedure aanbesteed.

In 2015 was een bedrag van ongeveer € 11 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 € 1,6 miljoen in de begroting opgenomen. We hebben in 2015 in totaal € 287.255,- uitgegeven. Deze kosten hebben betrekking op enkele mutatiewoningen waar de mechanische ventilatie en vloer- en zolderisolatie tijdens de leegstand is aangebracht. Ook is het asbesthoudende dak van woonboerderij “Ripperdaheerd” te Winsum vernieuwd en voorzien van zonnepanelen.

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 Klachten- en mutatieonderhoud

Ons beleid is erop gericht om onderhoudsklachten direct te verhelpen. Dat is uiteraard afhankelijk van de aard van de klacht en de te gebruiken materialen en/of weersomstandigheden. 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.

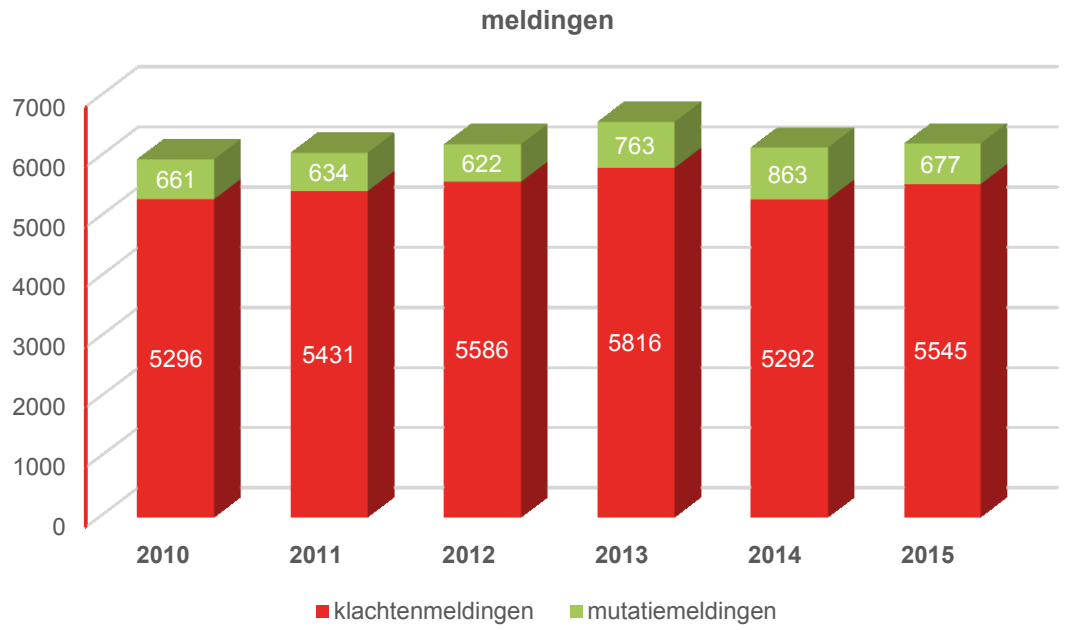
Mutatieonderhoud richt zich meer op het verhuurbaar maken van vrijgekomen woningen. Dit betekent dat de woning veilig, schoon en zonder achterstallig onderhoud is.

Daarnaast hebben we contracten afgesloten voor het reguliere onderhoud van bijvoorbeeld liften en deurautomaten. Datzelfde geldt voor het onderhoud van de tuinen en de schoonmaak van onze wooncomplexen.

We proberen om het reguliere klachten- en mutatieonderhoud zoveel mogelijk door onze eigen vaklieden te laten uitvoeren. Zij zijn immers het visitekaartje van Wierden en Borgen en onze ‘ogen en oren’ in de wijk en achter de voordeur. Daarnaast maken we ook gebruik van derden.

***Overzicht meldingen***

Het aantal klachtenmeldingen in 2015 is ten opzichte van 2014 gestegen met bijna 5%.
Het aantal mutatiemeldingen is met 7.8% gedaald.




***Overzicht kosten***

In 2015 hebben we € 2.221.000,- besteed aan klachten- en mutatieonderhoud.

| Kosten (x 1.000 €) | Eigen dienst | Bedrijven | Totaal 2015 | Totaal 2014 |
|---|---|---|---|---|
| • klachten | 628 | 612 | 1.240 | 1.458 |
| • mutatie | 751 | 231 | 982 | 1.261 |
| **Totaal** | **1.379** | **843** | **2.221** | **2.718** |

| Resultaat per woning (in €) | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Klachtenonderhoud:** | | |
| • per woning, totaal bezit | 239 | 288 |
| **Mutatie onderhoud:** | | |
| • per woning, totaal bezit | 189 | 249 |
| **Totaal** | **428** | **537** |

***Schadeherstel aardbevingsschade***

Vanaf 2013 hebben wij te maken met schadeherstel van aardbevingsschades.
In 2015 zijn er 382 meldingen binnengekomen van aardbevingsschade. De kosten voor het herstel hiervan waren € 497.018,-.

| Jaar | Meldingen | Totale herstelkosten | Gemiddeld (per melding) |
|---|---|---|---|
| 2013 | 468 | € 276.719 | € 591 |
| 2014 | 316 | € 292.023 | € 924 |
| 2015 | 382 | € 479.018 | € 1.254 |

## 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 2015 per saldo constant gebleven.

***Verdeling woningbezit naar netto huurprijs***

| Prijsklasse | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | aantal | % | Aantal | % | aantal | % |
| Goedkoop* | 1.162 | 22,4 | 1.095 | 21,1 | 1.045 | 20,6 |
| Betaalbaar** | 3.421 | 66,1 | 3.478 | 66,9 | 3.559 | 70,3 |
| Duur tot huurgrens*** | 571 | 11,0 | 600 | 11,5 | 437 | 8,6 |
| Duur boven huurgrens**** | 25 | 0,5 | 27 | 0,5 | 26 | 0,5 |
| **Totaal** | **5.179** | **100,0** | **5.200** | **100,0** | **5.067** | **100,0** |

* *goedkoop (grens 2015 € 403,06)*
** *betaalbaar (grens 2015 € 618,24)*
*** *duur tot huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)*
**** *duur boven huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)*

### 3.5.2 Toewijzing van woningen

Wierden en Borgen maakt gebruik van het aanbodmodel. Opgezegde woningen worden wekelijks op de website geplaatst. Woningzoekenden kunnen hierop vervolgens zelf reageren. Woningen worden primair toegewezen op basis van de inschrijftijd en het inkomen.

We sluiten aan bij de wettelijke norm dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan inkomens tot € 34.911,-. Aan de 90% norm is in 2015 ruimschoots voldaan.

| Aantal toewijzingen naar inkomen 2015 | Totaal | < € 34.911 | > € 34.911 |
|---|---|---|---|
| | **548** | **527 (96,2%)** | **21 (3,8%)** |

| Aantal toewijzingen sociale huur/vrije sector 2015 | | < € 710, 68 | > € 710,68 |
|---|---|---|---|
| Totaal | **548** | **547 (99,8%)** | **1 (0,2%)** |

***Toewijzing volgens BBSH***

In 2015 hebben we alle woningen toegewezen op basis van het BBSH:

*éénpersoonshuishoudens*

| Leeftijd | Inkomen | Huur ≤ € 403,06 | ≥ € 403,06 tot < € 576,87 | > € 576,87 |
|---|---|---|---|---|
| < 65 | ≤ € 21.950 | 71 | 117 | 25 |
| | ≥ € 21.950 | 8 | 22 | 13 |
| ≥ 65 | ≤ € 21.950 | 2 | 15 | 18 |
| | > € 21.950 | 0 | 5 | 8 |
| **Totaal** | | **81** | **159** | **64** |

*tweepersoonshuishoudens*

| Leeftijd | Inkomen | Huur ≤ € 403,06 | ≥ € 403,06 tot < € 576,87 | > € 576,87 |
|---|---|---|---|---|
| < 65 | ≤ € 29.800 | 19 | 47 | 38 |
| | ≥ € 29.800 | 0 | 4 | 11 |
| ≥ 65 | ≤ € 29.825 | 0 | 7 | 12 |
| | > € 29.825 | 0 | 2 | 7 |
| **Totaal** | | **19** | **60** | **68** |

*drie- en meerpersoonshuishoudens*

| Leeftijd | Inkomen | Huur ≤ € 403,06 | ≥ € 403,06 tot < € 618,24 | > € 618,24 |
|---|---|---|---|---|
| < 65 | ≤ € 29.800 | 2 | 68 | 16 |
| | ≥ € 29.800 | 0 | 6 | 4 |
| ≥ 65 | ≤ € 29.825 | 0 | 1 | 0 |
| | > € 29.825 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal** | | **2** | **75** | **20** |

***Huisvesting bijzondere doelgroepen***

De huisvesting vanuit medisch/sociale urgentie en herstructurering 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 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Statushouders | 34 | 35 |
| Medisch of sociale urgentie | 40 | 61 |
| Sloopurgentie | 32 | 31 |
| **Totaal** | **106** | **127** |

In totaal zijn in het verslagjaar 106 woningen verhuurd aan genoemde doelgroepen. Dit is bijna 20% van het totaal aantal verhuurde woningen.

## Opvang statushouders

Wierden en Borgen voorziet in 4 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. De taakstelling voor 2015 is niet volledig gehaald. In de gemeenten De Marne en in Loppersum was sprake van een voorstand. In Bedum is de taakstelling precies gehaald. In Eemsmond en Ten Boer is sprake van een kleine achterstand. Dat wil niet zeggen dat Wierden en Borgen onvoldoende aandacht heeft besteed aan de huisvesting. Wij leveren voldoende capaciteit, maar het komt voor dat gemeenten niet tijdig in staat zijn de match tussen vraag en aanbod te maken.

*Overzicht huisvesting statushouders 2015*

| Gemeente | Stand op 1 januari 2015 | Taakstelling 1e helft 2015 | Realisatie 1e helft 2015 | Stand op 1 juli 2015 | Taakstelling 2e helft 2015 | Taakstelling 2e helft 2015 (incl. voor / achter | Realisatie tot 1 januari 2016 | Achter / voor realisatie tot 1 januari | Achterstand realisatie tot 1 januari | Voorstand realisatie tot 1 januari |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedum | -6 | 9 | 2 | 1 | 10 | 11 | 10 | **1** | 1 | |
| De Marne | -12 | 9 | 1 | -4 | 9 | 5 | 7 | **-2** | | -2 |
| Eemsmond | 1 | 14 | 13 | 2 | 14 | 16 | 14 | **2** | 2 | |
| Loppersum | -8 | 9 | 0 | 1 | 9 | 10 | 21 | **-11** | | -11 |
| Ten Boer | 0 | 7 | 4 | 3 | 7 | 10 | 7 | **3** | 3 | |
| Winsum | -6 | 12 | 7 | -1 | 13 | 12 | 12 | **0** | | 0 |

***Leegstand***

Eind 2015 stonden 165 woningen leeg (eind 2014: 180 stuks). Van deze leegstaande woningen hebben er 109 een sloopbestemming en 17 een verkoopbestemming. Er waren daarom 39 woningen beschikbaar voor verhuur. Dit is 0,8% van het totale woningbezit per 31 december 2015 (eind december 2014 1,1%).

| Leegstand op: | verkoop | sloop | verhuur | totaal |
|---|---|---|---|---|
| 31-12-2015 | 17 | 109 | 39 | **165** |
| 31-12-2014 | 16 | 105 | 59 | **180** |
| **Verschil** | **1** | **4** | **-20** | **15** |

| Per gemeente | verkoop | sloop | verhuur | totaal |
|---|---|---|---|---|
| Bedum | 0 | 63 | 8 | **71** |
| De Marne | 11 | 29 | 12 | **52** |
| Eemsmond | 1 | 16 | 4 | **21** |
| Loppersum | 1 | 1 | 10 | **12** |
| Ten Boer | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Winsum | 4 | 0 | 5 | **9** |

### 3.5.3 Mutaties

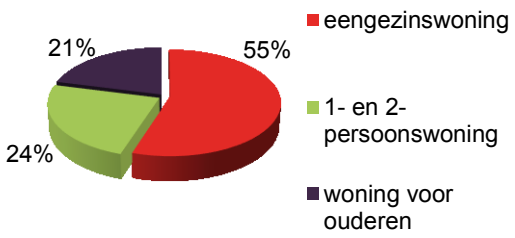
De gemiddelde mutatiegraad is in 2015 gestegen naar 10,7%. De hoogste percentages doen zich vooral voor in de krimpgemeenten De Marne en Eemsmond. In 'populaire' dorpen als Bedum en Winsum is de mutatiegraad verder gedaald.

| Mutatiegraad per gemeente | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Bedum | 9,8% | 10,6% |
| De Marne | 12,4% | 11,6% |
| Eemsmond | 15,5% | 14,1% |
| Loppersum | 10,1% | 7,6% |
| Ten Boer | 9,1% | 7,4% |
| Winsum | 7,3% | 8,7% |
| **Totaal Wierden en Borgen** | **10,7%** | **10%** |

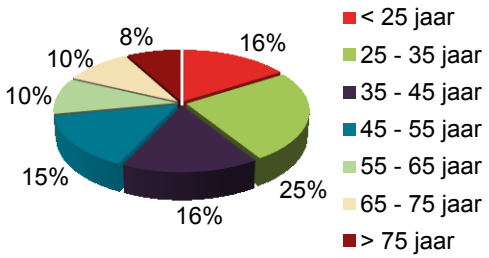
### 3.5.4 Woningzoekenden

De opbouw van het woningzoekendenbestand naar gewenst woningtype, huidige woonsituatie, leeftijd en 1e woonvoorkeur verandert nauwelijks. 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 2015 telde Wierden en Borgen feitelijk 3.584 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. Op 1 september 2015 zijn we daarom begonnen om het bestand met woningzoekenden in fases op te schonen. We verwachten dat er na de opschoning uiteindelijk 1.800 tot 2.000 actief woningzoekenden overblijven.

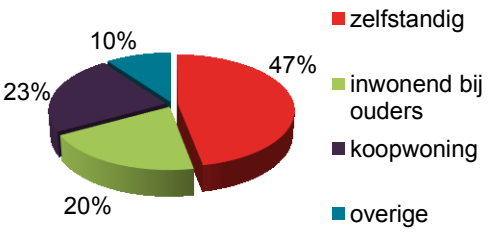
**Gewenst woningtype**



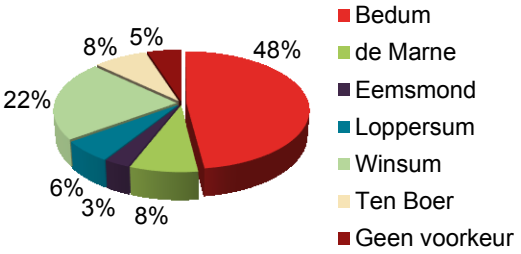

**Leeftijd**




**Huidige woonsituatie**




**1e woonvoorkeur naar gemeente**



### 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 | 71 | 27,0 |
| De Marne | 111 | 10,9 |
| Eemsmond | 58 | 6,8 |
| Loppersum | 47 | 16,9 |
| Ten Boer | 31 | 27,9 |
| Winsum | 76 | 23,0 |

### 3.5.6 Huurverhoging

| Inkomen | Wettelijke norm (max. toegestane huurverhoging) | Huurverhoging Wierden en Borgen |
|---|---|---|
| < € 34.229 | 1,0% + 1,5% = 2,5 % | 1,5 % |
| € 34.229 tot € 43.786 | 1,0% + 2,0% = 3,0 % | 2,0 % |
| > € 43.786 | 1,0% + 4,0% = 5,0 % | 5,0 % |

Wierden en Borgen heeft haar huurbeleid in 2015 voor de laagste inkomensgroep gematigd. Een belangrijke reden hiervoor is dat de betaalbaarheid steeds belangrijker wordt in onze regio. We hebben ook de huur voor de middengroep minder verhoogd dan wettelijk toegestaan. Deze groep heeft het al moeilijk omdat ze buiten alle bijdrageregelingen vallen.

Wierden en Borgen hanteert de richtlijnen van de rijksoverheid om huurverlaging toe te kennen bij huurders die 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 2015. Deze kunnen ze in het voorjaar van 2016 ontvangen. Als het bezwaar terecht is, dan maken we de extra huurverhoging met terugwerkende kracht ongedaan.

***Bezwaarschriften huurverhoging***

In 2015 is het aantal bezwaarschriften gedaald ten opzichte van 2014. 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 2014 lager | 14 | 12 | | | 2 |
| Verwachting inkomen in 2015 lager | 5 | | 2 | 3 | |
| CIZ-indicatie | 3 | 3 | | | |
| Huurverhoging niet redelijk | 5 | | | | 5 |
| **Totaal** | **27** | **15** | **2** | **3** | **7** |

### 3.5.7 Huurachterstanden

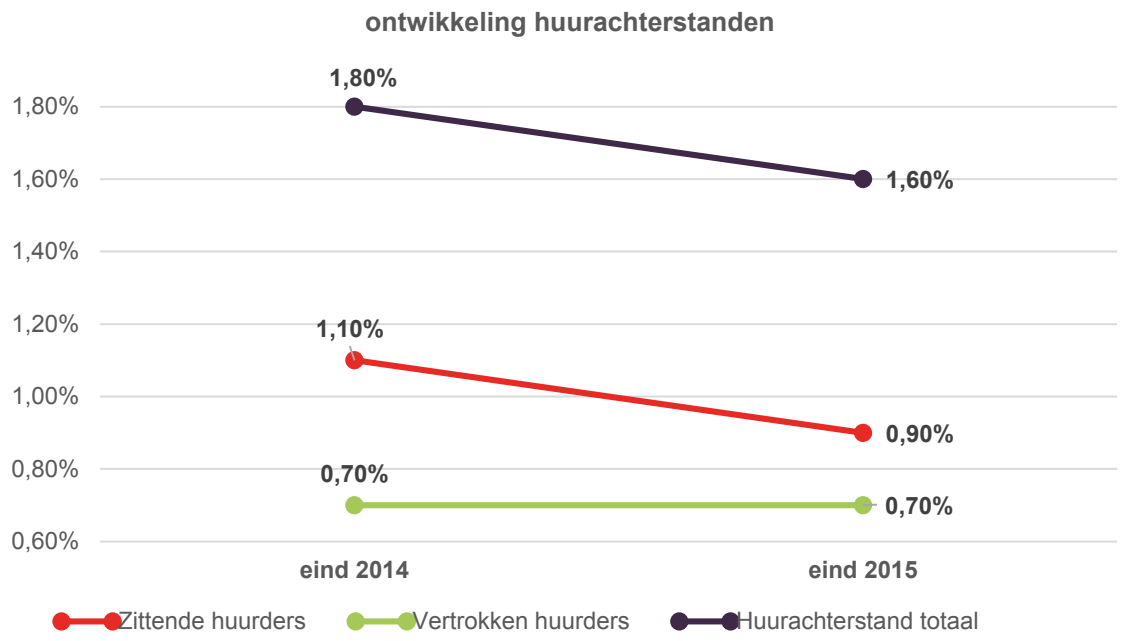
***Huidige huurders***

We hebben in 2015 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 mogelijk zijn. Pas in het uiterste geval wordt een deurwaarder ingeschakeld.

Het aangepaste beleid heeft geleid tot een daling van de betalingsachterstand.

***Vertrokken huurders***

De huurachterstand is in 2015 gelijk gebleven op 0,7%. De achterstand van de vertrokken huurders is relatief hoog vergeleken met andere woningcorporaties. In de loop van 2016 zal deze procedure tegen het licht worden gehouden.




### 3.5.8 Ontruimingen

In 2015 hebben we 11 woningen ontruimd. Eén ontruiming was het gevolg van illegale hennepteelt. 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 tussen 6 en 10. Het landelijk gemiddelde lag in 2014 op 12 (bron: Aedes 18 maart 2015).

| Ontruimingen per gemeente | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Bedum | 2 | 1 |
| De Marne | 0 | 3 |
| Eemsmond | 1 | 3 |
| Loppersum | 2 | 1 |
| Ten Boer | 2 | 0 |
| Winsum | 4 | 1 |
| **Totaal** | **11** | **9** |

### 3.5.9 Leefbaarheid

Het bevorderen van de leefbaarheid in de buurten en dorpen in ons werkgebied vinden we belangrijk. Leefbaarheid gaat met name over het aanpakken van de directe woonomgeving en het verrichten van werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot.

Het onderscheid tussen leefbaarheidsactiviteiten en overige activiteiten is niet altijd duidelijk aan te geven aangezien veel uitgaven een relatie hebben met de leefbaarheid van de woning en de woonomgeving. Wij streven naar een schone en veilige leefomgeving, dit komt de leefbaarheid voor onze huurders ten goede.

We hebben in 2015 een visie op leefbaarheid geformuleerd en het leefbaarheidsbeleid is vastgesteld. Met een plan van aanpak maken we duidelijk wat we voor onze omgeving kunnen betekenen. Bovendien is ons sponsorbeleid opnieuw vastgesteld. Daarmee komen we tegemoet aan de nieuwe wet- en regelgeving voor woningcorporaties

We hebben twee woonconsulenten in dienst. Zij 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.

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 2015 aandacht besteed aan een aantal specifieke activiteiten. Aan deze activiteiten hebben we in totaal € 174.000,- besteed:

| Tuinonderhoud / onderhoud woonomgeving | Kosten 2015 (in €) |
|---|---|
| • contractonderhoud en onderhoud woonomgeving werk derden | 54.000 |
| • tuinonderhoud en onderhoud woonomgeving eigen dienst | 26.600 |
| **Totaal** | **80.600** |

| Leefbaarheidbevorderende maatregelen | Kosten 2015 (in €) |
|---|---|
| Speciale uitgaven: | |
| • bijdrage dorpsbelangen | 1.200 |
| **Totaal** | **1.200** |

| Donaties en bijdragen aan sociaal-maatschappelijke organisaties | Kosten 2015 (in €) |
|---|---|
| • Het gaat hierbij om instellingen zoals Stichting Mondiale Woonhulp, bijdragen aan diverse plaatselijke initiatieven zoals muziek- en sport verenigingen, Stichting Jeugdtheater de Wonderboom en overige (leefbaarheids)projecten: | 13.000 |
| **Totaal** | **13.000** |

| Woongenotbevorderende maatregelen | 2015 |
|---|---|
| • bijdrage project Deel & Ulrum | 51.200 |
| • bijdrage plusbus | 2.500 |
| • bijdrage speeltuin Loppersum | 1.000 |
| • bijdrage speeltuin Kloosterburen | 8.600 |
| **Totaal** | **63.300** |

| Stichting Steunpunten de Marne | 2015 |
|---|---|
| • kosten 'om-niet' beschikbaar stellen van gemeenschappelijke ruimtes | 15.900 |
| **Totaal** | **15.900** |

In de gemeente De Marne loopt het project Deel&Ulrum. Binnen dit project hebben wij de pilot 'Opplussen' uitgevoerd. Met deze pilot onderzoeken we, welke aanpassingen bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk in de woning te kunnen blijven wonen. De Akkerstraat 5 in Ulrum is gebruikt als proefwoning. Hierin zijn zoveel mogelijk aanpassingen getest. Zowel huurders als eigenaren werden uitgenodigd om de woning te bekijken en geïnspireerd te raken. De pilot heeft geleid tot het opplussen van 98 woningen in Ulrum. Dit wordt grotendeels in 2016 uitgevoerd.

De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in twee senioren appartementencomplexen in Leens en Zoutkamp zijn in beheer gegeven bij de Stichting Welzijn en Dienstverlening.
Deze stichting hoeft geen huur te betalen voor het gebruik van de ruimtes aan de woningstichting. De stichting Steunpunten organiseert vanuit deze ontmoetingsruimten diverse activiteiten die open staan voor alle inwoners van de dorpen.

De activiteiten beperken zich dus niet alleen tot de bewoners van het gebouw.
Naar onze mening wordt hierdoor ook een sterke impuls gegeven aan de leefbaarheid in de betreffende dorpen.

| Totaal leefbaarheidsactiviteiten | 2015 |
|---|---|
| • tuinonderhoud / onderhoud woonomgeving | 80.600 |
| • leefbaarheidbevorderende maatregelen | 1.200 |
| • donaties en bijdragen aan sociaal-maatschappelijke organisaties | 13.000 |
| • woongenotbevorderende maatregelen | 63.300 |
| • stichting Steunpunt de Marne | 15.900 |
| **Totaal** | **174.000** |

De kosten van de leefbaarheidsactiviteiten zijn verantwoord onder overige bedrijfslasten.

### 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:

***Seniorenhuisvesting***

In 2015 hebben we in Bedum 15 nieuwe appartementen voor senioren opgeleverd. Daarnaast zijn er 22 nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd (8 in Uithuizermeeden en 14 in Bedum).

Bijna alle recente nieuwbouwprojecten worden levensloopbestendig gebouwd, zodat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Doordat de woningen permanent 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 2015 hebben we € 5.799,- geïnvesteerd in het aanpassen van individuele woningen op grond van de wet voorzieningen gehandicapten (WVG).

| Gemeente | Investering WVG | waarvan liftonderhoud |
|---|---:|---:|
| De Marne | € 2.133,- | € 0,- |
| Loppersum | € 2.651,- | € 0,- |
| Winsum | € 1.015,- | € 563,- |

| Overzicht van aangepaste woningen voor gehandicapten | 2015 | tot en met 2014 |
|---|---|---|
| • Categorie 1 ( > € 4.500 ) | 0 | 84 |
| • Categorie 2 ( > € 900 tot € 4.500 ) | 2 | 267 |
| • Categorie 3 ( < € 900 ) | 5 | 950 |
| **Totaal** | **7** | **1.300** |

Het aantal aanvragen voor het uitvoeren van WMO stabiliseert. 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 2015 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 2015 zijn er geen nieuwe verhuringen aan deze organisaties geweest omdat daar geen specifieke vraag naar was.

***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 worden in 2016 98 woningen in Ulrum opgeplust. Ook is het 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

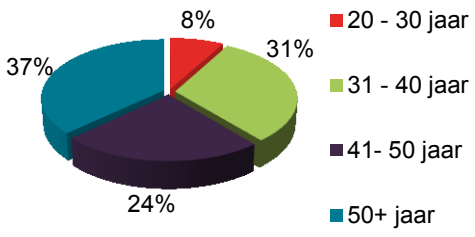
Op 31 december 2015 waren 54 werknemers in dienst van Wierden en Borgen (eind 2014 waren dit 53).

| Aantal formatieplaatsen | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| Directie | 1,0 | 1,0 |
| Managementondersteuning | 4,3 | 2,9 |
| Verhuur - Bewonerszaken | 7,3 | 7,3 |
| Automatisering | 0,7 | 0,7 |
| Algemeen / receptie en secretariaat | 2,0 | 1,9 |
| Financieel beheer | 6,8 | 6,8 |
| Nieuwbouw en projectontwikkeling | 2,0 | 2,9 |
| Technisch beheer / planmatig onderhoud | 6,0 | 6,0 |
| Dagelijks onderhoud | | |
| • Staf / toezicht | 5,6 | 5,6 |
| • Direct productief | 12,33 | 11,0 |
| • Algemene dienst | 1,0 | 2,0 |
| **Totaal aantal formatieplaatsen** | **49,0** | **48,1** |

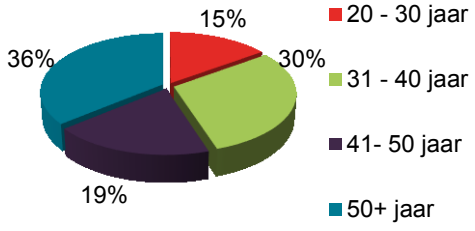
Het aantal VHE's per formatieplaats in 2014 was 108. Bij referentiecorporaties bedroeg dit aantal 106 (bron: Corporatie in Perspectief). In 2015 bedraagt het aantal VHE's per formatieplaats 106.

In 2015 hebben zich diverse mutaties voorgedaan in ons personeelbestand. Er zijn zes nieuwe medewerkers in dienst getreden. Vijf medewerkers zijn uit dienst getreden. Er is één medewerker in 2015 in- én uit dienst getreden.

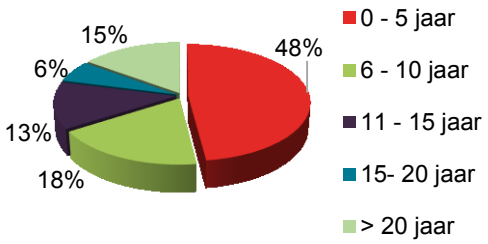
**Leeftijd (op 31-12-2015)**



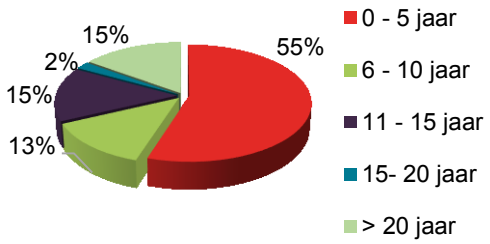

**Leeftijd op (31-12-2014)**




**Dienstjaren (op 31-12-2015)**




**Dienstjaren (op 31-12-2014)**




***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***

2015 was het tweede ‘werkjaar’ van de Ondernemingsraad. In de vergaderingen met de ondernemingsraad zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- beleid sociale veiligheid;
- overzicht huidige secundaire arbeidsvoorwaarden;
- verkenning van een nieuwe bedrijfsautoregeling.

***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. Mede op basis van deze maatschappelijke ontwikkeling en (kleine) incidenten op het kantoor in Bedum, hebben we besloten om beleid te vormen op gebied van sociale veiligheid. We vinden grensoverschrijdend gedrag onacceptabel en 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. Het beleid is mede opgesteld door een klankbordgroep met zes medewerkers van verschillende afdelingen. De OR heeft ingestemd met het nieuwe beleid.

In 2015 zijn er zeven meldingen van agressie en geweld gedaan door medewerkers.

***Ziekteverzuim***

| Ziekteverzuim | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| ziektepercentage | 1,4% | 1,8% |

| Aantal ziektemeldingen | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Ziektemeldingen | 63 | 58 |

| Duur van het verzuim | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| > 6 weken | 1 | 2 |
| > 1 week tot 6 weken | 8 | 11 |
| < 1 week | 54 | 45 |

## 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 2015 hebben we vijf plenaire vergaderingen, verschillende losse overlegmomenten en een excursiedag gehouden met de huurdersorganisaties. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- jaarrekening 2014, huurbeleid 2015 en begroting 2016;
- gevolgen nieuwe Woningwet;
- versterken woningen in aardbevingsgebied;
- beleid Passend Toewijzen (positief advies);
- beleid leefbaarheid (positief advies);
- samenwerking/fusie met Steelande;
- professionalisering en vergaande samenwerking drie huurdersorganisaties.

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 2015 zijn we ook gestart met de eerste Bewoners Advies Groep (BAG). 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 samengesteld. De eerste BAG had als thema jongerenhuisvesting en heeft er concreet toe geleid dat we de woningtoewijzing voor jongeren hebben verruimd.

***Versterken woningen in aardbevingsgebied***

In verband met de forse omvang en complexiteit van de versterkingsopgave door de aardbevingen zijn in de derde periode een extra woonconsulent en een projectcoördinator bewonerscommunicatie ingehuurd.

***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 ontving in 2015 vier klachten. Twee klachten zijn door bemiddeling opgelost. De twee andere klachten zijn niet volgens de juiste procedure aangemeld. Deze klachten zijn daardoor niet in behandeling genomen.

***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 2015 diverse bijeenkomsten georganiseerd mét en presentaties gegeven aan huurdersorganisaties, gemeenteraden en dorpsbelangen.

### 3.7.2 Met gemeenten

In 2015 hebben we de samenwerking met gemeenten én huurdersorganisaties geïntensiveerd. Gezamenlijk zijn we gestart met het maken een woonvisie voor Ten Boer. We hebben prestatieafspraken getekend in Winsum en we hebben het plan Wonen, Leefbaarheid en Energie in De Marne geactualiseerd. Voor de DEAL-gemeenten (Delfszijl, Eemsmond, Appingedam, Loppersum) hebben we, samen met andere corporaties, een prestatiekader opgesteld. In de afzonderlijke ambtelijke en bestuurlijke overleggen zijn alle ontwikkelingen besproken en is zoveel mogelijk samenwerking gezocht.

### 3.7.3 Met overige organisaties

In 2015 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 Steunpunten de Marne
- Stichting ’s Heerenloo
- Stichting de Zijlen
- Stichting Kameleon
- De Blauwe Schuit
- IVN
- Verenigingen van dorpsbelangen

## 3.8 ONZE FINANCIËN

### 3.8.1 Het waarborgen van de financiële continuïteit

In het jaarverslag 2015 zijn met betrekking tot de financiële continuïteit de volgende onderwerpen opgenomen:

- Realisatie versus begroting
- Vergelijking resultaat 2015 ten opzichte van 2014
- Vennootschapsbelasting
- Ratio’s en meerjarenbegroting
- Overig

**Consequenties van de aardbevingen**

Ons hele woningbezit bezit ligt in het bevingsgebied, waarvan Loppersum het centrum is. In december 2015 zijn de eerste 9 versterkte woningen opgeleverd. In de begroting 2016-2020 is rekening gehouden dat er circa 1.500 woningen versterkt en verduurzaamd gaan worden in de komende jaren.

Begin 2015 was er veel onduidelijkheid over het versterken van woningen. Om onnodige uitgaven te beperken hebben we besloten om het planmatig onderhoud tot een minimum te beperken.

De aardbevingsproblematiek heeft ook een grote rol gespeeld in de voortgang van nieuwbouwprojecten. De NAM kon niet aangeven waar de constructie van de fundering aan moest voldoen. Ook moest er antwoord komen op de vraag wie de extra kosten moest gaan betalen. Dit heeft gezorgd voor een forse vertraging van de voortgang.

Door nieuwe inzichten van de NAM is het op dit moment nog steeds niet duidelijk wat er gaat gebeuren. De zones waarbinnen woningen moeten worden versterkt zijn aangepast. Daardoor is onduidelijk hoeveel woningen er verstevigd moeten worden. Het lijkt er op dat er minder woningen verstevigd gaan worden dan waarmee voor de meerjarenbegroting 2016-2020 was gerekend. Dat betekent ook dat er minder woningen verduurzaamd worden.

### Vernieuwing automatisering

Wierden en Borgen heeft in 2015 besloten om een flinke inhaalslag te maken op het gebied van automatisering. Het is de bedoeling dat alle belangrijke werkprocessen worden gedigitaliseerd. In 2015 is een begin gemaakt met dit proces, onder begeleiding van een externe consultant.
Het is de bedoeling dat de nieuwe softwarepakketten in 2016 worden geïmplementeerd. Het doel van de inhaalslag is om de klant nog beter van dienst te zijn en efficiënter te kunnen werken. De volgende pakketten worden aangeschaft:

- Document Management Systeem
- Woonruimte verdeelsysteem
- Klantenportaal.

### ***Realisatie versus begroting***

Het resultaat in 2015 bedraagt € 10,1 miljoen positief (voor vennootschapsbelasting). Er was een negatief resultaat van € 4,0 miljoen begroot. In de onderstaande tabel wordt het verschil op hoofdlijnen toegelicht.

| | Begroot 2015 (x € 1.000) | Realisatie 2015 (x € 1.000) | Verschil (x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| Huren | 28.623 | 29.142 | 519 |
| Verkoop onroerende zaken | 1.262 | 1.672 | 410 |
| Afschrijvingen | 6.837 | 5.820 | 1.017 |
| Overige waardeveranderingen | 4.414 | - 2.035 | 6.449 |
| Kosten onderhoud | 8.301 | 3.330 | 4.971 |
| Rentelasten | 4.531 | 4.005 | 526 |
| Saldo diverse baten en lasten | | | 208 |
| **Totaal verschil** | | | **14.100** |

### Huren

Het voordelige verschil in de huren is vooral veroorzaakt door een lagere huurderving van € 304.000,-. De huurderving was begroot op 2%. De realisatie in 2015 bedraagt 0,95%. Daarnaast zijn er door de stagnatie in de projectvoorbereiding (als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen) minder woningen leeg gekomen voor sloop dan begroot.

### Verkoop onroerende zaken

In 2015 hebben we 19 bestaande woningen verkocht. Dat is 1 minder dan begroot. De gemiddelde boekwinst was echter aanmerkelijk hoger. Verder is het kinderdagverblijf in Appingedam verkocht. Ook is er nog een nieuwbouwwoning verkocht. In Ulrum hebben we een grondpositie overgedragen aan een plaatselijke stichting. Dit heeft een boekverlies opgeleverd. Het positieve saldo van het verkoopresultaat bedraagt in totaal € 410.000,-.

### Afschrijvingen

In de begroting van 2015 is gerekend met voorlopige uitgangspunten die achteraf zijn aangepast.

### Overige waardeveranderingen

We hadden begroot dat er 68 nieuwbouwwoningen aanbesteed zouden zijn in 2015. Dat is niet gelukt, vanwege de onduidelijkheden rond het aardbevingsbestendig bouwen. Verder is er ruim € 2 miljoen aan onrendabele top teruggenomen. De reden daarvoor is dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de parameters heeft gewijzigd. Vooral de aanpassing van de discontovoet (van 5,25% naar 5%) is van grote invloed.

### Kosten onderhoud

Er is aanzienlijk minder uitgegeven aan planmatig onderhoud dan begroot. Ook dit is veroorzaakt door het ‘on hold’ zetten, als gevolg van de onduidelijkheid rond het versterken en aardbevingsbestendig maken van onze woningen.

Ook de geplande versnelling van de asbestsanering is hierdoor later van start gegaan. De asbestsanering kon alleen uitgevoerd worden in de gemeenten die niet in de kern van het aardbeving gebied liggen. Daardoor is er in plaats van € 2,3 miljoen slechts iets meer dan € 0,9 miljoen uitgegeven.

### Rentelasten

Doordat projecten zijn vertraagd waren de rentelasten lager dan begroot. Verder zijn enkele leningen afgelost die volgens contract een renteconversie zouden krijgen. Ook was het rentepercentage lager dan begroot. Dit alles heeft geresulteerd in een lagere rentelast van ruim € 0,5 miljoen.

***Vergelijking resultaat 2015 ten opzichte van 2014***

Het resultaat in 2015 bedraagt € 10,1 miljoen positief (voor vennootschapsbelasting). In 2014 was het resultaat € 11,6 miljoen negatief. In de onderstaande tabel wordt het verschil op hoofdlijnen toegelicht.

| | Realisatie 2015 (x € 1.000) | Realisatie 2014 (x € 1.000) | Verschil (x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| Overige waardeveranderingen | -2.035 | 13.373 | 15.408 |
| Kosten onderhoud | 3.330 | 5.105 | 1.775 |
| Rentelasten | 4.005 | 7.353 | 3.348 |
| Saldo diverse baten en lasten | | | 1.169 |
| **Totaal verschil** | | | **21.700** |

### Overige waardeveranderingen

Vanaf de jaarrekening 2014 zijn wij verplicht om de verhuurdersheffing tot het einde van de looptijd in te rekenen. Dit heeft in 2014 geleid tot een afboeking op bestaand bezit van € 9,2 miljoen. In 2015 zijn de parameters door het WSW aangepast. Voornamelijk verlaging van het discontopercentage van 5,25% naar 5% heeft geleid tot een terugname van in het verleden afgeboekte waardeveranderingen van ruim € 2 miljoen. Totaal wordt hiermee € 11,2 miljoen verklaard.

Er zijn in 2015 geen nieuwe projecten aanbesteed. Dat komt omdat er geen duidelijkheid was waar de constructie van de fundering aan moet voldoen en wie uiteindelijk de extra kosten betaalt. In 2014 is er nog een afboeking genomen op aanbestede nieuwbouwprojecten van € 4,2 miljoen.

### Kosten onderhoud

Deze daling is volledig te verklaren door het on-hold zetten van de aanbesteding van planmatig onderhoud en het later opstarten van de asbestsanering.

### Rentelasten

Door de verplichting in 2014 van de Raad voor de Jaarverslaggeving om de extendible leningen op marktwaarde te waarderen hebben wij in dat jaar € 3,2 miljoen moeten afboeken. Dit is verantwoord onder de rentelasten. In 2015 is er een kleine terugname geweest van 0,2 miljoen. Deze is verwerkt onder de post rentebaten.

### Waarde bezit

De bedrijfswaarde van ons sociale vastgoed bedraagt per 31 december 2015 totaal € 218,9 miljoen tegen € 209,7 miljoen per 31 december 2014. De belangrijkste oorzaak van de stijging is de aanpassing van de parameters door het WSW. Daarnaast wordt de toename veroorzaakt door de toevoeging van de opgeleverde nieuwbouw in 2015.

De waarde van het commercieel vastgoed van Wierden en Borgen bedraagt per 31 december € 2,8 miljoen tegen € 2,6 miljoen per 31 december 2014. Dit is gebaseerd op de taxatiewaarde. Ons commercieel vastgoed wordt eens in de drie jaar getaxeerd. Op 31 december 2015 is dit uitgevoerd.

### ***Vennootschapsbelasting***

Eind 2015 heeft Wierden en Borgen een compensabel verlies van € 13,1 miljoen. Dit verlies is met name opgebouwd door de strategie van afwaardering van het vastgoed door een lagere WOZ-waarde dan bij aanvang van de belastingplicht in 2008. De Belastingdienst heeft ondertussen aanslagen opgelegd tot en met 2011.

Onze fiscalist heeft de financiële meerjarenprognose van 2016-2020 doorgerekend. Daaruit blijkt dat wij, wanneer alles gerealiseerd zou worden volgens de begroting, in 2017 daadwerkelijk vennootschapsbelasting moeten gaan betalen. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden dat dit in 2018 voor het eerst aan de orde zou zijn. Het verschil is ontstaan door een afwijkend fiscaal resultaat in 2015.

***Ratio's en meerjarenbegroting***

De financiële positie van Wierden en Borgen wordt beoordeeld door externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De belangrijkste ratio's waarop wij beoordeeld worden zijn:

| Ratio | Norm WSW | Wierden en Borgen 2015 |
|---|---|---|
| Solvabiliteit bedrijfswaarde (%) | Minimaal 20% | 52% |
| Loan to Value bedrijfswaarde (%) | Maximaal 75% | 50% |
| Interest Coverage Ratio | Minimaal 1,4 | 2,55 |
| Debt Service Coverage Ratio | Minimaal 1,0 | 1,79 |

### Borgingsplafond

Het WSW geeft op basis van de kasstroomprognose (zoals opgenomen in de financiële meerjarenbegroting) een borgingsplafond af voor de komende drie jaar. In 2015 mag dit plafond € 117,1 miljoen zijn. In 2017 loopt dit bedrag op naar € 128,0 miljoen. Dit is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2015 - 2019. Eind 2015 bedroeg onze geborgde leningenportefeuille € 107,6 miljoen. De reden van het grote verschil met ons borgingsplafond is al eerder benoemd (de aardbevingsproblematiek en het uitstellen van projecten).

### Meerjarenbegroting

De plannen die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting komen voort uit het strategisch voorraadbeleid plan (SBV) en uit de planning van het aardbevingsbestendig maken en verduurzamen van deze woningen. Bij de doorrekening van de meerjarenbegroting 2016-2020 hebben we rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- We bouwen 241 nieuwbouwwoningen en slopen 231 woningen.
- We verkopen 20 woningen per jaar.
- De huurverhoging voor 2016 bedraagt 1% en daarna 1% en inflatie. Hierbij hebben we rekening gehouden met de huursombenadering en het passend toewijzen.
- We passen huurharmonisatie toe, waarbij de streefhuur per dorp is bepaald. Dit loopt uiteen van 55% tot 75% van de maximaal redelijke huur.

De ratio's die hier tot en met 2020 uit voortkomen passen allemaal binnen het kader van het WSW.

***Overig***

### Overzicht activiteit beleggingen

In 2015 hebben we uitsluitend gelden belegd op korte termijn. Onze doelstelling is om de beschikbare gelden te benutten voor het aflossen van leningen en in te zetten voor projecten.

### Overzicht verbindingen

Er was in 2015 geen sprake van verbindingen.

### Onrendabele investeringen

In de jaarrekening staat bij de post 'overige waardeveranderingen' een specificatie van de waardeveranderingen. Deze is te vinden bij de toelichting op de winst- en verliesrekening.

### 3.8.2 Kengetallen

| Omschrijving / Boekjaar | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gegevens woningbezit** | | | | | |
| Aantal verhuureenheden in exploitatie: | | | | | |
| • Woningen / Woongebouwen DAEB | 5.159 | 5.178 | 5.046 | 5.016 | 5.039 |
| • Woningen / Woongebouwen niet DAEB | 20 | 22 | 21 | 13 | 13 |
| • Garages | 235 | 260 | 260 | 268 | 280 |
| • Gemeenschappelijke ruimten * | 9 | | | | |
| • Bedrijfsruimten commercieel | 3 | 3 | 3 | 4 | 2 |
| • Overige verhuureenheden sociaal | 15 | 16 | 5 | 5 | 6 |
| **Totaal** | **5.441** | **5.479** | **5.335** | **5.306** | **5.340** |
| ** In 2015 voor het eerst benoemd* | | | | | |
| Gemiddelde grondslag O.Z.B. per woning | 103.900 | 106.500 | 113.400 | 115.500 | 115.800 |
| **Mutaties in woningbezit** | | | | | |
| Aantal opgeleverd | 58 | 94 | 92 | 92 | 34 |
| Aantal door fusie/aangekocht | - | 80 | - | 1 | 2 |
| Aantal verkocht | 19 | 20 | 12 | 10 | 11 |
| Aantal gesloopt (**) | 60 | 21 | 53 | 46 | 66 |
| Afname door samenvoeging | - | - | 1 | - | - |
| Koopwoningen omgezet naar huurwoningen | - | 3 | - | 11 | - |
| **Het verhuren van woningen** | | | | | |
| Mutatiegraad | 10,7 | 10 | 10,4 | 10 | 9,9 |
| Huurachterstand actieve contracten in % van de jaarhuur | 0,9 | 1,1 | 1,0 | 0,9 | 0,9 |
| Huurderving in % | 0,95 | 0,97 | 1,5 | 1,2 | 1,3 |
| Gemiddelde huurverhoging woningen in % | 1,7 | 3,5 | 4,1 | 2,3 | 1,3 |
| **Financiële continuïteit** | | | | | |
| Solvabiliteit | 33,6 | 28,4 | 34,4 | 29,2 | 29,3 |
| Liquiditeit | 2,6 | 0,7 | 1,4 | 1 | 0,9 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 20,5 | -22,2 | 22 | 8,3 | 0,8 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 3,8 | 4 | 4,1 | 4,2 | 4,6 |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 8,2 | -4.6 | 8.0 | 7.4 | 2.2 |
| Interne financiering / woning | 10.432 | 10.135 | 11.031 | 9.546 | 8.368 |

## 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 2015 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, 25 april 2016

### Vaststelling 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, 25 april 2016

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

## Jubileum

De oudste huurder, mevrouw J. Bakker (voorzitter van huurdersvereniging de Marne - de Terpen) is aanwezig bij de viering van ‘100 jaar Woonbond’.

# 2015 Jaarrekening

# 4 Jaarrekening

## 4.1 Balans per 31 december 2015

| | | 31 december 2015 | 31 december 2014 |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **ACTIVA** | | | |
| **Vaste activa** | | | |
| **Materiële vaste activa** | (1) | | |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | | 152.139.058 | 148.503.217 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 1.895.751 | 3.053.914 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 1.745.094 | 1.807.242 |
| | | 155.779.903 | 153.364.373 |
| **Vastgoedbeleggingen** | | | |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | | 2.612.850 | 2.683.037 |
| **Financiële vaste activa** | (2) | | |
| Latente belastingvordering(en) | | 3.382.000 | 1.615.000 |
| Overige vorderingen | | 163.073 | 174.967 |
| | | 3.545.073 | 1.789.967 |
| **Vlottende activa** | | | |
| **Voorraden** | (3) | 566.043 | 655.324 |
| **Vorderingen** | (4) | | |
| Huurdebiteuren | | 406.824 | 435.306 |
| Overige vorderingen | | 1.278.887 | 1.357.403 |
| Overlopende activa | | 205.559 | 107.880 |
| | | 1.891.270 | 1.900.589 |
| **Liquide middelen** | (5) | 7.636.422 | 1.732.818 |
| | | 172.031.561 | 162.126.108 |

| | | 31 december 2015 | 31 december 2014 |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **PASSIVA** | | | |
| **Eigen vermogen** | (6) | | |
| Overige reserves | | 57.838.114 | 45.975.341 |
| **Voorzieningen** | (7) | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | | 205.691 | 570.991 |
| Voorziening jubilea | | 107.483 | 101.900 |
| | | 313.174 | 672.891 |
| **Langlopende schulden** | (8) | | |
| Gemeentelijke leningen | | 82.195 | 86.544 |
| Overige leningen | | 104.284.630 | 103.259.362 |
| Overige schulden | | 5.631.071 | 5.840.099 |
| | | 109.997.896 | 109.186.005 |
| **Kortlopende schulden** | (9) | | |
| Schulden aan leveranciers | | 973.407 | 2.857.929 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 574.186 | 1.177.308 |
| Overlopende passiva | | 2.334.784 | 2.256.634 |
| | | 3.882.377 | 6.291.871 |
| | | 172.031.561 | 162.126.108 |

## 4.2 Winst- en verliesrekening over 2015

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **Bedrijfsopbrengsten** | | | |
| Huuropbrengsten | (10) | 29.141.596 | 27.809.697 |
| Vergoedingen | (11) | 585.479 | 599.729 |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | (12) | 1.672.119 | 2.054.464 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | (13) | 175.806 | 430.022 |
| **Totaal bedrijfsopbrengsten** | | 31.575.000 | 30.893.912 |
| **Bedrijfslasten** | | | |
| Afschrijvingen | (14) | 5.820.082 | 5.209.402 |
| Overige waardeveranderingen van vaste activa | (15) | -2.035.360 | 13.372.884 |
| Lonen en salarissen | (16) | 2.387.236 | 2.587.750 |
| Sociale lasten | (17) | 353.907 | 395.860 |
| Pensioenlasten | (18) | 413.478 | 465.580 |
| Onderhoudslasten | (19) | 3.329.528 | 5.104.883 |
| Overige bedrijfskosten | (20) | 7.432.212 | 8.059.316 |
| | | 17.701.083 | 35.195.675 |
| **Bedrijfsresultaat** | | 13.873.917 | -4.301.763 |
| **Financiële baten en lasten** | | | |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | (21) | 226.539 | 44.067 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | (22) | -4.004.682 | -7.353.057 |
| | | -3.778.143 | -7.308.990 |
| **Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen** | | 10.095.774 | -11.610.753 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | (23) | 1.767.000 | 1.383.000 |
| **Resultaat** | | 11.862.774 | -10.227.753 |

## 4.3 Kasstroomoverzicht 2015

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2015 | | 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | | | | |
| Operationele Ontvangsten | | | | |
| Huren | 29.195 | | 27.596 | |
| Vergoedingen | 596 | | 528 | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 656 | | 2.248 | |
| Renteontvangsten | 44 | | 8 | |
| | | 30.491 | | 30.380 |
| Operationele Uitgaven | | | | |
| Personeelsuitgaven | -3.234 | | -3.495 | |
| Onderhoudsuitgaven | -5.369 | | -4.995 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | -4.889 | | -4.542 | |
| Renteuitgaven | -4.021 | | -4.186 | |
| Sectorspecifieke heffing | -1.988 | | -3.027 | |
| Leefbaarheid | -158 | | -130 | |
| Vpb | - | | 128 | |
| | | -19.659 | | -20.247 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 10.832 | | 10.133 |
| **Kasstroom uit investeringsactiviteiten** | | | | |
| MVA Ingaande Kasstroom | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaand bezit | | 2.566 | | 2.390 |
| MVA Uitgaande Kasstroom | | | | |
| Woningverbetering | -2.521 | | -6.001 | |
| Nieuwbouw | -5.892 | | -12.291 | |
| Sloopuitgaven | -138 | | -262 | |
| Overige investeringen | -116 | | -130 | |
| Verkoopkosten | -27 | | -6 | |
| | | -8.694 | | -18.690 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | -6.128 | | -16.300 |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | | | |
| Financiering Ingaande Kasstromen | | | | |
| Nieuw aangetrokken leningen | | 5.000 | | 12.500 |
| Financiering Uitgaande Kasstromen | | | | |
| Aflossing leningen | | -3.800 | | -10.035 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 1.200 | | 2.465 |
| | | 5.904 | | -3.702 |

| | 2015 | | 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| **Liquide middelen per 31 december** | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Mutatie liquide middelen | | 5.904 | | -3.702 |
| Liquide middelen per 1 januari | 1.733 | | 5.435 | |
| Liquide middelen per 31 december | 7.637 | | 1.733 | |
| | | -5.904 | | 3.702 |
| | | - | | - |

## 4.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### ALGEMEEN

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekkning hebben.

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

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

## Waardering vaste activa en aardbevingen

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.

*1. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied*
In de balans is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 152 miljoen en € 2,6 miljoen (totaal € 154,6 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.*

*2. Schade aan onroerend goed*
Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/Centrum Veilig Wonen. Herstel- en versterkingsschade wordt opgenomen en afgehandeld door taxateurs van Centrum Veilig Wonen. Wierden en Borgen krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

*3. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen.*
Aardbevingen 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 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.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van historische kosten c.q. de lagere bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen en de toelichting op de balans zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

*4. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw*
Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied zijn getoetst aan de concept Nationale Praktijk Richtlijn. Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/ Centrum Veilig Wonen. De meerkosten zijn geclaimd bij de NAM. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende Nationale Praktijk Richtlijn toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM.

*5. Gevolgen voor de jaarrekening*
Wierden en Borgen heeft 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.

## Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woningstichting Wierden en Borgen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedrag. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vergelijking met voorgaand jaar

Om de vergelijkbaarheid met voorgaand jaar te vergroten zijn de vergelijkende cijfers geherrubriceerd.

### Materiële vaste activa

***Sociaal vastgoed in exploitatie***

Sociaal vastgoed betreft woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Wierden en Borgen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel aangezien het een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijke beleid staat hierbij centraal. Dit heeft mede geleid tot het verkrijgen van de ANBI status voor Wierden en Borgen.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. Dit wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

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

Ter toetsing van het totaal op de balans verantwoorde boekwaarde zijn bedrijfswaardeberekeningen per samengevoegd complex voor het gehele bezit opgesteld. Met ingang van 2012 is de grondcomponent gevormd door de contant gemaakte actuele waarde.

Voor de berekening van deze bedrijfswaarden zijn de volgende parameters gehanteerd (gebaseerd op uitgangspunten Waarborgfonds Sociale Woningbouw):
- een rentevoet van 5,00%;
- een exploitatietermijn van maximaal 50 jaar;
- voor door te exploiteren complexen is een minimum levensduur van 10 jaar ingesteld;
- variabele beheerlasten € 920 per woning per jaar en € 1.447 per woning per jaar voor dagelijks- en plan-matig onderhoud; de kosten voor verzekering en belasting stijgen de eerste 5 jaar met 1,5%, daarna 2,5% per jaar;
- de verhuurdersheffing wordt doorgerekend t/m einde looptijd;
- huurstijgingen 2,0% voor alle jaren;
- stijging variabele lasten 1,5% voor de eerste vijf jaar, daarna 2,5% per jaar;
- gemiddelde huurderving in alle jaren 2,0%.

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

- woningen en woongebouwen € 215.559.000
- overige verhuureenheden € 3.361.000.

Totaal bedrijfswaarde per 31 december 2015 € 218.920.000

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie een overwaarde van ruim 65 miljoen euro.
De bedrijfswaarde is in 2015 toegenomen van € 209.768.000 tot € 218.920.000.

De waarde van de materiële vaste activa volgens de aanslag onroerende zaakbelasting over 2015 bedraagt ruim 539 miljoen euro.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeveranderingen.

De exploitatieperiode wordt gesteld op vijftig jaar. De minimum exploitatieperiode is tien jaar tenzij een complex definitief wordt aangemerkt als sloop in de meerjarenbegroting. De exploitatieperiode wordt dan gesteld op het aantal jaren tot de voorgenomen sloop.
Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.
Als levensduur wordt aangehouden voor:
- woningen 50 jaar
- centrale verwarming 25 jaar
- groot onderhoud / woningverbeteringvariabel
- voorzieningen variabel
- kinderdagverblijf te Bedum 30 jaar, lineair
- basisschool te Middelstum 13 jaar, lineair
- verzamelgebouw Blauwe Schuit te Winsum 20 jaar, lineair
- op grondkosten wordt niet afgeschreven.

***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de op balansdatum bestede kosten, of lagere bedrijfswaarde.

***Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***

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

## Vastgoedbeleggingen

***Commercieel vastgoed in exploitatie***

Het commercieel vastgoed betreft woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, en het overig commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waarde verminderingen. Hierbij wordt het pand door een makelaar getaxeerd en wordt beoordeeld wat de waarde in verhuurde- of onverhuurde staat is. Dit wordt, wanneer hiervoor geen directe signalen uit de markt voor zijn, eens per drie jaar getoetst met een hertaxatie.

Vanwege het feit dat gekozen is voor het toepassen van de historische kostprijswaardering vinden afschrijvingen plaats. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

## 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 hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

***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 per 31 december***

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

## Eigen vermogen

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

## Voorzieningen

***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 ontvangsten. De gehanteerde discontovoet bij de bepaling van de rendabele investering bedraagt 5,00%.

***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 contante 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 pensioenen***

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

Gelet op voorgaande is er geen pensioenvoorziening gevormd.

***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***

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

***Huurderving***

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

***Vergoedingen***

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

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

***Overige bedrijfsopbrengsten***

Dit betreft het netto resultaat van verkochte woningen en grond.

## Bedrijfslasten

***Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille***

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Met ingang van 2011 vinden de afschrijvingen plaats volgens de lineaire methode. Tot en met 2010 werd afgeschreven volgens de annuïtaire methode. De basis blijft de geschatte economische levensduur, waarbij rekening is gehouden met een minimale levensduur van 10 jaar.

Bij de afschrijving op sociaal vastgoed in exploitatie wordt niet de componenten methode gevolgd die de RJ 645 voorschrijft met ingang van 2012. Dit houdt in dat de activa naast de componenten grond en bouw ook installaties en inrichting moet worden opgenomen wanneer dit meer dan tien procent van de totale stichtingskosten van de woning uitmaakt. Wij hebben dit vooralsnog achterwege gelaten omdat de kosten lager zijn dan de gestelde tien procent.

***Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)***

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

***Lasten onderhoud***

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

De onderhoudskosten zijn gebudgetteerd en wel zodanig dat de budgeten over de jaren verdeeld worden.
Van de totale kosten worden de kosten van de eigen onderhoudsdienst in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de posten lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenpremie en overige bedrijfslasten.

***Overige bedrijfslasten***

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

***Rentebaten en rentelasten***

Hieronder worden de op het boekjaar betrekking hebbende rentebaten en lasten verantwoord, voortvloeiend uit rekeningen courant, vorderingen en beleggingen en verschuldigd zijn over het vreemd vermogen.

***Belastingen***

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzienin-gen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.
Om deze reden zijn ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (o.a. openingsbalans materiele vaste activa per 1 januari 2008) geen latenties in de jaarrekening verwerkt.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen een belastingpercentage van 25%.

Latente belastingvorderingen, uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verlies-compensatie, worden opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee 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.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan 1 jaar.

## 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 2015

### ACTIVA

### VASTE ACTIVA

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **1. Materiële vaste activa** | | |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 152.139.058 | 148.503.217 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.895.751 | 3.053.914 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.745.094 | 1.807.242 |
| | 155.779.903 | 153.364.373 |

**Sociaal 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.

| | Woningen en woongebouwen | Onroerende zaken niet zijnde woningen | Totaal |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| Aanschaffingswaarde | 212.377.307 | 2.714.963 | 215.092.270 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | 65.808.810 | 780.243 | 66.589.053 |
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | 146.568.497 | 1.934.720 | 148.503.217 |
| *Mutaties* | | | |
| Investeringen | 8.214.201 | 3.095 | 8.217.296 |
| Desinvesteringen | -2.987.937 | -211.165 | -3.199.102 |
| Afschrijving desinvesteringen | 2.182.732 | 168.931 | 2.351.663 |
| Afschrijvingen | -5.664.271 | -123.638 | -5.787.909 |
| Bedrijfswaardecorrectie bezit | 2.005.107 | 48.786 | 2.053.893 |
| | 3.749.832 | -113.991 | 3.635.841 |
| Aanschaffingswaarde | 219.608.678 | 2.555.679 | 222.164.357 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | 69.290.349 | 734.950 | 70.025.299 |
| Boekwaarde per 31 december 2015 | 150.318.329 | 1.820.729 | 152.139.058 |

| De investeringen hebben betrekking op: | 2015<br>€ |
|---|---|
| Oplevering cplx 082 15 appartementen Bederawalda te Bedum | 2.143.184 |
| Oplevering cplx 083 14 levensloopbestendige woningen in Bedum | 1.583.443 |
| Oplevering cplx 084 21 levensloopbestendige woningen in Bedum | 2.042.988 |
| Oplevering cplx 544 8 levensloopbestendige woningen in Uithuizermeeden | 777.046 |
| Renovatie en woningverbetering | 1.370.779 |
| CV aanleg | 116.427 |
| Glas isolatie | 70.039 |
| Overige investeringen | 110.295 |
| | 8.214.201 |

**Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde per 31 december 2015 bedraagt € 215.559.000 voor de woningen en € 3.361.000 voor de onroerende zaken niet zijnde woningen. Totaal bedraagt de totale bedrijfswaarde per 31 december 2015 € 218.920.000.

**Zekerheden**

De vaste activa zijn in onderpand gegeven bij het Waarborgfons 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 2015 bedroeg € 539.000.000.

**Verkoop woningen komend jaar**

Van de woningen in exploitatie zijn 20 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop binnen één jaar. De verwachte boekwinst is 1,7 miljoen euro.

| | 31-12-2015<br>€ | 31-12-2014<br>€ |
|---|---|---|
| **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie** | | |
| Project Bederawalda 2e fase | 386.291 | - |
| Cplx 082 Bederawalda Bedum | - | 209.687 |
| Cplx 590 sloop Bauwemalaan te Roodeschool | - | 18.660 |
| Cplx 203 en 206 sloop woningen te Eenrum | - | 41.090 |
| Cplx 854 en 856 sloop woningen te Wehe den Hoorn | 48.027 | - |
| Cplx 854 Kremerstraat | 19.211 | - |
| Cplx 856 Rochefort / Koningsstraat | 70.754 | - |
| Cplx 703 Wilhelminalaan te Baflo | - | 54.234 |
| Cplx 712 Gebr. Gootjesstraat te Baflo | - | 256.549 |
| Cplx 092 Vogelzang te Bedum | 482.011 | 429.058 |
| Cplx 202 sloop van woningen te Westernieland | - | 100.269 |
| Cplx 511 Pr. Bernhardstraat Uithuizen | 73.396 | - |
| Cplx 320 Garrelsweer | - | 53.543 |
| Cplx 301 Wirdumerweg te Loppersum | 100.637 | 42.788 |
| Cplx 742 Gootjesstraat | 134.967 | - |
| Cplx 507, 511 en 516 sloop woningen te Uithuizermeeden | 77.172 | 69.087 |
| Cplx 544 nieuwbouw Julianastraat e.o. te Uithuizermeeden | - | 272.871 |
| Cplx 083 nwb Almastraat 1 t/m 43 Bedum | - | 1.153.119 |
| Cplx 741 nwb Wilhelminalaan te Baflo | 75.070 | - |
| Cplx 085 nwb Stadsweg Onderdendam | 140.601 | 44.423 |
| Cplx 191 nwb Tammingastraat Ten Post | 127.375 | 127.375 |
| Cplx 229 nwb Uilkenstraat 1 t/m 19 Eenrum | - | 79.557 |
| Cplx 608 sloop Meckemastraat 11 t/m 33 Kruisweg | 53.387 | 14.498 |
| Cplx 890 nwb Beatrix-/Bernhardstraat Leens | 106.852 | 87.106 |
| | 1.895.751 | 3.053.914 |

**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

| | Bedrijfspanden | Inrichting en inventaris | Transport-middelen | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € |
| Aanschaffingswaarde | 2.447.351 | 287.524 | 491.716 | 3.226.591 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | 1.012.427 | 132.237 | 274.685 | 1.419.349 |
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | 1.434.924 | 155.287 | 217.031 | 1.807.242 |
| *Mutaties* | | | | |
| Investeringen | 13.912 | 21.741 | 77.582 | 113.235 |
| Desinvesteringen | - | -70.664 | -60.267 | -130.931 |
| Afschrijving desinvesteringen | - | 42.207 | 60.267 | 102.474 |
| Afschrijvingen | -59.565 | -38.482 | -48.879 | -146.926 |
| | -45.653 | -45.198 | 28.703 | -62.148 |
| 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 31 december 2015 | 1.389.271 | 110.089 | 245.734 | 1.745.094 |

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 € 2.550.600 en het pand te Winsum € 1.513.700. De inventaris heeft een verzekerde waarde van € 843.000, 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 € 1.432.000.

**Commercieel vastgoed in exploitatie**

Onder het hoofd woningen en woongebouwen zijn begrepen de grondkosten, de stichtingskosten en geactiveerde rendabele verbeteringskosten van de woningen en de woongebouwen, alsmede de hiertoe behorende cv-installaties, warmwatervoorzieningen etc. van die woningen waarvan de huurprijs zich boven de huursubsidie grens bevindt.
Onder de onroerende zaken niet zijnde woningen zijn opgenomen de commerciële bedrijfspanden.

| | Woningen en woongebouwen | Onroerende zaken niet zijnde woningen | Totaal |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| Verkrijgingsprijs | 2.736.835 | 159.924 | 2.896.759 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen | 123.764 | 89.958 | 213.722 |
| *Boekwaarde per 1 januari 2015* | 2.613.071 | 69.966 | 2.683.037 |
| *Mutaties* | | | |
| Afboeking naar taxatiewaarde | -18.533 | - | -18.533 |
| Afschrijvingen | -51.223 | -431 | -51.654 |
| | -69.756 | -431 | -70.187 |
| Aanschaffingswaarde | 2.736.835 | 159.924 | 2.896.759 |
| Herwaardering | -18.533 | - | -18.533 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | 174.987 | 90.389 | 265.376 |
| *Boekwaarde per 31 december 2015* | 2.543.315 | 69.535 | 2.612.850 |

**Taxatie**

Met ingang van 1 januari 2012 is een deel van het bezit aangemerkt als commercieel vastgoed. Dit bezit betreft vrije sector woningen en bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) verhuurd aan derden. Voor de uitgangspunten van de bepaling van de waarde van het commercieel vastgoed is de lijn gehanteerd van boekwaarde of lagere taxatiewaarde op basis van de gehanteerde huurprijs.

De totale taxatiewaarde van het commerciele vastgoed bedraagt € 2.795.000 voor de woningen en woongebouwen.

## 2. Financiële vaste activa

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Latente belastingvordering(en)** | | |
| Latente belastingvordering inzake langlopende leningen | 88.000 | 118.000 |
| Latente belastingvordering inzake extendible leningen | 250.000 | 259.000 |
| Latente belastingvordering inzake te verrekenen verlies | 3.044.000 | 1.238.000 |
| | 3.382.000 | 1.615.000 |

De mutatie in de latente belastingvorderingen ad € 1.767.000 is als volgt te verklaren:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| *Latente belastingvordering inzake langlopende leningen* | | |
| Stand per 1 januari | 118.000 | 148.000 |
| Vrijval latentie disagio leningen | -30.000 | -30.000 |
| Stand per 31 december | 88.000 | 118.000 |

De actieve belastinglatentie ad € 88.000 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 | 259.000 | - |
| Toevoeging latentie a.g.v. stelselwijziging waardering extendible leningen per 1-1-2014 | - | 84.000 |
| Stand per 1 januari | 259.000 | 84.000 |
| Mutatie gedurende boekjaar | -9.000 | 175.000 |
| Stand per 31 december | 250.000 | 259.000 |

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 5.631.071. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 250.000.

| | | |
|---|---|---|
| *Latente belastingvordering inzake te verrekenen verlies* | | |
| Stand per 1 januari | 1.238.000 | - |
| Wijziging tax planning | 3.031.000 | - |
| Gecorrigeerde stand per 1 januari | 4.269.000 | - |
| Vrijval 2015 | -1.225.000 | 1.238.000 |
| Stand per 31 december | 3.044.000 | 1.238.000 |

Er is een actieve latentie opgenomen voor de in de toekomst te verrekenen verliezen. De huidige stand van de te verreken verliezen bedraagt € 13.108.000 nominaal. De contante waarde hiervan bedraagt € 12.177.558. De latentie is opgenomen tegen een belastingtarief van 25% over deze contante waarde en resulteerd derhalve in een op te nemen actieve latentie van € 3.044.000.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Overige vorderingen** | | |
| Embedded swaption | 163.073 | 174.967 |

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

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Vastgoed bestemd voor de verkoop** | | |
| 3 Woningen Irislaan te Winsum | 382.968 | 510.624 |
| **Materiaalvoorraad** | | |
| Materiaalvoorraad | 165.400 | 144.700 |
| Het materiaalverbruik bedraagt € 625.423 (2014: € 324.024) | | |
| Omloopsnelheid van de voorraad in jaren | 0,52 | 0,45 |
| **Grondposities** | | |
| Grondposities | 17.675 | - |

### 4. Vorderingen

| | | |
|---|---|---|
| **Huurdebiteuren** | | |
| Huurdebiteuren | 496.824 | 520.306 |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -90.000 | -85.000 |
| | 406.824 | 435.306 |

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen is deze achterstand 1,4% (2014: 1,6%).
De vordering is als volgt opgebouwd:

| aantal maanden | aantal huurders | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | | € |
| 1 | 259 | 76.487 |
| 2 | 89 | 70.653 |
| 3 of meer | 162 | 349.684 |
| af: voorziening dubieuze debiteuren | | -90.000 |
| | | 406.824 |

(In de totale achterstand is een bedrag opgenomen van € 225.369 dat betrekking heeft op vertrokken bewoners).
Hiervoor is een voorziening opgenomen ter grootte van de gemiddelde afboeking van de afgelopen drie jaar.

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| *Voorziening dubieuze huurdebiteuren* | | |
| Stand per 1 januari | 85.000 | 65.000 |
| Dotatie | 5.000 | 20.000 |
| Stand per 31 december | 90.000 | 85.000 |

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Overige vorderingen** | | |
| Vennootschapsbelasting 2012 | 1.081.558 | 1.081.558 |
| Overige vorderingen | 197.329 | 275.845 |
| | 1.278.887 | 1.357.403 |
| **Overlopende activa** | | |
| Rente | 7.533 | 173 |
| Te vorderen van NAM inzake kosten inleen ed (aardbeving) | 94.791 | - |
| Overige | 103.235 | - |
| Juridische kosten aardbevingsschades | - | 53.293 |
| Te verrekenen BTW | - | 54.414 |
| | 205.559 | 107.880 |

## 5. Liquide middelen

| | | |
|---|---|---|
| ABN Amro bankrekening .003 | 3.526 | 7.597 |
| Rabobank huurrekening | 490.409 | 437.377 |
| Rabobank betaalrekening | 412.929 | 559.148 |
| Rabobank inschrijfgelden | 39.020 | 24.397 |
| Rabobank Bederawalda | 1.463 | 1.403 |
| Rabobank Blauwe Schuit | 5.979 | 1.167 |
| Rabobank depositorekening | 6.682.480 | 701.443 |
| Kas | 616 | 286 |
| | 7.636.422 | 1.732.818 |

## PASSIVA

### 6. Eigen vermogen

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Overige reserves** | | |
| Stand per 1 januari | 45.975.340 | 56.701.940 |
| Effect marktwaarde extendible leningen | - | -2.371.757 |
| Effect fusie Bederawalda (bestemmingsreserves Bederawalda) | - | 1.872.911 |
| Stand per 31 december voor resultaatbestemming | 45.975.340 | 56.203.094 |
| Resultaatbestemming boekjaar | 11.862.774 | -10.227.753 |
| Stand per 31 december | 57.838.114 | 45.975.341 |

### 7. Voorzieningen

#### Voorziening onrendabele investeringen

| *Voorziening onrendabele investeringen* | | |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 570.991 | 1.636.405 |
| Dotatie | - | 570.991 |
| | 570.991 | 2.207.396 |
| Onttrekking | -365.300 | -1.636.405 |
| Stand per 31 december | 205.691 | 570.991 |

De voorziening onrendabele investeringen betreft een voorziening op het onrendabele deel van het project 10 woningen Uilkenstraat Eenrum

#### Voorziening jubilea

| *Voorziening jubilea* | | |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 101.900 | 175.200 |
| Mutatie boekjaar | 5.583 | - |
| Onttrekking | - | -73.300 |
| Stand per 31 december | 107.483 | 101.900 |

## 8. Langlopende schulden

| | 31-12-2015 | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2014 | Waarvan langer dan vijf jaar |
|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € |
| Gemeentelijke leningen | 82.195 | 81.857 | 86.544 | 86.118 |
| Overige leningen | 104.284.630 | 86.003.134 | 103.259.362 | 96.123.476 |
| Overige schulden | 5.631.071 | 5.631.071 | 5.840.099 | 5.840.099 |
| | 109.997.896 | 91.716.062 | 109.186.005 | 102.049.693 |

| **Resumé leningen** | **31-12-2015** | **31-12-2014** |
|---|---|---|
| Begin saldo | 103.345.906 | 100.475.333 |
| Opgenomen geldleningen | 5.000.000 | 12.863.024 |
| | 108.345.906 | 113.338.357 |
| Aflossingen: regulier | 3.215.048 | 1.902.401 |
| algehele aflossing | 764.033 | 8.090.050 |
| **Saldo ultimo boekjaar** | 104.366.825 | 103.345.906 |

Aflossingsverplichting komend jaar: € 1.545.876.

Uitsplitsing kapitaalmarkt leningen naar herzieningsdatum rente:

| | |
|---|---|
| • korter dan 1 jaar | 1,0 miljoen |
| • van 1 jaar tot 5 jaar | 4,8 miljoen |
| • langer dan 5 jaar | 4,2 miljoen |
| • geen herzieningsdatum (geen renterisico) | 23,4 miljoen |
| • geen renteherziening fixe leningen | 62,5 miljoen |
| • geen renteherziening gedeeltelijke aflossing | 8,5 miljoen |
| **Totaal generaal** | 104,4 miljoen |

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen portefeuille ultimo boekjaar is in 2015 3,81% (2014: 4,2%).

Het totaal van door het WSW geborgde leningen per 31-12-2015 bedraagt € 103,7 miljoen.

De totale marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31-12-2015 € 137.638.395.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Overige schulden** | | |
| Effect marktwaarde extendible leningen | 5.631.071 | 5.840.099 |

## 9. Kortlopende schulden

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Schulden aan leveranciers** | | |
| Schulden aan leveranciers conform sub-administratie | 733.068 | 2.658.007 |
| Per 31 december vervallen rente / aflossing | 240.339 | 199.922 |
| | 973.407 | 2.857.929 |
| **Belastingen en premies sociale verzekeringen** | | |
| Omzetbelasting | 441.929 | 1.046.693 |
| Loonheffing | 114.494 | 103.660 |
| Sociale lasten en afdracht sociale verzekeringen | 13.525 | 21.401 |
| Pensioenen | 4.238 | 5.554 |
| | 574.186 | 1.177.308 |
| **Overlopende passiva** | | |
| Vakantiedagen | 94.100 | 94.600 |
| Accountantskosten | 19.500 | 17.479 |
| Nog niet vervallen rente leningen | 1.271.268 | 1.164.038 |
| Te betalen kosten nieuwbouw | 349.259 | 613.685 |
| Huurvoorstanden | 318.046 | 300.203 |
| Te betalen kosten visitatie | 35.332 | - |
| Aardbevingsschades | 239.521 | 62.753 |
| Overige | 7.758 | 3.876 |
| | 2.334.784 | 2.256.634 |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

*Aangegane verplichtingen nieuwbouw*

De aangegane verplichtingen op 31 december 2015 voor nieuwbouwwoningen in aanbouw c.q. in opdracht bedragen € 1.200.000.

*Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud*

In 2016 is geen uitgesteld planmatig onderhoud uitgevoerd dat betrekking heeft op het boekjaar 2015.
In 2016 is geen uitgesteld woningverbetering uitgevoerd dat betrekking heeft op het boekjaar 2015.

*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 2015 bedraagt € 4.144.602.

*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.

## 4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

| | € | € |
|---|---|---|
| **10. Huuropbrengsten** | | |
| Woningen en woongebouwen DAEB | 28.835.595 | 27.498.182 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB | 356.805 | 369.743 |
| Woningen en woongebouwen Niet- DAEB | 199.344 | 195.873 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet - DAEB | 30.340 | 17.493 |
| | 29.422.084 | 28.081.291 |
| Huurderving woningen en woongebouwen DAEB | -261.975 | -247.348 |
| Huurderving onroerende goederen, niet zijnde woningen DAEB | -18.423 | -12.012 |
| Huurderving woningen en woongebouwen Niet - DAEB | -90 | -12.234 |
| | 29.141.596 | 27.809.697 |

**Huren:**

Verantwoord zijn de over 2015 te ontvangen huren.

Per 1 juli 2015 is een gemiddelde huurverhoging gerealiseerd van 1,70% (2014: 3.5%.)

De stijging van de huren van woningen en woongebouwen ad. € 1.341.000 is als volgt te verklaren:

| | | |
|---|---|---|
| Toename: | Jaarlijkse huurverhoging | 772.000 |
| | Huurharmonisatie | 217.000 |
| | Nieuwbouw | 678.000 |
| | Geriefsverbeteringen | 22.000 |
| | Overig | 11.000 |
| | | 1.700.000 |
| Afname: | Verkoop / Sloop | 359.000 |
| | | 1.341.000 |

**Huurderving**

Uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen netto huur is de huurderving over 2015: 0,95% ( in 2014: 0,97%).

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. Vergoedingen** | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 620.436 | 633.872 |
| Vergoedingsderving wegens leegstand | -34.957 | -34.143 |
| | 585.479 | 599.729 |

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |

**12. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

| | | |
|---|---|---|
| Netto opbrengst verkopen bestaand bezit | 1.693.311 | 2.056.413 |
| Verkoop opbrengst nieuwbouw woningen | 16.593 | - |
| Af: Verkoopkosten | -26.885 | -80.910 |
| Verkoopopbrengst grond te Winsum | -95.061 | - |
| Verkoopopbrengst kavels te Bedum | 39.481 | 78.961 |
| Netto opbrengst verkopen niet zijnde woningen | 97.650 | - |
| Aankoop: diverse grondruilingen | -52.970 | - |
| | 1.672.119 | 2.054.464 |

In het boekjaar 2015 zijn 19 woningen verkocht (2014: 20 woningen). Daarnaast is er 1 bouwkavel, 1 nieuwbouwwoning en een bedrijfsruimte verkocht.

**13. Overige bedrijfsopbrengsten**

| | | |
|---|---|---|
| Restitutie Pro Rata | - | 7.615 |
| Doorberekening eigen dienst | 27.523 | 128.539 |
| Ontvangen doorberekening derden | 68.477 | 11.375 |
| Beheervergoedingen VvE's | 17.382 | 17.089 |
| Inschrijfgelden | 18.566 | 15.630 |
| Overige | 32.118 | 46.870 |
| Bijdrage acceptgiro | 11.740 | 2.904 |
| Energie subsidie | - | 200.000 |
| | 175.806 | 430.022 |

**14. Afschrijvingen**

| | | |
|---|---|---|
| Materiële vaste activa | 5.785.343 | 5.154.641 |
| Vastgoedbeleggingen | 51.654 | 55.235 |
| Boekresultaat | -16.915 | -474 |
| | 5.820.082 | 5.209.402 |

*Afschrijvingen materiële vaste activa*

| | | |
|---|---|---|
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 5.638.417 | 5.011.609 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 146.926 | 143.032 |
| | 5.785.343 | 5.154.641 |

**15. Overige waardeveranderingen van vaste activa**

**Overige waardeveranderingen van vaste activa**

| | | |
|---|---|---|
| Cplx 840: 4 woningen aan de Wilhelminastraat te Zoutkamp | - | 43.418 |
| Cplx 887: 14 woningen aan de van Iperensingel te Leens | - | -34.091 |
| Cplx 189: 6 woningen aan de Homanstraat te Ten Boer | - | 66.562 |
| Cplx 190: 8 woningen aan de Rengerstraat te Ten Post | - | 117.255 |
| Cplx 422: 8 woningen aan de Schoolstraat te Ezinge | - | 62.700 |
| Cplx 740: 8 woningen aan de Wilhelminalaan te Baflo | - | 81.644 |
| Clpx 543: 13 woningen aan de Lange Akkers te Uithuizermeeden | - | 498.585 |
| Cplx 356: 27 (zorg)appartementen Colpende te Middelstum | - | 33.991 |
| Mutatie commerciele activa obv taxatie | 18.533 | - |
| Mutatie onrendabele investeringen activa bezit | -2.053.893 | 9.206.105 |
| Cplx 360: 6 woningen Dorpsterlanden 2 t/m 12 | - | 270.715 |
| Cplx 507: 8 woningen aan de Julianastraat te Uithuizermeeden | - | 470.000 |
| Cplx 228: 6 woningen aan de Uilkenstraat te Eenrum | - | 643.000 |
| Cplx 083: 35 woningen aan de Almastraat te Bedum | - | 1.405.000 |
| Cplx 081: 15 woningen Bederawalda te Bedum | - | 508.000 |
| | -2.035.360 | 13.372.884 |

**Personeelskosten**

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **16.** *Lonen en salarissen* | | |
| Bruto lonen | 2.397.502 | 2.587.750 |
| Ontvangen ziekengelduitkeringen | -10.266 | - |
| | 2.387.236 | 2.587.750 |
| **17.** *Sociale lasten* | | |
| Sociale lasten | 353.907 | 395.710 |
| Kosten eindheffing | - | 150 |
| | 353.907 | 395.860 |

In procenten van de bruto salarissen is dit 15,2% (2014: 15,3%)

| | | |
|---|---|---|
| **18.** *Pensioenlasten* | | |
| Pensioenlasten | 413.478 | 465.580 |
| **19. Onderhoudslasten** | | |
| Klein materiaal | 10.794 | 9.933 |
| Groot materiaal | 307.661 | 310.329 |
| Onderhoud werk derden | 3.011.073 | 4.784.621 |
| | 3.329.528 | 5.104.883 |
| **20. Overige bedrijfskosten** | | |
| Interne bedrijfslasten | 433.669 | 222.166 |
| Specificatie overige directe exploitatielasten | 398.838 | 434.336 |
| Specificatie belastingen | 2.773.218 | 2.614.873 |
| Diverse bedrijfslasten | 3.826.487 | 4.787.941 |
| | 7.432.212 | 8.059.316 |
| *Interne bedrijfslasten* | | |
| Overige personeelskosten | 329.310 | 114.505 |
| Huisvestingskosten | 104.359 | 107.661 |
| | 433.669 | 222.166 |
| *Specificatie overige directe exploitatielasten* | | |
| Vervolgingskosten | 16.968 | -4.603 |
| Energiekosten lege woningen | 70.970 | 51.119 |
| Gas, water en elektra | 289.385 | 370.534 |
| Schoonmaakkosten | 21.515 | 17.286 |
| | 398.838 | 434.336 |
| *Specificatie belastingen* | | |
| Onroerend goed belasting | 949.085 | 868.595 |
| Rioolrechten | 1.383.282 | 1.350.125 |
| Waterschapslasten | 320.161 | 302.183 |
| Landhuur / Erfpacht | 1.481 | 338 |
| Verzekeringen (brand en storm) | 79.661 | 54.789 |
| Contributie landelijke federatie | 39.548 | 38.843 |
| | 2.773.218 | 2.614.873 |

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| *Diverse bedrijfslasten* | | |
| Mutatie dubieuze debiteuren | 93.108 | 101.842 |
| Kosten automatisering | 305.631 | 345.057 |
| Leefbaarheid | 173.675 | 221.933 |
| Autokosten | 86.713 | 85.054 |
| Accountantshonoraria | 83.602 | 69.675 |
| Advieskosten | 84.727 | 31.091 |
| Contributies en abonnementen | 46.202 | 9.379 |
| Labeling energieprojecten | 40.236 | 37.632 |
| Portikosten | 43.521 | 37.062 |
| Telecommunicatiekosten | 36.966 | 39.776 |
| Kosten huurorganisaties | 34.638 | 30.364 |
| Representatiekosten | 22.901 | 21.600 |
| Overig | 5.520 | 6.828 |
| Juridische kosten inzake aardbevingsschade | 29.745 | -4.376 |
| Nacalculatie materiaalverbruik | -11.820 | 17.405 |
| Afboeking kosten niet gerealiseerde projecten | 333.575 | 219.213 |
| Afdracht btw fonds klein onderhoud | 10.276 | 19.721 |
| Servicebijdrage VvE De Horst te Bedum | 16.112 | 18.091 |
| Servicebijdrage VvE Agessingel te Leens | 25.205 | 25.205 |
| Servicebijdrage VvE Marskramer te Ten Boer | 19.824 | 18.942 |
| Servicebijdrage VvE Hunsingokade te Zoutkamp | 29.321 | 29.321 |
| Servicebijdrage VvE Koopmansplein te Ten Boer | 20.880 | 20.880 |
| Kosten niet geactiveerde investeringen isolatie en geriefverbetering | 56.663 | 68.694 |
| Kosten treasury analyse/treasury statuut/organisatieontwikkeling | 44.983 | 48.133 |
| Servicebijdrage VvE De Marren te Leens | 4.914 | 4.914 |
| Bijdrage saneringssteun Centraal Fonds | - | 1.023.534 |
| Kosten verhuurdersheffing | 2.002.189 | 2.003.484 |
| Kosten fusie | 19.681 | - |
| Algemene kosten (Interne bedrijfslasten) | 167.499 | 237.487 |
| | 3.826.487 | 4.787.941 |

**Accountantshonoraria**

| | | |
|---|---|---|
| Controle van de jaarrekening | 41.101 | 31.781 |
| Fiscale advisering | 36.478 | 22.620 |
| Overige advieskosten | 6.023 | 15.275 |
| | 83.602 | 69.676 |

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **21.** *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten* | | |
| Rente spaarrekening banken | 27.265 | 42.872 |
| Rente belastingdienst | 492 | - |
| Overige rentebaten | 1.648 | 1.195 |
| Resultaat extendible leningen | 197.134 | - |
| | 226.539 | 44.067 |
| **22.** *Rentelasten en soortgelijke kosten* | | |
| Rente leningen Gemeente | -405 | -3.565 |
| Rente leningen institutionele beleggers | -3.976.675 | -4.103.283 |
| Rente rekening-courant banken | -6.201 | -8.498 |
| Disagio leningen WSW | -21.401 | -17.340 |
| Afsluitkosten nieuwe lening | - | -10.996 |
| Resultaat extendible leningen | - | -3.209.375 |
| | -4.004.682 | -7.353.057 |
| **23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening** | | |
| Vennootschapsbelasting | | |
| Mutatie voorziening belastingen | 30.000 | -30.000 |
| Mutatie actieve belastinglatentie | 1.737.000 | 1.413.000 |
| | 1.767.000 | 1.383.000 |

**Berekening belastbaar bedrag 2015**

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2015 is als volgt berekend:

| | 2015 | |
|---|---|---|
| | € | € |
| Resultaat | | 10.095.774 |
| *Bij:* | | |
| Fiscaal lagere afschrijving mva | 5.820.082 | |
| Fiscaal geen waardeveranderingen | -1.701.785 | |
| Fiscaal lagere bedrijfswaarde | 3.365.000 | |
| Beperkt aftrekbare kosten | 8.077 | |
| | | 7.491.374 |
| *Af:* | | |
| Fiscaal geen resultaat op extendible leningen | 148.830 | |
| Fiscaal lagere boekwinst / vorming herinvesteringsreserve | 1.727.416 | |
| Fiscaal hogere lasten onderhoud | 268.752 | |
| Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last) | 197.134 | |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek | 15.609 | |
| Fiscaal lager projectresultaat | 231.842 | |
| | | 2.589.583 |
| **Belastbaar bedrag 2015** | | 14.997.565 |
| Belastbaar bedrag 2015 | | 14.997.565 |
| Te verrekenen verlies | | -14.997.565 |
| Verschuldigde winstbelasting | | - |

**Overzicht verrekenbare verliezen**

| Belastingjaar | Belastbare winst | Verrekend | Verrekend met jaar | Saldo verrekenbaar verlies |
|---|---|---|---|---|
| 2012 | € 4.366.238 | € -4.366.238 | 2013 | € - |
| 2013 | € -36.666.649 | € 23.557.905 | 2012, 2014, 2015 | € -13.108.744 |
| 2014 | € 4.194.102 | € -4.194.102 | 2013 | € - |
| 2015 | € 14.997.565 | € -14.997.565 | 2013 | € - |

## 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 | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| De heer drs. K. Keestra (voorzitter 2015) | 8.475 | 8.475 |
| De heer E. Wiersma MPM (vicevoorzitter) | 6.780 | 6.780 |
| Mevrouw drs. M.G. Berghuis (lid) | 6.780 | 6.780 |
| De heer drs. ing. J. Poorta (lid) | 6.400 | 6.400 |
| De heer J. Vaneman (lid) | 6.780 | 6.780 |
| Mevrouw M. Hilbolling (lid) | 6.400 | 6.400 |
| | 41.615 | 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.
Naast de kosten van bezoldiging is aan overige kosten binnen de Raad van Commissarissen over 2015 € 9.529 uitgegeven, waarvan € 2.877 aan contributies en abonnementen. Het resterend deel betreft voornamelijk opleidings- en excursiekosten.

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| R.T. Kramer | | |
| Beloning | 126.303 | 108.266 |
| Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen | - | 1.906 |
| Werkgeversdeel van voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 28.591 | 33.342 |
| | 154.894 | 143.514 |

Functie: directeur-bestuurder
Duur van het dienstverband: 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband: 1
Aantal dagen in 2015: 365

In de beloning is een bruto uitkering i.v.m. het 25 jarig jubileum van € 16.894 opgenomen. Deze is uitgekeerd conform CAO bepaling.

| | | |
|---|---|---|
| Personeel | | |
| Beloning | - | 34.723 |
| Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen | - | 3.918 |
| Werkgeversdeel van voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | - | 9.781 |
| Beëindigingsuitkeringen | - | 148.954 |
| | - | 197.376 |

# Overige gegevens

### Bestemming van de winst 2015

De directie stelt voor om de winst over 2015 ad € 11.862.774 toe te voegen aan de algemene reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

**Vaststelling jaarrekening door het bestuur en de Raad van Commissarissen**

Als Raad van Commissarissen hebben wij de door de directie vastgestelde jaarstukken (jaarverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2015 onderzocht en hebben wij kennis genomen van de door BDO Audit & Assurance BV afgegeven accountantsverklaring.
De bovengenoemde jaarrekening is door de directie en ons vastgesteld conform artikel 24, lid 5 van de statuten van Woningstichting Wierden en Borgen.

Bedum, 25 april 2016

**Vaststelling jaarstukken door 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 directie:**

Bedum, 25 april 2016.

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Wierden en Borgen

**Verklaring betreffende de jaarrekening**
Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Woningstichting Wierden en Borgen te Bedum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestigingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

*Verantwoordelijkheid van het bestuur*
Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

*Verantwoordelijkheid van de accountant*
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico’s dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

*Oordeel betreffende de jaarrekening*
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**
Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Groningen, 12 mei 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA

**Wierden en Borgen**
Jaarverslag 2015

**Colofon:**

**Foto omslag:**
Bram Noordhuis fotografie

**Tekst en overige foto's:**
Wierden en Borgen

Wierden en Borgen
woningstichting