



WOONZORG
NEDERLAND



Waardevol leven

Jaarverslag **2015** Woonzorg Nederland



Waardevol leven

Jaarverslag **2015** Woonzorg Nederland

Voorwoord



Voorwoord

2015 was voor Woonzorg Nederland in veel opzichten een bijzonder jaar. Behalve de vele grote uitdagingen waarvoor alle corporaties zich geplaatst zien, speelde voor Woonzorg Nederland in het bijzonder de beëindiging van de personele unie met zorgorganisatie Espria medio 2015. Deze verbinding bestond inmiddels acht jaar. Het was geïnspireerd op de gedachte dat het verbinden van de domeinen wonen en zorg het best is te realiseren door samenhangende regie: juist voor kwetsbare mensen.

Met het beëindigen van de personele unie in het vooruitzicht, met name vanwege verplichtingen vanuit de nieuwe Woningwet, onderzocht Woonzorg Nederland een samenwerking met collega-corporatie Habion. Habion richt zich, hoewel met accentverschillen, op hetzelfde domein als Woonzorg Nederland. De veronderstelling bestond dat samenwerking twee voordelen kon opleveren. In de eerste plaats het voordeel dat de grote opgaven voor het scheiden van wonen en zorg het best gezamenlijk te benaderen zijn. Het in stand houden van passende huisvesting voor onze kwetsbare doelgroep zou daarmee het meest gediend zijn. In de tweede plaats verwachtten we dat de sterke kanten van beide organisaties nog meer konden floreren door samenwerking, met een nog krachtiger totaal als eindresultaat. Helaas bestond er te weinig draagvlak voor de samenwerking, waardoor de verkenning in april 2015 is beëindigd.

Bestuurlijk en organisatorisch gezien rekende Woonzorg Nederland al op de samenwerking. We hebben de ontstane situatie van volledige zelfstandigheid aangegrepen om een fundamentele analyse te maken van onze toekomstbestendigheid. Zo is onderzocht of er voldoende basis is voor een landelijk werkende corporatie voor kwetsbare mensen met een kleine portemonnee. Ook de houdbaarheid van de meerjarenopgaaft is onderzocht, net als het passende besturingsmodel.

De analyse toonde aan dat er absoluut gegronde redenen zijn om de categoriale, landelijke status te handhaven, juist vanwege de bijzondere expertise. Het meerjarenperspectief is positief. Er zijn richtinggevende keuzes gemaakt voor de toekomstige opbouw van de organisatie. De noodzaak om focus te bepalen qua klant- en resultaatgerichtheid staat centraal. In onze meerjarenstrategie staan onze huurders absoluut centraal. Zij verwachten van ons veilige, comfortabele en betaalbare huisvesting. Wij zien dat als onze belangrijkste opgave voor de komende jaren.

Door de uitkomsten van het onderzoek en de inmiddels in gang gezette optimalisatieslagen, is het vertrouwen in veel opzichten teruggewonnen. We kijken met een positieve verwachting naar de toekomst. Aan die toekomst zal vanaf 1 augustus 2016 leiding worden gegeven door het nieuwe bestuursduo Cees van Boven en Arnold Pureveen. Met deze zeer ervaren bestuurders verwachten wij de ingeslagen weg met succes voort te kunnen zetten.

Raad van Bestuur





Inhoud

BESTUURSVERSLAG

12

1. Missie, visie en strategie	13
1.1 Waardevol leven	13
1.2 Visie	13
1.3 Strategie	13
2. Besturing	16
2.1 Terugblik 2015	16
2.2 Uitkomsten organisatieonderzoek	17
2.3 Visitatie	18
2.4 Governance	18
2.5 Raad van Bestuur	19
2.6 Raad van Commissarissen	20
2.7 Gemeenschappelijke Ondernemingsraad	20
2.8 Personeelszaken	20

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

22

3. Bediening van de doelgroep: lokaal aanwezig en klantgericht	23
3.1 Woonformules	23
3.2 Tevreden huurders	24
4. Verbinden en samenwerken: verhouding met stakeholders	28
4.1 Bewonersparticipatie	29
4.2 Zorgorganisaties	30
4.3 Gemeenten	32
5. (Ver)huurbeleid	33
5.1 Inkomensgrenzen	34
5.2 Huurprijsbeleid zelfstandige woningen	35
5.3 Huurprijsbeleid intramuraal	38
5.4 Servicekosten	39
5.5 Voorkomen huurachterstanden	39
5.6 Woonfraude	40

6. Strategisch Voorraadbeleid	42
6.1 Portefeuille	42
6.2 Waardebehoud Vastgoed	44
6.3 Onderhoud	45
6.4 Veiligheid	48
6.5 Duurzaamheid	50
6.6 Investeren in nieuw en bestaand vastgoed	51
6.7 Verkoopbeleid	57
6.8 Splitsing DAEB/niet DAEB	57
6.9 Marktwaaarde	58
 7. Financiën	 59
7.1 Algemeen	59
7.2 Financieel jaarresultaat	60
7.3 Meerjarenprognose	62
7.4 Financiële continuïteit	63
7.5 Fiscale ontwikkelingen	64
7.6 Beschikbaarheid financiering	65
7.7 Financieringsbeleid	66
7.8 Derivaten en beleggingen	67
7.9 Cashmanagement op korte en lange termijn	68
7.10 Verbindingen	69
7.11 Grondexploitatie	73
7.12 Risicobeheersing	73

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 82

8. Terugblik op 2015	83
----------------------	----

9. Werkwijze	86
--------------	----

9.1 Het toezicht van de Raad van Commissarissen	87
9.2 Commissies	91
9.3 Werkgeversrol	93

10. Samenstelling Raad van Commissarissen	96
---	----

10.1 Commissarissen per 31 december 2015	96
Commissarissen die per 2015 zijn afgetreden	99
10.2 Onafhankelijkheid	102
10.3 Governance	102

JAARREKENING 105

Geconsolideerde jaarrekening	108
------------------------------	-----

Enkelvoudige jaarrekening	198
---------------------------	-----

Overige gegevens	211
------------------	-----

Kengetallen / Kerncijfers	214
---------------------------	-----

Bestuursverslag



1. Missie, visie en strategie

1.1 Waardevol leven

Mensen die kwetsbaar zijn door ouderdom of een beperking, willen zo lang mogelijk zelf de regie voeren over hun leven. Als ze daar minder goed toe in staat zijn, willen ze een veilige plek om te wonen en de zekerheid dat zij de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben.

Die wensen vormen de basis van onze missie, die luidt:

Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Onze dienstverlening ondersteunt de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, werken wij samen met partijen die hetzelfde doel nastreven.

1.2 Visie

Mensen willen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben. Woonzorg Nederland biedt senioren en mensen met een beperking een woning en woonomgeving die hen daarbij helpt. Wij hebben hierbij speciale aandacht voor mensen met een smalle beurs. We bieden een passende combinatie van woning, diensten en zorg voor mensen met diverse leefstijlen.

Op buurtniveau dragen we bij aan innovatie, duurzame en flexibele voorzieningen voor wonen, werken, dienstverlening, ontmoeting en recreatie. Deze voorzieningen stimuleren de leefbaarheid, het burgerschap en de betrokkenheid bij de samenleving. Waar nodig werken we hiervoor samen met andere partijen.

1.3 Strategie

De volgende pijlers staan centraal bij het uitvoeren van onze maatschappelijke opdracht.

1. tevreden klanten door een excellente dienstverlening.
2. vruchtbare samenwerking met partners om onze opdracht nog beter te kunnen uitvoeren.

3. investeren in vastgoed dat zijn waarde behoudt en waarin onze klanten zich prettig voelen.
4. een gezonde bedrijfsvoering met oog voor de bedrijfseconomische continuïteit.

1. Sterke klantgerichtheid

Als onze huurders vragen of problemen hebben, willen zij goed worden gehoord en snel worden geholpen. Om daaraan beter tegemoet te komen, zijn wij vier jaar geleden gestart met een andere werkwijze. Het uitgangspunt is dat we dichterbij onze klanten staan, zodat we hen beter van dienst kunnen zijn. Onze huurders zijn positief over onze sterke klantgerichtheid, maar hebben in recent onderzoek aangegeven verdere verbeteringen te verwachten op het gebied van betaalbaarheid, veiligheid en communicatie.

2. Samen werken aan een beter aanbod

Om onze doelstellingen te bereiken, werken wij samen met bewoners, vrijwilligers, gemeenten, welzijnsorganisaties, collega-corporaties en zorgaanbieders. Nu gemeenten de regie op volkshuisvesting en zorg in toenemende mate krijgen, neemt het belang van lokale afstemming en doorzettingskracht steeds meer toe. Woonzorg Nederland is een landelijke organisatie. De uitdaging voor de komende jaren is dan ook de vraag hoe wij deze lokale afstemming verzorgen, hoe wij het juiste doen samen met de lokale gemeenschap en hoe we daarbij steeds beter naar onze huurders luisteren.

3. Waardebehoud vastgoed

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van onze huurders en hun leefomgeving. Bovendien zorgen het in stand houden en verbeteren van kwaliteit voor een langere levensduur van onze gebouwen. Als wij onze woningen goed onderhouden, behouden zij hun waarde en dragen ze daarmee bij aan onze bedrijfseconomische doelstellingen.

Het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor (de bekostiging van) ons bestaande zorgvastgoed. Met onze zorgpartners



kijken wij hoe we hierin samen kunnen optrekken. Het doel is de (toekomstige) klant goed te blijven bedienen en kapitaalvernietiging te voorkomen. Dat doen wij door onze verzorgingscapaciteit zo veel mogelijk om te bouwen naar verpleegcapaciteit of naar zelfstandige, beschutte woningen. We worden in toenemende mate geconfronteerd met zorginstellingen die vragen om heroverweging van huurcontracten. Woonzorg Nederland hanteert het uitgangspunt dat wij bij dreigende discontinuïteit bij de zorginstelling zoveel mogelijk samen zoeken naar oplossingen. Het maatschappelijk belang is daarmee, gemiddeld genomen, het meest gediend.

4. Bedrijfseconomische continuïteit

De noodzaak om een scherpe bedrijfsvoering te realiseren, is een blijvend punt van aandacht. Corporaties hebben te maken met lastenverzwaringen vanuit de overheid. Wij hebben ons investeringsprogramma dan ook beperkt. Onze investeringen zijn vooral gericht op verduurzaming, transformatie en het veiliger maken van bestaande gebouwen. Bovenal blijft de uitdaging dat we flexibel inspelen op de verwachte toenemende vraag naar beschut en beschermd wonen.



2. Besturing

2.1 Terugblik 2015

2015 is een turbulent jaar geweest: we beëindigden niet alleen de personele unie met Espria, we moesten ook de conclusie trekken dat er onvoldoende draagvlak bestond voor een verbinding met collega-corporatie Habion.

Vanuit onze missie hebben wij, tot medio 2015, jarenlang intensief samengewerkt met zorgorganisatie Espria. De inzet was daarbij om de toegevoegde waarde voor de klanten te vergroten door een samenhangend aanbod van wonen en zorg te bieden. Door de komst van de nieuwe Woningwet, die verbindingen als deze verbiedt, werd al eerder besloten de verbinding met Espria te verbreken.

Tot april 2015 deden wij onderzoek naar nauwere samenwerking met Habion, net als Woonzorg Nederland een landelijk werkende corporatie voor de doelgroep kwetsbare ouderen. Wij veronderstelden dat integratie van deze twee gelijkgerichte corporaties kon leiden tot een belangrijk kwaliteitsvoordeel. Ook hoopten wij dat we de transitie naar het scheiden van wonen en zorg samen beter konden uitvoeren dan ieder apart. Toen bleek dat de samenwerking met Habion niet doorging, heeft Woonzorg Nederland onderzoek verricht naar het perspectief voor de categoriale corporatie, de meerjarenopgave en het daarbij passende besturingsmodel.

2.2 Uitkomsten organisatieonderzoek

De bedrijfsanalyse van Woonzorg Nederland heeft aangetoond dat er gegronde redenen zijn om de strategie als landelijk werkende corporatie voor kwetsbare mensen met een kleine portemonnee te handhaven. Het onderzoek laat wel zien dat de toekomstbestendigheid van de organisatie onder druk staat. Ook blijkt dat wij op een aantal aspecten nog beter moeten inspelen op de behoeften van klanten en stakeholders. Verder is geconcludeerd dat Woonzorg Nederland haar executiekracht verder moet versterken door meer focus te leggen op lokale aanwezigheid en herkenbaarheid. In de toekomst gaan partijen Woonzorg Nederland namelijk steeds meer aanspreken op haar specifieke bijdrage voor de doelgroep en de mate waarin ze erin slaagt aan te sluiten op lokale vragen.

Omdat wij ervoor kozen de bestaande basisstrategie te handhaven, is een aantal richtinggevende keuzes gemaakt voor de structuur van de organisatie. We willen toe naar een plattere organisatie met kortere lijnen. De Raad van Bestuur en de directie zijn samengevoegd, waardoor er een organisatielaag is verdwenen. De nieuwe directie is directer aanwezig en meer betrokken bij de totale bedrijfsvoering. Ze voert om dat te bereiken een permanente dialoog met de organisatie. Woonzorg Nederland wil de zeggenschap van haar huurders vergaand vergroten en de relatie met haar stakeholders intensiveren. De executiekracht en de resultaatgerichtheid van Woonzorg Nederland moeten omhoog, het zicht op risico's en de beheersing daarvan moet verbeteren. Aan de basis van een mensgerichte organisatie staan gemotiveerde medewerkers:

zij moeten de klantbelofte tenslotte in praktijk brengen. Om die reden wil Woonzorg Nederland medewerkers vanuit hun kracht laten opereren, zodat zij de ruimte hebben om te werken aan de toekomstwaarde van Woonzorg Nederland.

2.3 Visitatie

In 2015 voerde Ernst & Young (EY) een visitatieonderzoek uit bij Woonzorg Nederland. De visitatie is een extern onderzoek dat eens in de vier jaar moet worden uitgevoerd. EY onderzocht in hoeverre wij in de periode 2011-2014 onze vooraf gestelde ambities hebben waargemaakt. Hoewel nog geen definitieve rapportage van de visitatie bekend is, kwamen uit de voorlopige terugkoppeling enkele aandachtspunten naar voren om onze prestaties op diverse terreinen te verbeteren. Deze vertonen veel overeenkomst met de aandachtspunten uit het organisatie-onderzoek: ze richten zich in het bijzonder op lokale en klantgerichte executiekracht. De komende periode staan we voor de uitdaging de verbeterpunten op te pakken. Uiteraard is het ook zaak dat wij de resultaten vasthouden, zodat wij onze ervaring, kennis en expertise in de toekomst nog beter kunnen inzetten om onze huurders optimaal tegemoet te komen.

2.4 Governance

In de eerste helft van 2015 was de personele unie met Espria nog intact. Net als in eerdere jaren pasten we toen beide Governancecodes toe van de sectoren Zorg en Volkshuisvesting. Sinds het verbreken van de personele unie, medio 2015, geldt voor Woonzorg Nederland weer de expliciete compliance met de Governancecode Woningcorporaties. Daarom zijn in de tweede helft van 2015 statuten, reglementen en andere kaders in overeenstemming gebracht met deze code.

Woonzorg Nederland had, ook ten tijde van de personele unie, geen statutaire of andere juridische relatie met Espria. Woonzorg Nederland is altijd een volledig zelfstandige entiteit geweest, zowel in juridische als financiële zin. In dit kader is in de statuten verankerd dat Woonzorg Nederland het 'volkshuisvestelijk vermogen' uitsluitend voor de volkshuisvesting aanwendt. In 2015 heeft Woonzorg Nederland haar middelen dan ook volgens deze bepaling aangewend.

2.5 Raad van Bestuur

Woonzorg Nederland wordt bestuurd door de Raad van Bestuur. Tot 29 juni 2015 vormde de Raad ook in personen de Raad van Bestuur van Stichting Espria.

De heer J.L. (John) Kauffeld is sinds 8 april 2008 bestuurder en sinds eind 2014 voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. Hij is tevens bestuurder van Espria. Daarnaast is de heer Kauffeld bestuurslid van VNO-NCW Noord en Drenthe.

De heer A.Th.J.M. (Anton) Zuure is sinds 1 juli 2004 bestuurder van Woonzorg Nederland. De heer Zuure is CFO. Hij is daarnaast commissaris van Tomingroep BV in Hilversum. De heer Zuure is per 1 november 2015 teruggetreden uit de Raad van Bestuur.

Mevrouw T.T.M. (Tiana) van Grinsven is vanaf 1 januari 2013 bestuurder van Woonzorg Nederland. Zij is werkzaam als COO en heeft geen nevenfuncties. Mevrouw van Grinsven is per 29 juni 2015 teruggetreden uit de Raad van Bestuur.

Verantwoordelijkheden Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is onder andere verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie en het beleid.
- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving.
- het beheersen van de risico's die het verwezenlijken van de doelstellingen in de weg staan.
- de kwaliteit van het jaarverslag en de jaarrekening.

In de statuten en het reglement van de Raad van Bestuur zijn de taken, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Bestuur vastgelegd. Het reglement bevat ook een regeling over tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. De Raad van Bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Uit de bedrijfsanalyse die in de tweede helft van 2015 heeft plaatsgevonden is de keuze voortgekomen om het bestuur over Woonzorg Nederland uit te laten voeren door een statutaire directie van twee personen, een voorzitter en een financieel directeur. Eind 2015 is de werving voor de nieuwe directie gestart.

2.6 Raad van Commissarissen

Voor de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en zijn commissies in 2015 verwijzen we naar het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag.

2.7 Gemeenschappelijke Ondernemingsraad

De Gemeenschappelijke Ondernemingsraad van Woonzorg Nederland telt elf zetels, waarvan er eind 2015 zes bezet zijn. Er zijn acht overlegvergaderingen geweest tussen de Gemeenschappelijke Ondernemingsraad en de bestuurder. Over de verdere gang van zaken binnen de organisatie, het onderzoek naar de verbinding met Habion en het zelfstandige meerjarenperspectief heeft een groot aantal vergaderingen plaatsgevonden. In het eerste halfjaar van 2015 lag het zwaartepunt van de besprekingen bij de implementatie van de organisatiewijziging per 1 januari 2015, op basis van een versoering van de organisatie. Het tweede halfjaar stond in het teken van het organisatie-onderzoek. Dit vroeg in het bijzonder veel aandacht vanwege de versnelling in de optimalisatie van de financiële kolom.

2.8 Personeelszaken

Medewerkers

Eind 2015 had Woonzorg Nederland 280 medewerkers in dienst (2014: 350). In voltijdse equivalenten (fte's) was dit 266,72 (2014: 321).

Ziekteverzuim

Het gemiddelde verzuimcijfer kwam in 2015 uit op 5,75% (in 2014 op 4,92%). Het verzuim is hiermee 0,83% gestegen ten opzichte van 2014 en uitgekomen boven de gestelde doelstelling van maximaal 4,25%. Gedurende het hele jaar lag het verzuim boven de gestelde norm. Niet uit te sluiten is dat de reorganisatie debet is aan het verhoudingsgewijs hogere verzuimpercentage.



Wijzigingen in het HR-beleid

Aan het begin van 2015 heeft de directie besloten de samenwerking met onze arbodienstverlener per 31 december 2015 te beëindigen. Gedurende het jaar is onderzocht met welke nieuwe dienstverlener Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2016 kon samenwerken. De verantwoordelijkheid voor verzuim en verzuimpreventie ligt daarbij grotendeels bij de leidinggevende, in samenspraak met de medewerker. De keuze is gevallen op Fazerelli. Het arbobeleid is geactualiseerd.

RI&E

De Arbo-Unie heeft op verzoek van Woonzorg Nederland en in samenspraak met de Arbo-commissie, een Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Een RI&E is een middel om veilig en gezond werken te bevorderen. Er is gekozen voor een praktische insteek met vooral aandacht voor de welzijn-kant: hoe gaat het met de medewerkers van Woonzorg Nederland, hoe is het met de duurzame inzetbaarheid en hoe zorgen we ervoor dat medewerkers op een gezonde manier hun werk kunnen blijven doen? Er is ten opzichte van 2006, de laatst afgenomen RI&E, vanuit het perspectief van RI&E geen reden gevonden om aanvullende maatregelen te nemen voor de technische gebouwkwaliteit. Uit de RI&E is wel verbeterpotentieel gekomen op de thema's verbinding en competentieontwikkeling.

Volkshuisvestingsverslag



3. Bediening van de doelgroep: lokaal aanwezig en klantgericht

Onze huurders willen een goede woning en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur via een vaste contactpersoon.

Woonzorg Nederland werkt volgens een decentraal dienstverleningsconcept. Het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders is decentraal georganiseerd: een lokaal team is verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Een lokaal team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en voor technische ondersteuning de adviseurs-onderhoud.

Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. De clustermanager, die verantwoordelijk is voor de bewonersconsulenten, onderhoudt daarnaast relaties met gemeenten en lokale marktpartijen. We zetten in op het vergroten van de slagvaardigheid van onze medewerkers, zodat zij snel en dichtbij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.

Op het gebied van techniek zet de bewonersconsulent de werkzaamheden klein onderhoud uit bij de gecontracteerde hoofdaannemers. Voor technisch advies en planmatig onderhoud is de adviseur-onderhoud verantwoordelijk.

3.1 Woonformules

Het ondernemingsplan geeft focus aan de koers van de organisatie en de aangescherpte doelgroepkeuze: de kwetsbare doelgroep met geringe financiële draagkracht is gebaat bij een beschutte of beschermende woonomgeving. Onze klantbelofte is een veilige, geborgen woning en woonomgeving aanbieden, waarmee we vereenzaming zoveel mogelijk voorkomen en met aandacht voor passend wooncomfort.

De kern van ons aanbod vormt ons totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen, waarin bewoners én omwonenden samen een gemeenschap opbouwen. Om dit te realiseren, hanteren wij drie woonformules zodat wij goed kunnen inspelen op de woonwensen van onze klanten: 'Ruimte voor Zekerheid', 'Ruimte voor Samenzijn' en 'Ruimte voor Rust'. Meer informatie over onze formules is te vinden onder het kopje Dienstverlening op onze website.

3.2 Tevreden huurders

Onze huurders zijn in de regel positief over de dienstverlening van Woonzorg Nederland. Toch is er dit jaar meer kritiek geuit over het afhandelen van reparatieverzoeken en op het proces van het betrekken van de woning. De gemeten klanttevredenheid van onze huurders is uitgekomen op een gemiddelde van 7,6 (in 2014 was dit 7,7). De bewonersconsulent is het gezicht van Woonzorg Nederland naar de huurder toe en krijgt een goede beoordeling. De huurders van Woonzorg Nederland waarderen het per-





soonlijke contact zeer. Dit blijkt uit de scores voor de voor- en eindinspectie en eindgesprekken met vertrekkende huurders.

De cijfers uit het klanttevredenheidsonderzoek vormen ook de input voor de Aedes Benchmark 2015. In de Aedes Benchmark 2015 scoorde Woonzorg Nederland een 7,5. In 2014 was dit een 7,4. Aedes deelt Woonzorg Nederland met deze score in als B-corporatie voor het huurdersoordeel. Een prima score binnen de categorie grote (XL) corporaties.

Klachten

Dagelijks zetten wij ons in voor onze klanten, maar soms verlopen zaken niet zoals gewenst. Een klant richt zich eerst tot zijn of haar bewonersconsulent. Als de klant niet tevreden is, komt de clustermanager in het spel. Is een klant ontevreden over de manier waarop Woonzorg Nederland een klacht heeft afgehandeld, dan kan hij of zij zich wenden tot een onafhankelijke klachtencommissie. In 2015 ontving de klachtencommissie in totaal 40 klachten, nagenoeg evenveel als in 2014. De meeste klachten hadden te maken met onderhoud of schade en gebreken, en gebrekkige communicatie tussen Woonzorg Nederland en de huurder.

Overzicht klachtencommissie

Klachten	2015	2014	2013
Totaal ontvangen klachten	40	38	46
<i>Niet ontvankelijk</i>	10	11	15
Ontvankelijk	30	27	31
<i>Ontvankelijk reeds afgehandeld</i>	16	13	12
Nog af te handelen	14	14	19
Uitgebrachte adviezen	7	13	16
a. Deels gegrond/ongegrond/niet ontvankelijk	0	2	3
b. Gegrond	1	7	6
c. Ongegrond	6	4	7
Naar volgend verslagjaar	6	4	3
Ingetrokken door klager	1		

Huurcommissie

Als een huurder het oneens is met de huurprijs of bijvoorbeeld ontevreden is over het onderhoud van de woning, kan de huurder dit voorleggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie kan dan een bindende uitspraak doen. In 2015 zijn er 57 zaken aan de commissie voorgelegd. De meeste hadden betrekking op de afrekening van de servicekosten.

Overzicht huurcommissiezaken

Huurcommissiezaken	2015
Ontvangen zaken	57
Uitspraken	56 (waarvan 26 van zaken uit 2014)
Huurder in het gelijk gesteld	27
Woonzorg Nederland in het gelijk gesteld	20
Ingetrokken zaken	9





4. Verbinden en samenwerken: verhouding met stakeholders

Voor ons is samenwerking met partners onmisbaar. We maken daarbij onderscheid in verschillende typen (maatschappelijke) belanghebbenden:

- De belangrijkste groep bestaat uit onze huurders (en hun vertegenwoordigers).
- Ook de zorginstellingen, die onze zorg- of verpleegcentra huren, zijn een belangrijke speler. Niet alleen als 'huurder', maar vaak ook als zorg- en dienstenleverancier aan de bewoners van onze wooncomplexen.
- De lokale overheid is een belanghebbende en samenwerkingspartner, zeker met het oog op het scheiden van wonen en zorg en de ontwikkelingen rondom AWBZ en WMO.
- Collega corporaties, welzijn- en vrijwilligersorganisaties, maar ook 'maatschappelijke ondernemers' completeren de lijst.

Wij beseffen dat we door nauw samen te werken met maatschappelijke partners een optimaal resultaat voor huurders realiseren.

4.1 Bewonersparticipatie

Met de bewoners van onze rechtstreeks verhuurde woningen overleggen wij op twee niveaus: per wooncomplex en landelijk. Er is geen specifiek overleg met de bewoners van onze verzorgings- en verpleeghuizen en indirect verhuurde complexen. Dit contact verloopt via de zorgaanbieder die het verzorgings- of verpleeghuis huurt en exploiteert.

Bewonerscommissie

Ruim 55% van de wooncomplexen heeft een bewonerscommissie. Woonzorg Nederland steunt het werk van bewonerscommissies met een financiële bijdrage. Vanuit de overtuiging dat een goede vertegenwoordiging van groot belang is voor de bewoners, helpen we in nieuwe wooncomplexen – en in bestaande complexen waar die commissie nog niet bestaat – bewonerscommissies op te richten. In 2015 hebben de bewonerscommissies met onze huurders onder meer gesproken over activiteiten in en om het complex, de jaarlijkse afrekening van de servicekosten en het onderhoud aan het wooncomplex.

Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland

De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij onze landelijke huurdersorganisatie: het Landelijk Huurders Platform Woonzorg (LHP) Nederland. Een goede vertegenwoordiging van onze huurders is essentieel om als gesprekspartner beleid te formuleren dat aansluit bij de wensen van de klant. Het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland behartigt de gezamenlijke belangen van de aangesloten bewonerscommissies. Met de directie van Woonzorg Nederland bespreekt het LHP onderwerpen van algemeen beleid en beheer die het niveau van de bewonerscommissies overstijgen. Het LHP heeft een eigen website (www.lhp-wzn.nl).

Het LHP en Woonzorg Nederland hebben frequent overleg en eens in de twee maanden op bestuurlijk niveau. In deze overleggen lichten beiden beleidsvoornemens en adviesaanvragen toe. De partijen bespreken hier

ook de belangrijkste algemene huurderskwesties.

Belangrijke gespreksonderwerpen waren in 2015 de reorganisatie, het onderzoek naar samenwerking met Habion, de splitsing van de personele unie met Espria en het onderzoek naar de meerjarenstrategie van Woonzorg Nederland. In sommige gevallen brengt het LHP ook een advies uit. Behalve over bovengenoemde zaken bracht het LHP in 2015 ook advies uit over het huurprijsbeleid, de warmtewet en de servicekosten.

Bij het opstellen van adviezen en het bespreken van onderwerpen past het LHP de informatie toe die de bewonerscommissies verstrekken, of waarover vanuit het land vragen worden gesteld. Woonzorg Nederland kent grote waarde toe aan de adviezen van het LHP.

Door de invoering van de nieuwe Woningwet is er een grotere rol weggelegd voor huurderorganisaties, bijvoorbeeld bij het maken van prestatieafspraken. Voor het LHP is het een onmogelijke taak om in alle gemeenten de huurders te vertegenwoordigen. Het LHP kijkt daarom samen met zijn bewonerscommissies, en onder andere met de Woonbond, hoe zij invulling kunnen geven aan de nieuwe Woningwet. In 2016 vinden bijvoorbeeld op geleide van deze ontwikkeling trainingen voor de lokale bewonerscommissies plaats. Verder heeft het LHP in 2015 met externe ondersteuning een traject doorlopen om de positionering en profilering te verbeteren. Het LHP en het bestuur van Woonzorg Nederland delen de opvatting dat de betrokkenheid van het LHP bij het beleid van Woonzorg Nederland verder geïntensiveerd kan en moet worden. Het succes van het slagen van de meerjarenstrategie van Woonzorg Nederland hangt in belangrijke mate af van de mate waarin het LHP dat beleid ondersteunt.

4.2 Zorgorganisaties

Om onze kwetsbare doelgroep goed te bedienen, werken wij samen met zorgorganisaties. De aard van die samenwerking is aan verandering onderhevig. De scheiding van wonen en zorg betekent dat de zorgbekostiging voor een deel van de toekomstige populatie – dat deel dat nu nog in verzorgingshuizen woont – los komt te staan

van de huur. Dit maakt goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen. Het administratief scheiden van wonen en zorg maakt het immers noodzakelijk andere arrangementen te zoeken, net als andere verhoudingen tussen aanbieders, om wonen en zorg in samenhang te kunnen blijven aanbieden.

De uitkomst van de nieuwe wet- en regelgeving leidt ertoe dat gemeenten en zorginstellingen terughoudend zijn in het maken van meerjarenafspraken. Tegelijkertijd zien we wel een sterk beroep op het flexibeler maken van contractverhoudingen en huurprijsafspraken. Dit heeft ertoe geleid dat met het merendeel van onze zorgpartners overleg plaatsvindt over de effecten van scheiden van wonen en zorg en de impact daarvan op de contractverhoudingen. Daarbij focussen we in eerste instantie op de zorginstellingen waarbij de contracten op kortere termijn (1-5 jaar) aflopen. We onderzoeken alle opties, bijvoorbeeld de mogelijkheid om de overeenkomst voort te zetten binnen het Wlz domein (Wet langdurige zorg) bij gedeeltelijke omzetting naar zelfstandige woningen en bij omzetting in zijn geheel.

Centraal bij omzetting is de bepaling van de doelgroep en de (lokaal) gevraagde zorg- en dienstenarrangementen. Tevens is betaalbaarheid,



vertaald naar woonlasten, een thema dat bij scheiden van wonen en zorg aandacht krijgt. Het doel is voor kwetsbare mensen met een laag inkomen een passend woon-, zorg- en dienstenaanbod te realiseren.

Woonzorg Nederland heeft inmiddels de nodige ervaring op dit terrein opgedaan (checklist, toolkit, pilots e.a.). Binnen Woonzorg Nederland is een speciale commissie verantwoordelijk voor scheiden van wonen en zorg. Deze commissie adviseert de directie. De verwachting is dat op den duur steeds meer zorginstellingen het aantal plaatsen dat zij huren verminderen of zelfs helemaal opzeggen. Voor Woonzorg Nederland is het zaak hierop te anticiperen. Dat kan door afspraken te maken over vernieuwde samenwerking met de zorginstelling, of door over te gaan naar directe verhuur. De commissie die verantwoordelijk is voor scheiden van wonen en zorg heeft decentraal een rol in dit adviesproces. In een vroegtijdig stadium kunnen zij zorginstellingen adviseren, waardoor die op tijd kunnen beginnen met veranderingen.

4.3 Gemeenten

Woonzorg Nederland exploiteert vastgoed in 173 gemeenten. Ook al is ons marktaandeel in veel gemeenten bescheiden, het is toch van groot en toenemend belang om goede relaties met die gemeenten te hebben en uit te bouwen. Dit is zowel in formele zin nodig, vanwege de strekking van de nieuwe Woningwet, maar ook vanwege de steeds grotere rol die gemeenten vervullen bij de basisondersteuning van onze kwetsbare doelgroep.

Onze lokale teams zoeken actief de verbinding met gemeenten en samenwerkingspartners in de regio. Eind 2015, begin 2016 hebben de clustermanagers een activiteitenplan aan de gemeenten gestuurd met daarin de zienswijze van Woonzorg Nederland op een aantal belangrijke vlakken. Denk aan betaalbaarheid, leefbaarheid en sloop- en nieuwbouw. Daarnaast nodigen de gemeenten de clustermanagers sinds eind 2015 uit, al dan niet samen met de lokale bewonerscommissies / huurders, om te praten over prestatieafspraken en regiovorming. Het is van steeds groter belang dat de lokale bewonerscommissies bij deze ontwikkeling zijn aangesloten.



5. (Ver)huurbeleid

Woonzorg Nederland biedt zelfstandige woningen en verhuurt complexen aan zorgaanbieders. In 2015 heeft Woonzorg Nederland 3.117 nieuwe huurcontracten afgesloten. Dit betreft 2.976 sociale contracten en 141 contracten in de vrije sector.

Zelfstandige woningen bieden wij op vier manieren aan:

- Via een regionaal woonruimteverdeelsysteem, waarbij kandidaten zelf kunnen reageren op beschikbare woningen.
- Via gemeentelijke toewijzingsnormen op basis van de plaats van een kandidaat-huurder op de gemeentelijke wachtlijst, een taakstelling of gemeentelijke urgentieregeling.
- Via een wachtlijst die wij zelf bijhouden.

- Een deel van de woningen (7,57%), veelal aanleunwoningen, verhuren wij indirect of via een intermediair. Deze woningen verhuren wij bloksgewijs aan de zorgstichting die vaak het naastgelegen verzorgingshuis huurt. De zorgstichting wijst de woningen zelf toe. Dit percentage neemt de komende jaren af, doordat Woonzorg Nederland de woningen vaak zelf weer direct gaat verhuren, mede vanwege het beleid scheiden wonen en zorg.

5.1 Inkomensgrenzen

a. Direct verhuurde woningen

Corporaties moeten sinds 1 juli 2015 minimaal 80% van de sociale huurwoningen die (op)nieuw worden verhuurd, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 34.911 (peil 2015). Corporaties mogen 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911, maar lager dan € 38.950 (de middeninkomens). De overige 10% is vrij toe te wijzen, bijvoorbeeld aan huishoudens met een urgentie vanwege gezondheid of sociale redenen. Deze inkomensregels zijn vastgesteld door de Europese Commissie. Woonzorg Nederland toetst de inkomens aan de hand van een door de huurder(s) ondertekende inkomensverklaring en bewijsstukken van de Belastingdienst (de verklaring geregistreerd inkomen (voorheen het IBRI-formulier) of definitieve aanslag).

In 2015 heeft Woonzorg Nederland 95,2% van de direct verhuurde woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

b. Indirect verhuurde woningen

Bij intermediaire verhuur, onder andere indirecte verhuur en onderverhuur door zorgorganisaties, was het tot nog toe moeilijker om te voldoen aan de controle-eisen dan bij directe verhuur. In 2013 wijzigde het ministerie de regels. Daarmee verschoof de verantwoordelijkheid voor het verrichten van inkomensstoetsing naar de verhurende partij (derden) als het contractafspraken betreft van vóór 18 mei 2013. Woonzorg Nederland behoudt wel de inspanningsverplichting om derden waar mogelijk te faciliteren de inkomensstoetsing uit te voeren.

Bij contracten die ná 18 mei 2013 met zorgorganisaties zijn afgesloten, is de zorgorganisatie verantwoordelijk voor de volledigheid van de gegevens. Woonzorg Nederland is bij die contracten verantwoordelijk voor de juistheid van de inkomensvoetsing. Woonzorg Nederland toetst ook hier het inkomen aan de hand van een door de huurder ondertekende inkomensverklaring en bewijsstukken van de Belastingdienst.

In 2015 hebben de zorgorganisaties 94,1% van de sociale huurwoningen die Woonzorg Nederland indirect of via een intermediair verhuurt, toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Bij contracten met zorgorganisaties die ná 1 januari 2015 zijn afgesloten, is Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor zowel de volledigheid als de juistheid van de inkomensvoetsing. Bij deze contracten vragen we een bestuursverklaring of een accountantsverklaring van de intermediaire partij op om de juiste opgave van het aantal verhuringen te waarborgen.

c. CIZ-verklaring

Sinds 1 januari 2012 hebben kandidaat-huurders met een inkomen boven de inkomensgrens alsnog de mogelijkheid een sociale huurwoning te huren, als zij een daartoe strekkende CIZ-verklaring hebben. Het CIZ-besluit voor deze bewoner moet minstens 10 uur persoonlijke verzorging, verpleging, ondersteunende begeleiding en/of behandeling voorschrijven voor een langdurige aaneengesloten periode. Als een huurder aan deze voorwaarden voldoet, valt het verhuur in de 90% categorie.

In 2015 is in totaal 16 keer een woning toegewezen op basis van een CIZ-verklaring met een inkomen boven de inkomensgrens.

5.2 Huurprijsbeleid zelfstandige woningen

a. Huurverhoging

De huurverhoging was in 2015 gelijk aan die van 2014. Hoewel Woonzorg Nederland ernaar streeft de huren te matigen, waren we genooddaakt de maximale verhoging door te voeren van 1,5% boven inflatie. De inflatie was vastgesteld op 1,0% waardoor de standaard huurverhoging uitkwam op 2,5%. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging was van toepassing. Dit is een extra huurverhoging voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen.

De huurverhogingspercentages 2015 zagen er als volgt uit:

- 2,5% voor huishoudinkomens tot € 34.229.
- 3,0% voor middeninkomens (0,5% extra): dit zijn huishoudinkomens van € 34.229 tot € 43.786.
- 5,0% voor hogere inkomens (2,5% extra). Dit zijn huishoudinkomens boven € 43.786.

In de geliberaliseerde huurcontracten heeft Woonzorg Nederland opgenomen dat de huurverhoging maximaal 4% boven inflatie mag bedragen. Bij de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging doorgevoerd van 5%, voor zover de situatie op de lokale markten waar Woonzorg Nederland actief is dit toelaat. De maximale huurverhoging was onder andere noodzakelijk om aan de heffingen van de overheid te kunnen voldoen.



De effectuering van de huurverhoging vond niet per 1 juli plaats, maar per 1 oktober. Dit in verband met onder andere de wijziging in de systematiek van het woningwaarderingsstelsel. De latere effectuering van de huurverhoging heeft tot een, weliswaar beperkte, matiging van de huurverhoging geleid.

In 2015 zijn er 230 bezwaren ingediend tegen de huurverhoging (483 in 2014). Hiervan waren er 156 gegrond en 74 ongegrond.

b. Woningwaarderingsstelsel

Sinds 1 oktober 2015 is het nieuwe woningwaarderingsstelsel van kracht. De primaire veranderingen zijn:

- Punten voor woonvorm en woonomgeving worden vervangen door punten voor de absolute WOZ-waarde en WOZ-waarde per m².
- Voor woningen met een ontbrekende WOZ-waarde geldt een minimum WOZ-waarde van € 40.000.
- De schaarseste-punten komen te vervallen en worden verrekend in de puntprijzen, die ook met 3,8% omlaag gaan.

Deze aanpassingen resulteerden in een huurverlaging voor circa 1.800 huurders. De huurders zijn onder andere door een uitleg in de Woonzorg Thuis geïnformeerd over de wijzigingen.

c. Huurharmonisatie

In 2015 vond de huurharmonisatie plaats na de invoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel.

d. Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 is het zogenaamde ‘passend toewijzen’ van kracht. Dit betekent dat alle kandidaten met een huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrens huisvesting moeten krijgen in een woning met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Eind 2015 zijn alle medewerkers van Woonzorg Nederland die te maken hebben met selectie van kandidaten getraind op de regelgeving rondom passend toewijzen. Tijdens diverse bijeenkomsten is de achtergrond van

de nieuwe regels uitgelegd. De medewerkers kregen ook handvatten om passend toewijzen in de praktijk goed te laten verlopen. Behalve de eigen medewerkers zijn ook de leden van het LHP voorgelicht. Begin 2016 krijgen ook zorginstellingen voorlichting.

e. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen voor onze doelgroep is dit jaar verder onder druk komen te staan, mede door toegenomen zorgkosten en het niet indexeren van pensioenen.

De discussie over betaalbaarheid is lastig. De uitdaging voor Woonzorg Nederland blijft alles in het werk te stellen niet alleen veilige en comfortabele huisvesting, maar ook betaalbare huisvesting te bieden. Verder besteden we er veel aandacht aan de servicekosten te beheersen, en gaan we de komende jaren aan de slag om onze woningen energiezuiniger te maken. De huurharmonisatieronde in 2015 heeft ertoe geleid dat van ruim 1.300 woningen de huur is verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. Door het scheiden van wonen en zorg breidt de portefeuille ook uit met een groot aantal goedkope woningen. Zo creëren we een groter woningaanbod voor de allerlaagste inkomens, zodat deze ook na de invoering van passend toewijzen nog genoeg keuze hebben. Voor 2016 is inmiddels de keuze gemaakt om niet de maximale huurverhoging toe te passen, maar om met het oog op de betaalbaarheid een lager percentage te hanteren.

5.3 Huurprijsbeleid intramuraal

In de huurprijs van verzorgings- en verpleeghuizen zijn twee soorten te onderscheiden: de VROM- en de VWS-huurprijs. Beide soorten kennen een eigen huurprijsopbouw en daarmee een andere huurverhoging.

De gemiddelde verhoging van de VROM-huurprijs per 1 juli 2015 was 0,71%. De gemiddelde aanpassing van de VWS-huurprijs per 1 januari 2015 was -1,5%. Deze daling is het gevolg van de methodiek van lineaire afschrijving en vrijval van de huur voor investeringsonderdelen die zijn afgeschreven.

5.4 Servicekosten

In 2015 heeft Woonzorg Nederland veel aandacht besteed aan tijdig en correct afrekenen van de servicekosten. Zo konden wij bijna 94% van alle servicekostenafrekeningen voor 1 juli 2015 afronden. Gedurende het jaar zijn ook afspraken met het LHP gemaakt over de fondsen voor glas en riool.

	Kosten	Inkomsten	Vershil
Glas	€ 294.697,18	€ 294.697,18	(tekort) € 87.906,36
Riool	€ 71.195,27	€ 105.123,64	(teveel) € 32.169,57

In 2014 is de warmtewet van kracht geworden. In 2015 heeft Woonzorg Nederland veelvuldig overlegd met het LHP over de uitwerking en invulling van deze wet. In elk complex kan een andere variant van toepassing zijn. Aan de hand van Huurcommissiezaken en jurisprudentie verwachten we de komende maanden meer duidelijkheid over deze wet.

5.5 Voorkomen huurachterstanden

Woonzorg Nederland stelt zich ten doel om huurachterstanden en daaruit voortvloeiende ontruiming en zo veel mogelijk te voorkomen.

In 2015 is het huurincassoproces verbeterd. Huurders krijgen om de twee weken herinneringen. Na drie herinneringen krijgen ze een aangetekende aanmaning. Als het nodig is een sommatie te versturen, krijgt de bewonersconsulent hier direct melding van. De bewonersconsulent gaat dan bij de huurder op huisbezoek om te bespreken welke problemen er spelen. In voorkomende gevallen treffen we een betalingsregeling om te voorkomen dat de deurwaarder moet worden ingeschakeld.

Ondanks onze inspanning is het aantal deurwaarderszaken het afgelopen jaar gestegen.

Dit komt enerzijds doordat de doelgroep van Woonzorg Nederland meer problemen ervaart om financieel rond te komen. Anderzijds komt dit doordat wij betalingsachterstanden eerder doorzetten naar de deurwaarder, zodat achterstanden niet verder oplopen.

Onderstaand schema illustreert de toename van het aantal ernstig achterstallige huurzaken:

	Aantal deurwaarders-zaken	Aantal aanzeggingen tot ontruiming
2014	403	110
2015	512	109

5.6 Woonfraude

Oneigenlijk gebruik van een woning kan verschillende vormen aannemen, zoals niet toegestane onderhuur of het gebruik van een privéwoning voor bedrijfsdoeleinden. Fraude komt onder onze doelgroep slechts zelden voor. In 2015 heeft Woonzorg Nederland zes gevallen van woonfraude kunnen constateren en in overleg opgelost.



6. Strategisch Voorraadbeleid

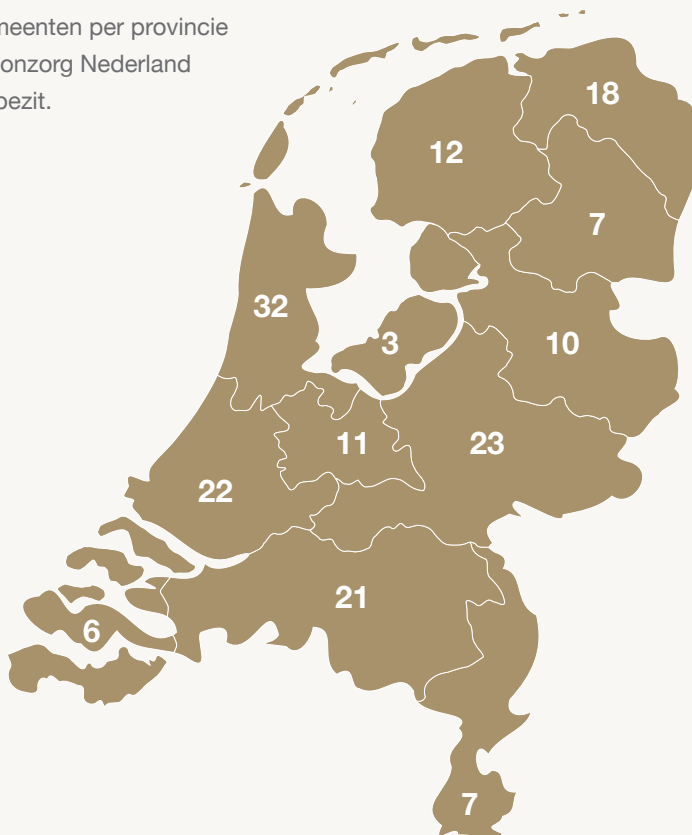
6.1 Portefeuille

Het vastgoed van Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland heeft bezit in 172 gemeenten. Het gaat om:

- Huurwoningen (hoofdzakelijk appartementen in woon(zorg)centra, maar ook aanleunwoningen bij verzorgingshuizen, groepswonen en woningen voor mindervaliden);
- Intramurale woon- en zorgvormen (verzorgingshuizen, verpleeghuizen, verpleegunits, kleinschalige zorgvoorzieningen);
- Overig vastgoed (bijvoorbeeld wijksteunpunten, dienstencentra, woonwerkateliers, garages, winkels, apotheken, huisartsenpraktijken, kinderopvang);

Aantal gemeenten per provincie
waarin Woonzorg Nederland
vastgoed bezit.



Aantal zelfstandige woningen van Woonzorg Nederland per huurklasse per eind 2015

	voorraad- verdeling	in %	in %
huurgrenzen (in €) woningen	woningen aantal	2015	2014
< € 403,06 (goedkoop)	1.322	4.7	4.3
< € 618,24 (betaalbaar)	19.099	67.8	65.3
< € 710,68 (duur tot huurtoeslaggrens)	6.544	23.2	26.1
> € 710,68 (duur boven huurtoeslaggrens)	1.195	4.2	4.2
totaal zelfstandige woningen	28.160	100.0	100.0

Intramurale verhuureenheden Woonzorg Nederland per eind 2015

	voorraad- verdeling	in %	in %
soort verhuureenheid	woningen aantal	2015	2014
Intramuraal	14.398	95.6	95.9
Beschermd Wonen	576	3.8	3.6
Scheiden Wonen en Zorg	80	0.5	0.5
totaal intramurale verhuureenheden	15.054	100.0	100.0

6.2 Waardebehoud Vastgoed

In 2015 is de eerder ingezette koers gericht op het waardebehoud van het vastgoed verder bestendigd. Bij het waardebehoud van de vastgoedportefeuille zijn de investeringsactiviteiten voornamelijk gericht op het in stand houden en verbeteren van de huidige vastgoedportefeuille. Door te investeren in de bestaande voorraad blijft het vastgoed langer beschikbaar voor de doelgroep. Het uitgangspunt daarbij is dat de levensduur van de complexen wordt verlengd, met verbetering van de kwaliteit en comfort voor de bewoners. Verbetering is op verschillende vlakken mogelijk: isolatiemaatregelen, verbeteringen in de woningplattegrond, uitstraling van het gebouw, veiligheid, maar bijvoorbeeld ook een vernieuwing van de algemene voorzieningen in een complex. Bijkomend voordeel van levensduur verlengen is dat de woningen, anders dan bij vervangende nieuwbouw, na de ingreep geen of een beperkte huurverhoging krijgen.

Een bijzondere ingreep die ook bijdraagt aan het waardebehoud van het vastgoed is het geschikt maken van een intramuraal complex voor het scheiden van wonen en zorg. Vanwege de stelselwijzigingen in de zorg verkennen wij voor een aantal verzorgingshuizen de mogelijkheid om de appartementen als woningen te verhuren. Vaak is er dan wel een (beperkte) ingreep nodig om het gebouw voor zelfstandige verhuur geschikt te maken. Daarbij valt te denken aan brievenbussen toevoegen en bellentableau aanbrengen. De eerste ervaringen hiermee stemmen positief.

Soms is herbestemming voor de doelgroep geen realistische optie. In die gevallen onderzoeken wij of verkoop tot de mogelijkheden behoort, of dat alternatieve aanwending mogelijk is. Te denken valt aan een andere doelgroep. Zo is in 2015 het A.H. Gerhardhuis verhuurd aan studenten en jongeren. In het kader van de leegstandswet verhuren we het complex tijdelijk. De veronderstelling is dat het pand, dat een monumentale bestemming heeft, op termijn weer voor de doelgroep van Woonzorg Nederland inzetbaar is. Door het tijdelijk te verhuren, voorkomen we leegstand en helpen we in bescheiden mate het probleem van woningtekort onder jongeren in de stadsregio Amsterdam op te lossen.

6.3 Onderhoud

Goed onderhoud aan de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Bovendien draagt het bij aan het waardebehoud van de woning. Wij monitoren de kwaliteit van de woningen en voeren planmatig onderhoud en klachtenonderhoud uit. Als een woning leegkomt, knapt Woonzorg Nederland deze vaak, indien relevant, op voor de volgende huurder.

Planmatig onderhoud

Om ons bezit in goede conditie te houden, maken we gebruik van de Meerjarenverwachting Onderhoud (MVO) en daaruit volgend de jaarbegroting Planmatig Onderhoud. Dit is het cyclisch terugkerende onderhoud waarmee we de technische kwaliteit van het bezit waarborgen. Een richtlijn voor de technische kwaliteit van ons bezit is de onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is vertaald in een inspectiewijzer. Hierdoor kunnen we effectiever bepalen waar en wanneer onderhoud moet plaatsvinden. Om de kwaliteit van ons bezit te bepalen doen we





Stadsplein in 's-Heerenberg Grootschalige renovatie

Het complex Stadsplein omvat 62 appartementen in het centrum van 's-Heerenberg. 52 appartementen zijn gerenoveerd, bij 10 gebeurt dit nu of binnenkort. We kostte steeds meer moeite het complex te verhuren, ondanks de goede locatie. Stadsplein kende een aantal specifieke problemen rondom veiligheid, uitstraling en achterstallig onderhoud. Daarnaast was in de nabije omgeving concurrerende nieuwbouw opgeleverd. De gekozen maatregelen hebben de problemen opgelost. Ook de concurrentiepositie van het complex is sterk verbeterd, waardoor het goed verhuurbaar blijft ondanks toenemende concurrentie. De maatregelen die we doorvoerden, zijn:

1. De uitstraling en herkenbaarheid van het complex verbeteren (gevels opwaarderen, kozijnen vervangen en schilderwerk, verkeersruimten aanpassen).
2. Kwaliteit verbeteren op complexniveau (recreatiezaal aanpassen en een nieuwe herkenbare entree).
3. Kwaliteit verbeteren op woningniveau (nieuwe deursloten, mechanische ventilatie reinigen en balkons vergroten).
4. Opstelplaatsen voor scootmobielen realiseren, net als afsluitbare bergkasten in de kelder.
5. Asbest saneren, brandveiligheid verbeteren, legionellaproblematiek verbeteren, zonwering vervangen, aanpassingen vanwege de Warmtewet en kunststof kozijnen vervangen die tochtproblemen gaven.

elk jaar een MVO-check. Uit de MVO-check is gebleken dat ons bezit in goede conditie verkeert.

In 2015 hebben wij € 25 miljoen geïnvesteerd in het planmatig onderhoud. In 2014 was dit € 29 miljoen. Onder planmatig onderhoud verstaan wij het onderhoud dat wij periodiek bij alle woningen uitvoeren om de kwaliteit van de woning in stand te houden of de levensduur te verlengen. Het is planmatig, omdat we dit onderhoud in de MVO hebben opgenomen. Op die manier kunnen we werkzaamheden plannen en afstemmen op toekomstige plannen, bijvoorbeeld grootschalige renovatie, verkoop of sloop. Onder het planmatig onderhoud valt onder meer het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning of het complex en het onderhoud aan badkamer en keukens.

Niet-planmatig onderhoud

Wij kennen ook niet-planmatig onderhoud, waarmee wij reparatieverzoeken en mutatieonderhoud bedoelen. Aan niet-planmatig onderhoud hebben we in 2015 bijna € 24 miljoen uitgegeven, tegen € 21,5 miljoen in 2014.

Bijzondere investeringen

Ons onderhoudsprogramma gaat niet alleen om de technische kwaliteit van het gebouw, maar ook om verbeteringen die gericht zijn op het wooncomfort van de huurder. Dit past bij onze klantstrategie, waarin de woonkwaliteit voor de huurder voorop staat. Uitgaven gericht op het wooncomfort zijn niet volledig terug te verdienen via de huur, maar dragen bij aan een hoge klanttevredenheid. Voorbeelden van functionele verbeteringen zijn het plaatsen van liften, het verhogen van galerijen en het realiseren van scootmobielruimten.

6.4 Veiligheid

Brandveiligheid

20 februari 2015 is een zwarte datum in de geschiedenis van Woonzorg Nederland. Bij een brand in wooncomplex De Notenhout in Nijmegen zijn slachtoffers gevallen. De brand was ontstaan in een cafetaria onder het complex en is overgeslagen naar het wooncomplex.

Woonzorg Nederland hecht zeer veel waarde aan de brandveiligheid van haar woningen. Onze woningen voldoen aan het bouwbesluit, waarin de wettelijke eisen voor brandveiligheid zijn opgenomen. Waar noodzakelijk voeren wij verbeteringen door om de veiligheid van de bewoners te waarborgen. Onze bijzondere doelgroep, merendeels ouderen, legt bovendien extra zorgvuldigheid op aan ons beleid over veiligheid. Veel van onze huurders zijn minder weerbaar door beperkte mobiliteit en beginnende regieproblemen. Het spreekt voor zich dat wij het als onze zorgplicht zien onze woningen zo veilig mogelijk te maken en houden voor de doelgroep.

Wij huisvesten een kwetsbare doelgroep. In een tijd waarin de maatschappelijke tendens is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, kunnen wij niet alle risico's uitsluiten. Zelfs al voldoen wij aan alle wettelijke eisen. Onze specifieke alertheid op de kwetsbaarheid van onze huurders laat onverlet dat het vaak gaat om zelfstandig wonen. Daarin zijn bewoners ieder voor zich en met elkaar ook (mede-)verantwoordelijk voor een veilige situatie. Wij mogen en kunnen die verantwoordelijkheid niet overnemen, zoals dat bijvoorbeeld wel gebeurt in verpleeghuizen. Huurders die zelfstandig wonen maken nu eenmaal hun eigen keuzes.

Naarmate de gemiddelde bevolking van onze complexen kwetsbaarder wordt, besteden wij steeds meer aandacht aan preventie en voorlichting. Dat doen wij onder andere door onze huurders en hun naaste familie en vrienden te informeren over de risico's. Ook organiseren wij in samenspraak met onze lokale teams en bewonerscommissies ontruimingsoefeningen. Verder zijn wij in 2015 een traject gestart waarin de brandweer en gespecialiseerde bureaus trainingen geven over hoe te handelen bij een brand. We voelen ons niet alleen verantwoordelijk voor een technisch brandveilig gebouw, maar wij willen onze huurders ook helpen zelfredzamer te worden bij calamiteiten. Middels rondleidingen krijgen de bewoners informatie over de veiligheid in het wooncomplex, het ontstaan van brand en de gevolgen van rook. Wij maken ze ook bewust van onder meer vluchtwegen, brandmeldinstallaties en alarmering en eventuele risico's.

Legionellapreventie

Legionellapreventie is een prioriteit in het veiligheidsbeleid van Woonzorg Nederland, zowel intramuraal als in de zelfstandige woningen. Voor onze verpleeg- en verzorgingshuizen dragen wij zorg voor de verplichte risicoanalyses en beheersplannen. Voor onze zelfstandige woningen hebben wij die plicht niet, maar geven wij onze huurders voorlichting over legionella- en waterveiligheid. Ook controleren wij de keerkleppen en nemen wij watermonsters. Als wij een risico op een complex hoger inschatten (bijv. door de leidingwerkconstructie), nemen wij aanvullende maatregelen. We willen risico's beheersen, omdat wij een kwetsbare doelgroep huisvesten.

Asbest

Het gebruik van asbest is verboden sinds 1 juli 1993. Het overgrote deel van onze complexen is gebouwd vóór 1993 in een tijd dat het gebruik van asbest gebruikelijk was. Het merendeel van de situaties waarin asbest is gebruikt, levert geen risico's op. Echter bij renovaties of onderhoud dienen wij zeer zorgvuldig om te gaan met aanwezige asbest. Op dat moment besteden wij veel aandacht aan correcte en tijdige communicatie met de bewoners en nauwgezette sanering door een gecertificeerde partij. Tegelijkertijd moeten we er alert op zijn geen onnodige paniek te veroorzaken. We onderkennen het risico van asbest, maar dit moet reëel worden gezien. Veel bewoners, net als gemeenten en zorginstellingen, hebben vaak beperkt kennis van de risico's rondom asbest. Daarom is het aan ons de verantwoordelijkheid te nemen hen goed te informeren, hun vragen serieus te nemen en snel en adequaat te handelen bij problemen. Bij de implementatie van maatregelen is ervoor gekozen om in de eerste plaats een beroep te doen op de binnen Woonzorg Nederland beschikbare kennis en kunde. In het bijzonder bij het uitvoeren van de asbestinventarisaties binnen de portefeuille. Dat is gebeurd in lijn met het Aedes Handboek Asbest 2011.

6.5 Duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie streeft Woonzorg Nederland naar het hebben én houden van een duurzame vastgoedportefeuille. Behalve waardebehoud van ons vastgoed, staat klanttevredenheid bij ons



hoog in het vaandel. Eerder noemden wij ook al dat betaalbaarheid van ons vastgoed een belangrijk item is. Hoe wij omgaan met duurzaamheidsmaatregelen is ook van invloed op deze aspecten. De totale kosten van een woning zijn immers ook afhankelijk van de energiekosten die een huurder dient te betalen. Een prettig binnenklimaat, een aangename sfeer en het gebruik van duurzame materialen kunnen allemaal bijdragen aan een prettige omgeving waar mensen graag verblijven. De gebouwen die hieraan voldoen, kunnen wij mogelijk langer exploiteren. Woonzorg Nederland streeft naar een gemiddeld energielabel B in 2025.

6.6 Investeren in nieuw en bestaand vastgoed

In het najaar van 2015 is de meerjarenprognose (MJP) geactualiseerd. Voor het eerst zijn hierbij diverse scenario's naast elkaar gelegd en



in onderlinge samenhang vergeleken. Hierbij is de link gelegd met de bedrijfsanalyse die parallel werd uitgevoerd. Het aanscherpen en verbeteren van het MJP was onderdeel van dit onderzoek. Een conclusie uit de MJP is dat de geplande noodzakelijke investeringen in het bestaande vastgoed financieel haalbaar zijn en dat er op termijn weer ruimte lijkt te komen voor een aanvullend nieuwbouwprogramma en/of duurzaamheidsbeleid.

Na de laatste reorganisatie in de eerste helft van het jaar ontstond de wens de investeringsopgave strakker te plannen. In de tweede helft van 2015 vond een verbeteringslag plaats voor het aansturen van de projectenplanning. Als we de afdelingen die met de investeringen bezig zijn nauwer laten samenwerken, de capaciteit beter richten en duidelijke

prioriteiten stellen, kunnen wij meer van de investeringsopgave behalen. Zo werken wij nu met een gezamenlijke planning per kwartaal, waarbij alle betrokken experts samen de belangrijke mijlpalen plannen.

Woonzorg Nederland investeerde in het bestaande vastgoed, en tegelijkertijd leverden we ook een bescheiden aantal eenheden nieuwbouw op. Verder zijn er in 2015 veel grote nieuwbouwprojecten gestart. Voor diverse complexen besloten wij deze in het kader van scheiden van wonen en zorg (deels) te transformeren tot zelfstandige wooncomplexen.

Opgeleverde projecten 2015

Hoofd-omschrijving	Plaatsnaam	Project type	Classificatie			
			Huur-woningen	Verpleeg-huizen	Verzorg-ingshuizen	
A.H. Gerhardhuis	Amsterdam	Transformatie	219			
Lommerlust	Beverwijk	Transformatie	104			
Oude Enk	Apeldoorn	Renovatie	201			
Stadsplein	's Heeren-berg	Renovatie	52			
Angelapark	Warmen-huizen	Nieuwbouw		28		
Henriette Roland Holst	Amsterdam	Renovatie	218	83		
Louweshoek	Amsterdam	Groot-Onderhoud	148			
Mariënborg sloop kerk	Soest	Sloop				
Molenschot sloop	Soest	Sloop				
Huis ter Duin sloop	Den helder	Sloop				
Borrendamme blok 8	Zierikzee	Nieuwbouw	6		6	
Eigen Haard	Zwanenburg	Transformatie	28	20		
Totaal			976	131	6	1113



Eigen Haard in Zwanenburg

Transformatie vanwege scheiden van wonen en zorg

Het complex Eigen Haard ligt in het centrum van Zwanenburg. Het project betreft de renovatie en transformatie van een gebouw uit 1963 met 28 tweekamerappartementen en 21 eenkamer-zorgappartementen. De transformatie is, behalve asbest verwijderen en achterstallig onderhoud, tevens een voorbereiding op scheiden van wonen en zorg.

Het was noodzakelijk Zwanenburg te transformeren, omdat het verzorgingshuis zou verdwijnen. Dorpsbewoners hebben hierop actie genomen, om het 'huis' met zorg in het dorp te behouden. In overleg met Amstelring en de gemeente Haarlemmermeer is toen een plan gemaakt om Eigen Haard open te houden.

De appartementen zijn volledig gerenoveerd. Zo zijn ze onder andere rolstoeltoegankelijk gemaakt, de sanitaire ruimtes zijn vergroot en alle zelfstandige appartementen hebben een eigen keuken gekregen. Daarnaast is het gebouw voorzien van toegangscontrole en zijn in het zorgdeel de nodige huiskamers gemaakt.

Met de gemeente en Amstelring is afgesproken dat inwoners van Zwanenburg en Halfweg en mensen met een zorgindicatie voorrang hebben bij de toewijzing van deze woningen. De mensen die op hun plek zijn bij Eigen Haard kunnen zelfstandig wonen binnen een beschermde en beschutte woonomgeving, waar zorg en

diensten (in de vorm van activiteiten) aanwezig zijn. Amstelring biedt een breed pakket aan zorg en diensten. Eigen Haard heeft ook het label Huis van de Buurt, wat betekent dat het toegankelijk is voor buurtbewoners die de activiteiten en het restaurant willen bezoeken.

Woonzorg Nederland heeft veel moeite gestoken in de renovatie van de algemene ruimte. Hier is een gezellige ontmoetingsplek gecreëerd die dienst doet als activiteitenruimte en restaurant. De bewoners waren aangenaam verrast met het nieuwe interieur, dat doet denken aan een gezellig café. We hebben gekozen voor warme kleuren, een lichtplan met recyclede lampen (uit onder andere de Suikerfabriek uit Halfweg) en een flexibel in te richten ruimte door verrijdbare plantenmeubels. Omdat alle stoelen en tafels tweedehands zijn, ziet de ruimte er niet meer uit als een zorginstelling. Door de goede samenwerking tussen Woonzorg Nederland, de gemeente Haarlemmermeer en Amstelring is het voor de inwoners van Zwanenburg mogelijk gebleven in hun eigen dorp oud te worden, in een veilige en beschutte woonomgeving.

6.7 Verkoopbeleid

Vastgoed van Woonzorg Nederland dat niet geschikt is voor onze doelgroep is ondergebracht in de beheerportefeuille. Begin 2015 bleek dat de verkoopinspanningen van de beheerportefeuille op korte termijn geen succesvolle verkoop zouden opleveren. Aangezien het niet noodzakelijk was snel tot een transactie te komen, is de mogelijke verkoop uitgesteld tot na de herijking van de koers van Woonzorg Nederland. In 2016 bekijken wij opnieuw of verkoop noodzakelijk of raadzaam is. Vervolgens bepalen we welke complexen we het best, en op welke wijze, kunnen verkopen.

Er vinden ook verkooptransacties plaats in het kader van het regulier portfoliomanagement. Te denken valt aan de verkoop van leegstaande complexen en van intramuraal vastgoed aan de hurende zorginstelling. We hebben ook een aantal complexen die leegstonden verkocht, het zogenaamde uitponden. Dit zijn in de regel voormalige koopprojecten die in eerste instantie niet geheel zijn verkocht. In Voorschoten is, in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente, een aantal complexen op deze wijze verkocht.

6.8 Splitsing DAEB/niet DAEB

De nieuwe Woningwet verplicht corporaties een scheiding aan te brengen tussen het DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) en het niet-DAEB gedeelte van de vastgoedportefeuille. De Autoriteit woningcorporaties geeft toestemming voor de splitsing, door het splitsingsvoorstel te beoordelen dat Woonzorg Nederland moet indienen. Ze toetsen op de verankering van de volkshuisvestelijke strategie, de juiste inzet van maatschappelijk kapitaal en de levensvatbaarheid van zowel de DAEB als de niet-DAEB tak.

Voor Woonzorg Nederland is de omvang van niet-DAEB vastgoed beperkt: ongeveer 1.100 ruimten. Op het totaal is dat minder dan 5%. Daarnaast is er een aantal niet-DAEB bedrijfsmatige ruimten. Dit zijn onder andere huisartspraktijken, fysiotherapiepraktijken en een aantal winkelruimten. Verder zijn veel parkeerplaatsen als niet-DAEB aangemerkt. Het merendeel van het niet-DAEB vastgoed is kleinschalig

en vermengd met sociaal vastgoed; er zijn maar enkele complexen met overwegend niet-DAEB vastgoed.

De strategie van Woonzorg Nederland richt zich volledig op de sociale doelgroep. Er zijn geen ambities om in niet-DAEB te investeren. Natuurlijk kan het wenselijk zijn een huisarts of fysiotherapeut in een complex van Woonzorg Nederland onder te brengen, maar dat zal altijd kleinschalig zijn. De complexen met overwegend niet-DAEB woningen zijn al ondergebracht in de beheerportefeuille, omdat ze door de hogere huurniveaus niet geschikt zijn voor onze doelgroep. Op termijn stellen we hiervoor een passende benadering op in het kader van de portefeuillestrategie.

Gezien de beperkte omvang van de niet-DAEB portefeuille en de focus op het DAEB segment is de verwachting dat het splitsingsvoorstel niet op grote bezwaren stuit van de Autoriteit woningcorporaties. De meeste gemeenten waar Woonzorg Nederland actief is, hebben inmiddels een uitnodiging ontvangen om het gesprek aan te gaan. De eerste gesprekken tussen gemeenten en Woonzorg Nederland vinden in 2016 plaats. In 2016 volgt ook een nadere inventarisatie van de financiële consequenties van de splitsing.

6.9 Marktwaaarde

In 2015 heeft Woonzorg Nederland alleen het niet-DAEB vastgoed op marktwaaarde gewaardeerd. De nieuwe Woningwet schrijft voor dat corporaties al het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarden. Deze verplichting geldt voor het eerst voor de jaarrekening 2016. Gezien de grote omvang van de vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland zijn de eerste stappen gezet om de marktwaaarde te bepalen van de gehele vastgoedportefeuille.



7. Financiën

7.1 Algemeen

De invoering van de nieuwe Woningwet en de bijkomende toename in administratieve lastendruk, heeft een grote impact op onze bedrijfsvoering. Woonzorg Nederland grijpt dit momentum aan om kritisch naar haar financiële processen te kijken en deze opnieuw in te richten. In de toekomst moet dit leiden tot efficiënter en effectiever bedrijfsvoering.

De investeringsruimte voor de aankomende jaren is beperkt. De verhuurderheffing (sinds 2014), vennootschapsbelastingplicht (sinds

2012) en de bijdrageheffing zijn daarin belangrijke factoren. Woonzorg Nederland heeft in 2015 een nieuw investeringsstatuut opgesteld. In 2016 wordt dit investeringsbeleid concreter, door een beslisboom te ontwikkelen die het statuut naar de praktijk vertaalt.

7.2 Financieel jaarresultaat

De geconsolideerde winst- en verliesverrekening over 2015 laat een positief resultaat zien van ruim € 52 miljoen (2014: ruim € 30 miljoen verlies). Daarnaast is in 2015 voor € 11 miljoen (negatief) aan rechtstreekse vermogensmutaties verwerkt (2014: bijna € 6 miljoen positief). Per saldo is in 2015 het groepsvermogen toegenomen van bijna € 478 miljoen naar € 519 miljoen. Zie onderstaande tabel.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2015

(x € 1.000)	Ref.	2015	2014
Geconsolideerd netto-resultaat		52.718	-30.674
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-27.618	-30.777
Herwaardering vanwege herclassificatie	15.5	939	33.127
Overige herwaardering sociaal vastgoed	15.5	14.921	3.460
Effect stelselwijziging	15.5	195	0
<i>Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen</i>		-11.563	5.810
Totaalresultaat		41.155	-24.864
Groepsvermogen ultimo boekjaar		519.042	477.887
Groepsvermogen begin boekjaar		477.887	502.751
Totaalresultaat		41.155	-24.864

In 2015 is de laatste fase van de reorganisatie geëffectueerd. De totale personeelskosten zijn hierdoor gedaald van € 29 miljoen in 2014, naar € 21 miljoen in 2015. De overige bedrijfslasten komen met € 34 miljoen in 2015 lager uit dan voorgaand jaar (2014: € 50,5 miljoen).

De onderhoudslasten liggen iets hoger dan voorgaand jaar. In 2016 stellen we een vernieuwde meerjarenverwachting onderhoud op, waarin we het benodigde onderhoud voor de aankomende jaren opnieuw in kaart brengen.

Het investeringsprogramma is vooral gericht op levensduurverlengende maatregelen voor bestaand vastgoed (zoals renovatie). Ook houden we onder meer in onze meerjarenprognose rekening met de noodzakelijke investeringen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. In de meerjarenprognose moeten we de investeringen in duurzaamheid, zoals in het energieconvenant is afgesproken, nog opnemen.



7.3 Meerjarenprognose

Op basis van het ondernemingsplan en de jaarplannen maakt Woonzorg Nederland elk jaar de financiële meerjarenprognose op. Hierin maken we een projectie van de verwachte exploitatieresultaten en de benodigde investeringen. In de doorrekening werken we met de richtlijnen van de toezichthouders (Aw en WSW), voor onder andere heffingen en discontopercentages.

In het najaar van 2015 is de meerjarenprognose van Woonzorg Nederland opgesteld. Die dient als basis voor de (verplichte) aanlevering van de Prognose informatie (dPi) via Corpo Data. Daarnaast is de meerjarenprognose een instrument om de strategische koers van Woonzorg Nederland door te rekenen en zo nodig te herijken. Ook brengt het de belangrijkste risico's in kaart en (financiële) effecten worden inzichtelijk. Voor het eerst is in de meerjarenprognose een beschouwingsperiode van tien jaar gehanteerd. Voorheen werd uitgegaan van een periode van vijf jaar.

De belangrijkste uitkomsten van de meerjarenprognose zijn dat Woonzorg Nederland binnen de gestelde eisen blijft van het WSW voor de solvabiliteit, de loan to value en andere financiële indicatoren. De indicatoren verschuiven gedurende de beschouwingsperiode in positieve richting. Hierdoor ontstaat ruimte om tegenslagen op te vangen. De komende jaren komen er meer mogelijkheden om bij te sturen in geval van financiële tegenvallers. In de tweede helft van de beschouwingsperiode lijkt er ruimte te zijn voor extra investeringen, in bijvoorbeeld nieuwbouw of duurzaamheid.

De vastgestelde meerjarenraming 2016-2025 kent de volgende kerncijfers:

Bedragen in € 1.000	2016	2017	2018	2019	2020
Jaarresultaat	24.478	23.881	43.413	38.023	40.606
Kasstroom uit operationele activiteiten	85.389	85.473	88.078	87.318	90.527
Netto investeringen	78.534	26.563	31.595	7.611	24.467
Eigen Vermogen	630.105	657.976	707.146	752.701	802.378
Solvabiliteit	25%	26%	28%	30%	32%

7.4 Financiële continuïteit

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in het verslagjaar het nieuwe herbeoordelingssysteem bij de woningcorporaties geïntroduceerd, bestaande uit bedrijfsrisico's en financiële ratio's.

De solvabiliteit komt eind 2015 uit op 20,9%, de loan to value op 74,8%, de ICR op 2,6 en de DSCR op 1,7.

Het WSW signaleert in haar beoordeling dat de loan to value op korte termijn te hoog is. Ook voldoet de solvabiliteit maar net aan de gestelde eisen. Op de middellange termijn voldoet Woonzorg Nederland aan deze ratio's. Als belangrijkste bedrijfsrisico ziet het WSW de transformatieopgave van Woonzorg Nederland in verband met het scheiden van wonen en zorg. Het WSW gaf aan weinig zicht te hebben op de managementlaag onder het bestuur en zal in het kader van de beoordeling van 2016 in gesprek gaan met deze managers. Het WSW wilde aanvullende informatie over het beleid voor VvE's, net als een plan voor de wijze waarop wij zorgdragen voor de kwaliteit van eenheden in VvE's die wij niet zelf beheren. Deze informatie is in 2015 verstrekt aan het WSW.

In 2015 heeft het WSW een voorlopig borgingsplafond afgegeven voor 2016 (€ 1,83 miljard). Op basis van de eerder genoemde, vergevorderde review, geeft het WSW uiterlijk medio 2016 een definitief borgingsplafond af voor het jaar 2016. De verwachting is gerechtvaardigd dat dit borgingsplafond toereikend is om in onze financieringsbehoefte te voorzien.

Op basis van de financiële doorrekening in de meerjarenprognose 2016-2025 verwacht Woonzorg Nederland te blijven voldoen aan de door Aw en WSW gestelde normen. Daarbij is het van belang dat wij het financieringspercentage van ons vastgoed blijven terugbrengen (loan to value). Gezien de positieve operationele kasstroom is de verwachting dat we de loan to value de aankomende jaren verder naar beneden kunnen brengen.

7.5 Fiscale ontwikkelingen

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2012 is Woonzorg Nederland integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De fiscale positie in de jaarrekening 2015 is vastgesteld op basis van de VSO2A die Woonzorg Nederland op 1 oktober 2014 heeft ondertekend. Gedurende 2015 hebben wij nog diverse openstaande vraagstukken aan de Belastingdienst voorgelegd over de waardering van activa en passiva op de fiscale openingsbalans.

Op het moment dat de jaarrekening 2015 werd opgesteld, zijn de onderhandelingen met de Belastingdienst rondom de openingsbalans afgerond. Dit had te maken met de punten die niet door de VSO2A zijn gedekt. Woonzorg Nederland verwacht in 2016 vervolg te geven aan de aangifte vennootschapsbelasting 2012, 2013 en 2014.

Omzetbelasting

Wij voeren een uitgebreide interne controle uit op het toepassen van de BTW-regelgeving over 2015. Deze interne controle loopt door in 2016. Het is een opmaat voor de inbedding van structurele maatregelen van AO/IC om de BTW compliance te borgen. De suppletieaangiftes over de jaren 2010 tot en met 2014 zijn ingediend en afgewikkeld. De verwachting is dat we de aangifte 2015 in het eerste kwartaal van 2016 afwikkelen.

Per 1 juli 2015 is het verlaagde BTW-tarief van 6% voor renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar vervallen. Hierdoor neemt de belastingdruk toe bij renovatie en/of herstel van de door Woonzorg Nederland van BTW vrijgesteld verhuurde objecten.

Overige belastingen en heffingen

De verhuurderheffing is als standaard last opgenomen in de cijfers op basis van de aangegeven tarieven, en daarna geïndexeerd met inflatie. In 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties geen bijdrage saneringssteun geheven.



7.6 Beschikbaarheid financiering

In de funding van onze financieringsbehoefte hebben wij in het verslagjaar geen problemen ondervonden. Behalve financiering bij de sectorbanken hebben wij – middels een gecertificeerde moneybroker – ook langlopende WSW-geborgde leningen kunnen aantrekken bij Nederlandse verzekeraars.

Woonzorg Nederland is in 2015 binnen het WSW-borgingsplafond gebleven. Enerzijds lag dit aan een lagere externe (her) financieringsbehoefte, anderzijds aan een lager investeringsvolume en een beter operationeel resultaat dan geprognoseerd. De WSW-geborgde leningspositie per ultimo 2015 bedroeg circa € 1,812 miljard versus € 1,858 miljard aan WSW-borgingsplafond.

7.7 Financieringsbeleid

De totale leningenportefeuille van circa € 1,863 miljard heeft ultimo 2015 een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,54% (2014: 3,69%). Op basis van de huidige rentecurve, is de duration – dit is de gewogen gemiddelde looptijd van de uitgaande kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief rentederivaten) – per ultimo 2015 11,8. (2014: 11,8).

Conform vastgesteld beleid werkt Woonzorg Nederland niet met open financieringsposities.

We trekken pas financiering aan, nadat de achterliggende investering in specifiek vastgoed is goedgekeurd door de Raad van Bestuur c.q. de Raad van Commissarissen. Goedkeuring vindt dan plaats onder voorbehoud van financiering / WSW-borging. In 2015 is voor circa € 80 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken met een gemiddelde rente van 1,27%.



7.8 Derivaten en beleggingen

Woonzorg Nederland voert al jarenlang een defensief derivatenbeleid dat erop is gericht financierings- en renterisico's te voorkomen. We hebben een beperkte derivatenportefeuille van ruim € 185 miljoen (circa 10% van de leningenportefeuille) in de vorm van lineaire Interest Rate Caps. Dit heeft een gemiddeld renteplafond van 5,14% (exclusief bancaire liquiditeitsopslag), gecombineerd met de aangetrokken, door het WSW geborgde lineaire rolloverleningen.

We hebben daarmee een gesloten derivatenpositie: de aangekochte derivaten kennen allen onderliggende financiering gekoppeld aan vastgoedprojecten. De positieve marktwaarde van de Interest Rate Caps bedraagt per ultimo 2015 ruim € 2,7 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de Interest Rate Caps is per ultimo 2015 11,9 jaar. Woonzorg Nederland heeft geen Interest Rate Swaps.

Op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties hebben wij per ultimo 2015 een stresstest uitgevoerd op onze derivatenportefeuille, uitgaande van de effecten van een rentedaling van 1% en 2% op de portefeuille. Al deze stresstesten hadden een positief resultaat in de vorm van voldoende liquiditeitsbuffer.

Bij een rentedaling van 1% of 2% gaat de positieve marktwaarde van de Cappositie per ultimo 2015 ruwweg € 2,7 miljoen omlaag. Tegenover een dergelijke daling staat een navenant bedrag aan lagere rentelasten van de onderliggende roll-overleningen. Bij een rentestijging van 1% of 2% geldt een tegenovergestelde beweging. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Woonzorg Nederland heeft twee langlopende Extendible Fixe-leningen voor een totaalbedrag van € 25 miljoen. In het eerste tijdvak van vijftien jaar respectievelijk twintig jaar genereren deze leningen lagere rentelasten ten opzichte van de marktrente op het moment van aantrekken. Voor het tweede tijdvak van vijftien jaar, respectievelijk twintig jaar bestaat op basis van een in deze leningen opgenomen '*put receiver swaption*' een *opportunity loss*. De negatieve marktwaarde van deze *receiver swaptions* bedraagt per ultimo 2015 circa € 8,9 miljoen.

Voor de *put receiver swaptions* schatten wij in dat bij een rentedaling van 1 %, de negatieve marktwaarde toeneemt met € 5,8 miljoen. Bij een rentestijging van 1 % neemt de negatieve marktwaarde van deze *put receiver swaptions* navenant af.

Desgevraagd heeft Woonzorg Nederland in het verslagjaar aan het WSW een opgave gedaan van haar derivatenportefeuille, met daaraan gekoppeld de onderliggende roll-overleningen. In de *Treasury Commissie* komt de derivatenpositie van Woonzorg Nederland regelmatig aan de orde.

Beleggingen

Woonzorg Nederland heeft geen beleggingen.

7.9 Cashmanagement op korte en lange termijn

Een belangrijk onderdeel van het cash management op korte en lange termijn is het liquiditeitsmanagement. Daaronder wordt verstaan het zorgdragen voor tijdige en voldoende liquiditeiten en het mitigeren van de daaraan gerelateerde liquiditeitsrisico's.

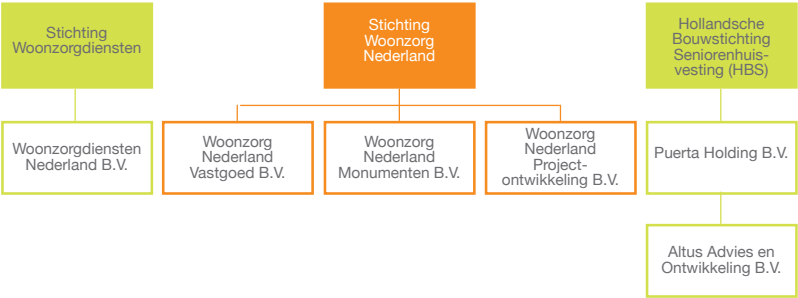
Woonzorg Nederland maakt gebruik van rekening courant kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. De voorwaarden waaronder deze kredietfaciliteiten zijn verstrekt, bespreken we regelmatig met de bank. Het gebruik van de rekening courant faciliteiten brengt een inherent liquiditeitsrisico met zich mee. De mogelijkheid bestaat namelijk dat de kredietfaciliteit wordt verlaagd of zelfs ingetrokken.

Liquiditeitsrisico's bestaan ook bij de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' en bij de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratedatum. Maar ook bij toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren roll-overleningen. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico bij toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixe-leningen, als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde '*Put receiver swaptions*'. We hebben geen Interest Rate Swaps, dus ook niet het daarmee samenhangende liquiditeitsrisico.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's gebeurt met name met het uitvoeren en monitoren van het Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportage.

7.10 Verbindingen

Woonzorg Nederland heeft een verbinding in bestuurlijke en/of financiële zin met verschillende maatschappijen. De belangrijkste verbindingen worden in de consolidatie meegenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee Woonzorg Nederland een organisatorische en economische eenheid vormt, dat wil zeggen alle rechtspersonen waarin Woonzorg Nederland beslissende zeggenschap op het beleid kan uitoefenen.



De groepsmaatschappijen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting en Stichting Woonzorgdiensten kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland. Er is immers geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. Naast deze verbindingen heeft Woonzorg Nederland deelnemingen in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (circa 8,7%) en Woningnet N.V. (ruim 1%). Gezien het beperkte belang in deze deelnemingen is afgezien van verdere toelichting in dit verslag. Woonzorg Nederland tracht daar waar mogelijk de verbindingenstructuur te vereenvoudigen. Om deze reden kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut. Woonzorg Nederland is bezig een verbindingenstatuut op te stellen nu de nieuwe Woningwet de aanwezigheid daarvan verplicht stelt; zelfs als er geen verbindingen zijn.

In 2015 is de Raad van Bestuur akkoord gegaan met de liquidatie van de rechtspersonen Stichting Woonzorgdiensten, Woonzorgdiensten Nederland B.V., Woonzorg Nederland Vastgoed B.V. en Woonzorg Nederland Monumenten B.V., aangezien deze geen (nieuwe) activiteiten meer verrichten. De Raad van Commissarissen heeft hiermee ingestemd, onder voorwaarde dat de Autoriteit woningcorporaties zich akkoord heeft verklaard met de opheffing van rechtspersonen Stichting Woonzorgdiensten en Woonzorgdiensten Nederland B.V.. Naar verwachting worden deze rechtspersonen in de eerste helft van 2016 geliquideerd en opgeheven. Verder bestaat het voornemen om Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. te liquideren.

De groepsmaatschappijen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting, zijnde de rechtspersonen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting, Puerta Holding B.V. en Altus Advies en Ontwikkeling B.V., worden geliquideerd als alle registergoederen – nu nog ten name van Altus Advies en Ontwikkeling B.V. - in eigendom zijn overgedragen aan derden. Naar verwachting is dit eind 2017 het geval.

Onderstaande tabel toont het belang in, en de financiële positie van, bovenstaande verbindingen:

Bedragen in € 1.000	Belang	Transacties door Woonzorg Nederland	
		Agio-/Kapitaal- stortingen in 2015	Verstrekte financiering (1) ultimo 2015
Stichting Woonzorgdiensten	100% direct	-	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	100% indirect	-	1.679
Stichting Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	100% direct	-	6.543
Puerta Holding B.V.	100% direct	-	0
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	100% indirect	-	0
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	100% direct	-	2.181
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	100% direct	-	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	100% direct	-	0
1) Zowel langlopend als kortlopend (inclusief rekening courant)			

Verbinding	Aard werkzaamheden	Eigen vermogen		Omzet		Jaarresultaat	
		(X € 1.000)		(X € 1.000)		(X € 1.000)	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling	-4.463	-4.070	14.312	30.966	-392	3.055
Stichting Woonzorgdiensten	Organiseren en doen leveren van diensten; houdstermaatschappij van Woonzorgdiensten B.V.	651	651	0	0	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	Veiligheid en gemak voor senioren	-1.655	-1.611	0	0	-43	-51
Stichting Hollandse Bouwstichting Seniorenhuisvesting	Houdstermaatschappij van Puerta Holding B.V.	126	142	0	0	-16	-20
Puerta Holding B.V.	Houdstermaatschappij van Palisium Holding B.V. en Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	39	55	0	0	-16	-17
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling in het duurdere segment	-3.148	-2.966	19	458	-182	-53
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	Beleggen in vastgoed	18	18	0	0	0	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	Het in stand houden van monumenten in de zin van de Monumentenwet	17	17	0	0	0	0

7.11 Grondexploitatie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn alle oude MG-circulaires komen te vervallen, waaronder de circulaire MG 2001-26 en MG 2006-04. Hierin was geregeld dat grondposities binnen tien jaar een (woon)bouwbestemming moeten hebben, omdat anders sprake is van speculatieve aankoop. Onder de nieuwe Woningwet is het toegestaan om te beschikken over grondposities zonder (woning) bouwbestemming. Alleen aan de classificatie als DAEB bezit zijn voorwaarden verbonden.

7.12 Risicobeheersing

Gelet op alle ontwikkelingen is nadrukkelijk onderkend dat actief risicomanagement integraal onderdeel moet zijn van de bedrijfsvoering. Daarbij is op te merken dat de risicobereidheid van Woonzorg Nederland in 2015 verder is gedaald. Dit betekent dat Woonzorg Nederland bij het realiseren van haar strategische doelstellingen in mindere mate bereid is risico's te accepteren en haar risicobeheersing zowel kwantitatief als kwalitatief wil versterken.

Met het oog hierop zijn eind 2015 aanpassingen doorgevoerd in de organisatie, onder meer door een separate functie 'Risk & Compliance officer' op te nemen die rechtstreeks is gepositioneerd onder de Raad van Bestuur. De risk en compliance officer heeft als taak de strategische en operationele risico's te detecteren en te rapporteren, waarna de Raad van Bestuur de juiste beheersingsmaatregelen kan treffen. Daarnaast wordt de functie van interne auditor ingevuld, met een specifieke focus op het monitoren van operationele risico's.

Hieronder gaan wij in op de belangrijkste risico's voor Woonzorg Nederland en de maatregelen om ze te beheersen.

Strategische risico's

Woonzorg Nederland heeft in 2015 een heroriëntatie van de strategie uitgevoerd. Aanleiding daarvoor waren recente ontwikkelingen, zoals het scheiden van wonen en zorg en de komst van de nieuwe Woningwet. De toenemende invloed van gemeenten heeft een groot effect op het beleid

en de strategie van een grote landelijk werkende corporatie als Woonzorg Nederland. De strategische heroriëntatie was een bevestiging van de toegevoegde waarde van Woonzorg Nederland als landelijk werkende corporatie. Dit wordt in 2016 verder doorvertaald naar de bedrijfsvoering.

Landelijk opereren

Voldoende inspelen op de behoeften van klanten en stakeholders vraagt om meer lokale executiekracht. Mede met de komst van de nieuwe Woningwet wordt lokaal steeds explicieter een bijdrage verlangd van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Daartoe worden in gezamenlijkheid prestatieafspraken gemaakt over onder meer de gewenste ontwikkeling, de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van de woningvoorraad. Met de vele gemeenten waarin we actief zijn, vindt daardoor meer overleg en afstemming plaats.

Doelgroep

Woonzorg Nederland heeft een belangrijke voorsprong wat betreft expertise in de ouderenhuisvesting. De vergrijzing in de Nederlandse samenleving is een kans voor Woonzorg Nederland, maar ook een risico als de investeringscapaciteit niet op het juiste moment wordt ingezet. Dit kan leiden tot leegstand of juist ondercapaciteit. Met marktonderzoeken spelen wij met ons aanbod actief in op de vraag in de verschillende regio's. Reguliere corporaties gaan zich ook in toenemende mate toelleggen op ouderhuisvesting. Woonzorg Nederland ziet het als haar plicht om haar expertise op dit gebied beschikbaar te stellen voor de sector.

Het borgen van veilige huisvesting voor de doelgroep is een speerpunt in ons beleid. Daarom werken wij in 2016 aan een integraal veiligheidsbeleid, speciaal gericht op de behoefte van ouderen en mensen met een beperking. Er is een commissie ingesteld die zich specifiek bezighoudt met vraagstukken op het gebied van veiligheid.

Belang van medezeggenschap klanten

Woonzorg Nederland onderkent de absolute noodzaak om haar klanten nadrukkelijker centraal te stellen in haar totale beleid. De positie van de

klanten zal in formele zin worden versterkt, door de waarde die de nieuwe Woningwet hieraan toekent. Klanten committeren aan het beleid van Woonzorg Nederland is een essentiële voorwaarde voor verdere realisatie van meerjarenbeleid.

Financiële risico's

Het financieel beleid is erop gericht naar gezonde financiële buffers toe te werken. Met het oog op de versterking van de financiële buffers, geeft Woonzorg Nederland nadrukkelijker uitvoering aan de planning- en controlcyclus als belangrijk onderdeel van het interne management-controlsysteem. De planning- en controlcyclus omvat onder meer het opstellen van een jaarplan. Daarin staan de speerpunten voor het komende jaar die worden vertaald naar de financiële begroting. De uitvoering en voortgang worden gevolgd in de kwartaalrapportages.



De kwartaalrapportages zijn onderwerp van gesprek tussen Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen en zijn opgebouwd uit de sturingsinformatie uit de organisatie.

Behalve de eerder genoemde risico's kent Woonzorg Nederland ook de gebruikelijke markt-, rente-, krediet-, en liquiditeitsrisico's. Deze lichten wij toe in de jaarrekening.

Samenstelling vastgoedportefeuille

Veranderingen in wet- en regelgeving in de langdurige zorg betekenen voor Woonzorg Nederland dat risico's bij intramurale complexen toenemen. Dit betreft met name die complexen die zijn verhuurd aan zorginstellingen en waarin mensen zijn gehuisvest die een relatief lage zorgbehoefte hebben. Extramuralisering en het kabinetsbeleid tot beëindiging van verzorgingshuizen verhogen het leegstandrisico. Op dit moment doen wij de eerste ervaringen op met investeringen op het gebied van het scheiden van wonen en zorg. Met deze investeringen maken we voormalige verzorgingshuizen geschikt voor zelfstandige verhuur van woonruimte. In het strategisch voorraadbeleid zijn de komende jaren meer locaties aangemerkt om investeringen te plegen, om deze meer geschikt te maken voor zelfstandige verhuur.

Woonzorg Nederland heeft een deel van de portefeuille in krimpgebieden, waarvan het meest in de provincie Groningen. Daarbij is de nuancering op zijn plaats dat krimp voor de doelgroep senioren later optreedt. Jongeren trekken weg uit de regio, maar ouderen zeer beperkt. In de portefeuillevisie is rekening gehouden met krimp door zeer beperkt nieuwbouwinvesteringen op te nemen.

Contractrisico's

Lopende huurcontracten met zorginstellingen zijn steeds vaker onderwerp van herziening. Door wijzigingen in de bekostiging zijn zorginstellingen financieel onzekerder en worden nadrukkelijker gedwongen bezuinigingen door te voeren.

Hoewel het nog te vroeg is een definitieve teconclusie trekken kunnen wij stellen, op basis van de eerste ervaringen met investeringen op het

gebied van scheiden van wonen en zorg, dat het onrendabele deel van de investeringen beperkt is. Voor wat betreft het zorgvastgoed is een aantal risico's al ingecalculeerd door Woonzorg Nederland. In het verleden is de levensduur van een aantal complexen waarbij mogelijk problemen kunnen ontstaan al naar beneden bijgesteld. In het kader van risico-inventarisatie zijn drie scenario's opgesteld: *worst case*, *base case* en *best case*. Voor financiële sturing hanteert Woonzorg Nederland het *base case* scenario. In het verleden is hierop in een aantal gevallen een afslag op de bedrijfswaarde gedaan.

Om actief te sturen in een marktsegment dat sterk in beweging is, monitoren wij ieder kwartaal de risico's in de zorgvastgoedportefeuille. Op onderdelen als contract-, prijs-, debiteuren-, markt- en locatierisico monitoren we alle bewegingen in de markt en beoordelen we de locaties naar risico. Deze risico's vertalen we door naar het strategisch voorraadbeleid en nemen we desgewenst op in de investeringsplanning. Via het strategisch voorraadbeleid kunnen we een complex herpositioneren of uit de markt halen. Als een waardebepaling van een complex, op basis van de huurovereenkomst en de markt in relatie tot de restant verwachte exploitatie duur, aanleiding geeft tot neerwaartse bijstelling dan voorzien we een afslag op de bedrijfswaarde. Door de te verwachten restant levensduur in te rekenen en de contractwaarde bij te stellen, worden de planbare risico's voorzien.

Gedurende 2015 heeft het toenmalig Centraal Fonds Volkshuisvesting een extra toezichtonderzoek uitgevoerd naar het zorgvastgoed. Hieruit zijn diverse adviezen ter verbetering aangereikt. Informatie over het transformeren van zorgvastgoed moet inhoudelijk meer aansluiten bij de doelstelling om zorggebouwen blijvend te kunnen aanbieden. Eenduidige kritische succesfactoren benoemen en aanvullende monitoring is essentieel. Tevens dienen normstellingen voor onder andere levensduurverlengingen en huurhoogte bij investeringen in zorgvastgoed terug te komen in het investeringsstatuut.

In de loop van het eerste kwartaal van 2016 voeren we een verdere verdiepende risicoanalyse uit voor zorgvastgoed dat aansluit op het uitgevoerde onderzoek.



Operationele risico's

Een deugdelijke administratieve organisatie en interne controle zijn van groot belang voor Woonzorg Nederland. In 2015 is een optimalisatieproces doorgevoerd in de financiële kolom en is de afdeling Control anders gepositioneerd. Hierdoor is meer zicht ontstaan op de integrale planning- en controlcyclus en de knelpunten die daarin optreden. Gezien de strakkere deadline voor het inleveren van de dVi per 1 mei 2017 is in 2016 nog een verdere aanscherping van deze planning- en controlcyclus nodig.

De budgetten voor ontwikkeling van personeel worden slechts beperkt gebruikt. Dit levert het risico op dat de kwaliteit van het personeel

achterop raakt. Om dit te voorkomen, voeren ook de leidinggevenden actief gesprekken met hun medewerkers over hun verdere ontwikkeling.

Communicatie

We moeten onze successen met elkaar delen en ook de buitenwereld daarvan op de hoogte stellen. Dat verbetert niet alleen de informatie aan alle betrokkenen bij de organisatie, het dient er ook toe te leiden dat er intern veel meer bekend wordt over elkaars ervaringen. Een actief communicatiebeleid en begeleiding bij eventuele crisiscommunicatie beheerst het risico op reputatieschade.

Ons voornemen is de communicatie binnen de organisatie te verbeteren door structureel formatie voor deze functie in te ruimen en om daarmee vanuit deze functie de permanente dialoog naar binnen en buiten te bevorderen.

Compliance risico's

Passend toewijzen

Het effect van de verplichting tot passend toewijzen gaat de sociale huurwoningmarkt beïnvloeden. Huurders met recht op huurtoeslag dienen een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens toegewezen te krijgen. Corporaties zijn daartoe verplicht bij tenminste 95% van de nieuwe verhuringen. Beoogd wordt om huurders een woning te laten betrekken die voor wat betreft de huurprijs aansluit bij hun inkomen. Om voldoende woningen met een kale huur onder de aftoppingsgrens beschikbaar te hebben, zijn de mogelijkheden tot huurstijging bij mutatie zeer beperkt. Dit heeft gevolgen voor het toekomstige niveau van de huuropbrengsten. Het is nog niet te voorspellen of en waar het gaat knellen en of leegstand ontstaat. Mogelijkerwijs gaat de leegstand in enkele complexen oplopen. Er heeft al een eerste aanpassing van de streefhuren plaatsgevonden, om de verhuurbaarheid op niveau te houden. Het is zaak de verhuurbaarheid goed te monitoren en maatregelen te treffen in gebieden waar toewijzing van woningen een probleem wordt. Intern is een monitor ontwikkeld, waarmee we op dagbasis de toewijzingen kunnen controleren. Deze rapportage wordt maandelijks behandeld, zodat tijdig bijsturing kan plaatsvinden.

De beheersing van passend toewijzen in situaties waar sprake is van intermediaire verhuur is zeer complex. De contractvorming waarin toegang wordt verkregen tot de verhuuradministratie van de intermediaire verhuurder is contractueel geborgd (vanaf de ingangsdatum in 2013). De controle van de volledigheid van de toewijzingen is een belangrijk punt van aandacht.

Huurbeleid en huursombenadering

Na drie jaren van huurverhoging boven inflatie en een inkomensafhankelijke huurverhoging, is de huursombenadering als nieuwe systematiek voor de huurverhoging aangekondigd. De huursombenadering moet corporaties de mogelijkheid geven meer te sturen op de waarde en kwaliteit van een woning. De huurverhoging en harmonisatie worden per kalenderjaar gelimiteerd door een door de overheid vast te stellen maximale stijging van de jaarlijkse huursom. Vanaf 2017 wordt de huursombenadering toegepast.

De maximale stijging van de jaarlijkse huursom, waarvan de hoogte deels aan de inflatie is gekoppeld, biedt minder ruimte tot huurverhoging en huuraanpassing bij mutatie. Daardoor kan het de toekomstige huuropbrengsten onder druk zetten. Daarnaast heeft de huidige lage inflatie gevolgen voor het toekomstige niveau van de huuropbrengsten. In de meerjarenprognose is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,5% die boven de inflatie ligt. In de cijfers is nog geen rekening gehouden met een eventuele huursombenadering, aangezien dit eind 2015 nog geen wet betrof.

Duurzaamheid

In 2012 is het Convenant Energiebesparing Huursector afgesloten, waarin een besparingsdoelstelling is afgesproken. Aedes en Woonbond beogen een gemiddeld energielabel B in 2025, waarvan 80% label C of beter. Woonzorg Nederland heeft een gemiddeld C tot D label, waarvan 48% label C of hoger. Het risico bestaat dat we de doelstellingen van het convenant niet halen. Woonzorg Nederland ontwikkelt haar duurzaamheidsbeleid, waarbij we de in het convenant gestelde normen integraal meewegen.



Op het gebied van technologische ontwikkelingen ziet Woonzorg Nederland het risico dat de bouwnormen en energienormering in toenemende mate een vereiste worden in de toekomst.



Verslag van de raad van commissarissen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

8. Terugblik op 2015

Het jaar 2015 was een jaar van grote veranderingen. Voor Bestuur en medewerkers zelfs hectisch te noemen. Ook de Raad van Commissarissen is in 2015 zeer intensief betrokken geweest bij de vele, vaak turbulente, ontwikkelingen. Dat heeft van de commissarissen een extra inspanning qua tijd en inzet gevraagd. Juist in een tijd van veranderingen is het gewenst en noodzakelijk om als Raad “kort op de bal te spelen”. Niet alleen om de continuïteit te borgen, maar ook om toe te zien op een adequaat risicomanagement. Tegelijkertijd heeft de Raad zich goed rekenschap gegeven van de belangen van de medezeggenschap, de klanten en relevante stakeholders. Met hen heeft regelmatig overleg plaatsgevonden.

Woonzorg Nederland keerde na een aantal jaren van verbinding met Espria, personele unie qua bestuur en toezicht, medio 2015 terug naar haar zelfstandige status. Deze ontwikkeling stelde forse eisen aan bestuur en toezicht met betrekking tot het bepalen van de juiste koers en de bijbehorende inrichting. Daartoe heeft de Raad opdracht gegeven aan een onderzoeksbureau om samen met het bestuur te onderzoeken of de strategie herijkt moest worden. Een en ander ook gezien de vele veranderingen in de omgeving, zoals onder andere de nieuwe Woningwet. In een bedrijfskundige *review* vroegen wij een oordeel over de huidige businessstrategie met een duidelijke aanwijzing voor de toekomstrichting van de organisatie. Vanuit deze strategie kunnen wij vervolgens besluiten nemen over de toekomstige besturing en bestuursstructuur (topstructuur). Hierbij is gekeken naar de interne verbinding tussen strategie en operatie, de verbinding met de medezeggenschapsorganen en huurdersorganisatie en naar het externe krachtenveld waar Woonzorg Nederland in opereert. Tevens zijn met externen scenario's onderzocht om te bezien in hoeverre Woonzorg Nederland zelfstandig de (financiële) risico's kan dragen van de ontwikkelingen op het gebied van scheiden van wonen en zorg.

In het kort zijn de uitkomsten als volgt samen te vatten: Woonzorg Nederland blijft haar strategische koers volgen en zal haar positie als landelijk werkende corporatie, die zich richt op de doelgroep kwetsbare ouderen en mensen met beperkingen met een kleine portemonnee, bestendigen. Het klantperspectief zal nog nader worden geprofileerd.

Qua besturing is, om strategie en operatie beter te verbinden, gekozen voor een directieraadmodel met twee directeur/bestuurders. Direct na de besluitvorming heeft de Raad een search-bureau geselecteerd en is de openbare werving gestart.

Uit de financiële analyse blijkt dat onze continuïteit niet in het geding is. De uitgevoerde analyse had nog een zekere focus op onze directe verhuur. Daarom is afgesproken om begin 2016 een extra ‘zwaar weer’-scenario uit te werken voor de intramurale portefeuille.

Het voorgaande onderzoek en de besluitvorming daarover waren ook nodig, omdat het onderzoek naar intensieve samenwerking tussen Woonzorg Nederland en Habion, de andere landelijk werkende corporatie op het gebied van seniorenhuisvesting, niet tot een succesvolle afronding is gekomen. De inzet daarvan was om de toegevoegde waarde voor de klanten te vergroten en samen de uitdagingen op het gebied van scheiden wonen en zorg op te pakken. De Raad was ervan overtuigd dat beide organisaties elkaar konden versterken op het vlak van innovatie, financiën en ondersteunende disciplines. In april 2015 hebben de bestuurders van Woonzorg Nederland en Habion echter besloten om de verkenning te beëindigen wegens onvoldoende draagvlak.

Zoals gezegd eindigde halverwege 2015 de sinds 2008 bestaande personele unie met zorgorganisatie Espria. Het beëindigen van deze verbinding vergde een zorgvuldig proces van de overgang naar de nieuwe situatie. Al in 2013 zijn de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur begonnen met de voorbereiding van de ontvlechting van deze personele unie. Een dergelijke verbinding is op grond van de nieuwe Woningwet immers niet langer toegestaan. De beëindiging impliceerde de instelling van zowel afzonderlijke Raden van Bestuur als afzonderlijke Raden van Commissarissen. Omdat de Raad van Woonzorg Nederland tijdelijk onder de minimale omvang dreigde te zakken en het bestuur te zeer zou krimpen, zijn enkele commissarissen en één van de bestuurders langer aangebleven. De Raad is hen daarvoor dankbaar.

In het najaar van 2015 heeft bij Woonzorg Nederland een visitatie plaatsgevonden. De visitatie biedt onafhankelijk inzicht in de

(maatschappelijke) prestaties en draagt bij aan de legitimatie van corporaties. Het visitatierapport is bij het schrijven van dit verslag nog niet vrijgegeven.

In deze paragraaf mag niet onvermeld blijven dat de Raad betrokken is geweest bij het proces van de organisatieontwikkeling (zoals onderzoek naar de financiële structuur van de organisatie), de intensivering van de relatie met de GOR en het LHP en personele wijzigingen op het niveau van directie en bestuur. In het kader van financiën en toezicht heeft de Raad constructief overleg gevoerd met de ILT en de Belastingdienst.

Het jaar 2015 was inderdaad hectisch, maar de Raad concludeert met tevredenheid dat de cruciale stappen zijn gezet om een zelfstandig Woonzorg Nederland toekomstbestendig te maken. Hij zal nauwlettend toezien op de verdere implementatie. De vele ontwikkelingen hebben zeer veel gevraagd van bestuur en medewerkers. De Raad van Commissarissen dankt hen allen voor de enorme inzet en volharding.





9. Werkwijze

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de Raad van Bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar gelieerde rechtspersonen. Daarnaast heeft de raad een adviesfunctie voor de Raad van Bestuur en vervult hij de werkgeversrol. Bij de vervulling van zijn taak richt de Raad van Commissarissen zich naar het (maatschappelijk) belang van de stichting en de met haar gelieerde rechtspersonen, met een bijzondere aandacht voor de volgende onderwerpen:

- de realisatie van de statutaire en andere doelstellingen van de organisatie.
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie.
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

- de financiële verslaglegging.
- de kwaliteit en veiligheid van de activiteiten.
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
- de verhouding met belanghebbenden.
- het op passende wijze uitvoering geven aan de maatschappelijke doelstelling en verantwoordelijkheid van de organisatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn omschreven in de statuten van Woonzorg Nederland. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 1 juli 2015. De Raad van Bestuur rapporteert aan de Raad van Commissarissen regelmatig over de voortgang van het jaarplan, zoals financiële en inhoudelijke doelstellingen, strategisch plan en samenwerkingsvormen.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar tien maal vergaderd in aanwezigheid van de Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen heeft daarnaast enkele keren in eigen kring vergaderd, onder andere over de bespreking van het eigen functioneren en het functioneren van de Raad van Bestuur. Bij de bespreking van het jaarverslag 2014 was ook de externe accountant aanwezig.

9.1 Het toezicht van de Raad van Commissarissen

Toeicht op strategie

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 intensief met de Raad van Bestuur gesproken over de voorgenomen strategische samenwerking met Habion. Daarnaast heeft de Raad toegezien op een zorgvuldig proces van beëindiging van de personele unie met Espria. Met betrekking tot projecten in ontwikkeling tussen de beide voormalige partners in de personele unie zijn afspraken gemaakt voor een maximale inspanningsverplichting om een zorgvuldige afwikkeling te borgen. De Raad van Commissarissen heeft besloten, nadat het onderzoek naar samenwerking met Habion was beëindigd, een organisatieanalyse uit te laten voeren op de meerjarenstrategie en het daarbij passende besturingsmodel. De Raad van Commissarissen heeft aangedrongen op verder onderzoek naar versterking van de klantgerichtheid van Woonzorg Nederland.

Toezicht op kwaliteit

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen aan de hand van een systematische kwaliteitsmonitor, als onderdeel van het in 2012 geïmplementeerde kwaliteitsmanagementsysteem, toezicht gehouden op de kwaliteit van Woonzorg Nederland. Belangrijke parameters daarbij zijn risicomanagement, duurzaamheid en veiligheid van de wooncomplexen. In dat verband wordt ook de voortgang van de ingezette verbetertrajecten op het gebied van brandveiligheid en legionellapreventie gemonitord.

Toezicht op de financiële continuïteit

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 toezicht gehouden op de financiële continuïteit aan de hand van kwartaalrapportages, de goedkeuring van de parameters voor de bedrijfswaarden, het Treasury Jaarplan 2015, het ondernemingsplan en de meerjarenprognose 2014 – 2018, jaarplan en begroting, en de jaarrekeningen van de stichting, dochters annex deelnemingen.

Toezicht op besluiten van de Raad van Bestuur/besluiten Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2015 bestuursbesluiten behandeld over onder meer de volgende onderwerpen:

- Targets Raad van Bestuur 2015
- Beleid veiligheid
- Brand ‘De Notenhout’ in Nijmegen
- Fiscale beheersing
- Jaarverslag en jaarrekening 2014
- Samenwerking Habion - Woonzorg Nederland
- Ontvlechting Espria - Woonzorg Nederland
- Adviesopdracht meerjarenstrategie Woonzorg Nederland
- Wijziging statuten en reglementen RvB en RvC
- Visitatie
- Aanbesteding accountantscontrole
- MJP 2016-2025 Woonzorg Nederland
- Begroting 2016 Woonzorg Nederland

Accountantselectie

Omdat de maximale duur van de relatie met de externe accountant was bereikt, heeft de Raad van Commissarissen een procedure uitgeschreven voor de werving en selectie van een nieuwe accountant. Hiertoe zijn drie kantoren uitgenodigd om een bureaupresentatie te geven en een voorstel te doen voor een te hanteren werkwijze. Een eerste presentatieronde leidde niet tot een definitieve keuze, waarna een tweetal bureaus is uitgenodigd voor een tweede ronde en een verdiepend gesprek. Via deze procedure is uiteindelijk een nieuwe accountant geselecteerd.

Mutaties Raad van Commissarissen

Met het beëindigen van de personele unie ontstond de noodzaak een aantal nieuwe commissarissen te werven. Per 15 april 2015 is de heer Allertz benoemd als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de ondernemingsraad van Woonzorg Nederland.

Medio 2015 heeft de Raad van Commissarissen besloten een search-opdracht te verstrekken aan een extern bureau voor de werving van twee commissarissen. Dit bureau heeft in overleg met de Raad en het Landelijk Huurdersplatform uitwerking gegeven aan een functieprofiel. De huurdersorganisatie van Woonzorg Nederland (Landelijk Huurders Platform) had recht op een bindende voordracht, naast haar reeds bestaande eerste voordrachtszetel. De vacatures zijn in een landelijk dagblad gepubliceerd en op de website van Woonzorg Nederland.

Vanwege het streven naar diversiteit was eerder bepaald dat bij gelijke geschiktheid de voorkeur uitging naar vrouwelijke commissarissen. Per 1 december 2015 zijn mevrouw Bisschop en mevrouw Guernina benoemd als lid van de Raad. De ILT heeft goedkeuring verleend voor beide benoemingen.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan het terugtreden van de heren Noten en Westerlaken uit de Raad van Commissarissen per 30 juni 2015 en van de heer Loven en mevrouw Fransen per 1 december 2015. De Raad is hen erkentelijk voor hetgeen zij voor Woonzorg hebben betekend.

Mutaties Raad van Bestuur

Verder heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan het terugtreden van mevrouw van Grinsven uit de Raad van Bestuur per 29 juni 2015. Ten slotte heeft de heer Zuure de Raad medegedeeld te willen terugtreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland per 1 november 2015. De Raad heeft ingestemd met dit verzoek en bedankt de heer Zuure voor zijn professionaliteit en zijn jarenlange inzet voor de organisatie.

Op geleide van het organisatieonderzoek heeft de Raad van Commissarissen besloten twee nieuwe directeur-bestuurders te werven en selecteren: een voorzitter en een financiële directeur. Met een extern search-bureau zijn functieprofielen ontwikkeld voor de respectievelijke functies, bestaande uit drie gedeelten:

- Een algemeen profiel waarin de bestuurlijke opdrachten voor het directiecollectief voor de komende periode zijn vastgelegd.
- Een functiespecifiek gedeelte waarin met betrekking tot de respectievelijke portefeuillegebieden aanvullende competenties zijn opgenomen.
- Een set van persoonlijke eigenschappen en competenties.

Over de aldus ontwikkelde profielen is positief geadviseerd door de medezeggenschapsraden. De profielen zijn vervolgens gepubliceerd in een landelijk dagblad en op de website van Woonzorg Nederland. De procedure is begin 2016 succesvol afgerond, waarna kandidaten zijn voorgedragen voor een zienswijze door de ILT.

Transacties met een tegenstrijdig belang

In 2015 hebben zich geen transacties voorgedaan met een tegenstrijdig belang, zoals bedoeld in de statuten en de reglementen van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Toezicht op de verbindingen

In de verbindingen van Woonzorg Nederland vindt slechts een beperkte hoeveelheid activiteiten plaats. Het toezicht hierop vindt voornamelijk plaats door de goedkeuring van de jaarrekeningen. Daarnaast zijn de belangrijke besluiten bij de verbindingen aan goedkeuring van de Raad



van Commissarissen onderhevig. Woonzorg Nederland voert een actief beleid tot beëindiging van alle verbindingen.

9.2 Commissies

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden commissies ingesteld, enerzijds om de bespreking van onderwerpen in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor te bereiden, anderzijds om bepaalde zaken na goedkeuring van de Raad van Commissarissen zelfstandig af te handelen. Bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen, zoals weergegeven in het overzicht elders in dit hoofdstuk, staat vermeld van welke commissies de commissarissen deel uitmaken. Aangezien de Raad qua samenstelling is veranderd en we opnieuw kijken naar de gewenste governance structuur, is afgesproken om vanaf 2016 te werken met een andere commissie-indeling.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2015 negen keer vergaderd, waarvan één

maal in aanwezigheid van de externe accountant. De auditcommissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. Naast nagenoeg alle documenten en besluiten waaraan de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft verleend (zie hierboven), zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen aan de orde gekomen:

- Accountantsverslag 2014
- Managementletter 2015
- Treasury jaarplan 2015
- Financieringsbeleid en riskmanagement
- Dossiers met omvangrijke financiële impact
- Optimalisatie financiële kolom
- Voorbereiding accountantskeuze

Commissie Kwaliteit

De commissie Kwaliteit is in 2015 twee keer bijeengekomen. De commissie heeft zich met name gericht op de uitkomsten van de kwaliteitsmonitor op basis van het kwaliteitssysteem van Woonzorg Nederland, zoals hierboven onder toezicht op kwaliteit is beschreven.

Benoemings- en remuneratiecommissie

De Benoemings- en remuneratiecommissie vergaderde in 2015 drie maal. In deze commissie kwamen in 2015 onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- Honoreringsbeleid Raad van Commissarissen 2015
- Uitvoering WNT
- Functioneringsgesprekken met de leden van de Raad van Bestuur
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
- Samenstelling van de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen na opheffing personele unie met Espria
- Gevolgen wijziging pensioenwetgeving voor de leden van de Raad van Bestuur

Na het beëindigen van de personele unie heeft de Raad van Commissarissen ervoor gekozen om het commissiewerk tijdelijk integraal in zijn plenaire vergadering te betrekken, met uitzondering van de Auditcommissie. Deze commissie heeft ook in de tweede

helft van het jaar gefunctioneerd als zelfstandige commissie en met verantwoordelijkheid tot advisering van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft zijn eigen functioneren geëvalueerd. De raad heeft zich bij de behandeling van enkele bijzondere dossiers met name gericht op de *lessons learned* en de aandachts- en verbeterpunten.

9.3 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. In dat kader is de Raad onder andere verantwoordelijk voor de benoeming, schorsing en het ontslag van de bestuurders, hun arbeidsvoorwaarden en de evaluatie van de bestuurders. In dat verband zijn de volgende zaken in 2015 relevant geweest.

Samenstelling bestuur

Per 29 juni 2015 is mevrouw van Grinsven teruggetreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. Per 1 november 2015 is de heer Zuure teruggetreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland.

Arbeidsrechtelijke verhouding Raad van Bestuur

De arbeidsrechtelijke verhouding van de bestuurders van Woonzorg Nederland en Espria is bijzonder, vanwege de dubbele positie die zij tot medio 2015 bekleedden vanwege de personele unie. Zo heeft de heer Kauffeld en had mevrouw Van Grinsven een arbeidsrechtelijke relatie met Espria en de heer Zuure met Woonzorg Nederland. De kosten van de bestuurders werden tot 29 juni 2015, voor zover werkzaam voor beide organisaties, voor 50% ten laste van Woonzorg Nederland en voor 50% ten laste van Espria gebracht. Nadere informatie hierover is opgenomen in de betreffende jaarrekeningen. De heer Kauffeld is sinds 29 juni 2015 gedetacheerd vanuit Espria bij Woonzorg Nederland.

Arbeidsvoorwaarden Raad van Bestuur en toepassing Wet Normering Topinkomens

In 2015 heeft de juiste toepassing van de Wet normering topinkomens (WNT) op de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur de

bijzondere aandacht gehad van de benoemings- en remuneratiecommissie en de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur voldeed aan de regels van de WNT.

De bezoldigingen van de heren Zuure en Kauffeld overschreden de maxima van de bezoldigingsklassen, waarin respectievelijk Woonzorg Nederland (klasse H van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014) en Espria (klasse J van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen zorg- en welzijnssector 2014) vallen. Deze bezoldigingen zijn gebaseerd op beloningsregelingen van voor de inwerkingtreding van de WNT en vallen derhalve onder het overgangsrecht daarvan. De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven valt binnen de maximum normbedragen van de WNT.



De heer Kauffeld en mevrouw Van Grinsven nemen deel aan de pensioenregeling van het Pensioenfonds voor Zorg en Welzijn. De heer Zuure neemt deel aan de regeling bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Voor de hoogte van de beloning van de leden van de Raad van Bestuur verwijzen we naar onderdeel 12.2 'Bezoldiging bestuurders en toezichthouders' in de toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening van de jaarrekening, conform de publicatievereisten van de WNT.

Beoordeling Raad van Bestuur

Het functioneren van de Raad van Bestuur en de individuele leden daarvan is door de Raad van Commissarissen besproken, voor- en nadat de benoemings- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de Raad van Bestuur en een aantal 'direct-reports' en medezeggenschapsorganen heeft gevoerd. De Raad van Commissarissen heeft zich positief uitgesproken over de wijze waarop de bestuursleden hun taak hebben vervuld.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is in 2015 volledig gebaseerd op de uitgangspunten van de WNT. Voor het overzicht van de vergoedingen die aan de commissarissen zijn uitbetaald in 2015 verwijzen we naar onderdeel 12.2 in de toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening van de jaarrekening, conform de publicatievereisten van de WNT.

10. Samenstelling Raad van Commissarissen

10.1 Commissarissen per 31 december 2015

De heer R. Steenbeek (1956)	
Functie	Voorzitter Raad van Commissarissen
Commissies	Remuneratie
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Zelfstandige op gebied van toezicht, bestuur en advies • Voorzitter RvT stichting Bardo • Voorzitter RvT stichting DIGH • Penningmeester ABC Haarlem • Voorzitter Fonds voor Oost • Voorzitter RvT Pro Persona • Lid RvC Staedion
Eerste benoeming	1 januari 2014
Einde benoemingstermijn	1 januari 2018 Herbenoembaar Ja
Aanwezig bij	10 van de 10 RvC-vergaderingen
Permanente educatie	4 punten

De heer W.M.G. Allertz (1960)	
Functie	Lid van de RvC (op voordracht van de GOR)
Commissies	Remuneratie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur GITP Consulting, Executive consultant • Lid RvC SAPA Profiles NL • Lid RvC Arkema North Europe • Lid RvC Consulting Europa
Eerste benoeming	15 april 2015
Einde benoemingstermijn	15 april 2019 Herbenoembaar Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 vergaderingen
Permanente educatie	0 punten

Mevrouw K. Bisschop (1968)	
Functie	Lid van de RvC
Commissies	Audit commissie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur Group Risk & Compliance APG Groep
Eerste benoeming	1 december 2015
Einde benoemingstermijn	1 december 2019 Herbenoembaar Ja
Aanwezig bij	1 van de 1 vergaderingen
Permanente educatie	0 punten

De heer L. Geut (1947)	
Functie	Lid van de RvC (op voordracht van het LHP), vicevoorzitter
Commissies	Kwaliteit (voorzitter), audit commissie
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur • Voorzitter RvC Parking Delft B.V. • Voorzitter Stichting Sociaal Fonds PSO
Eerste benoeming	10 november 2009
Einde benoemingstermijn	10 november 2017 Herbenoembaar Nee
Aanwezig bij	10 van de 10 RvC-vergaderingen
Permanente educatie	3 punten

Mevrouw Z. Guernina (1968)

Functie	Lid van de RvC (op voordracht van het LHP)
Commissies	Audit commissie
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur • Bestuurslid landelijk bestuur VluchtelingenWerk Nederland • Lid RvT Hogeschool Utrecht
Eerste benoeming	1 december 2015
Einde benoemingstermijn	1 december 2019 Herbenoembaar Ja
Aanwezig bij	1 van de 1 vergaderingen
Permanente educatie	0 punten

Commissarissen die per 2015 zijn afgetreden

Mevrouw B. Fransen (1962)	
Functie	Lid van de RvC (op voordracht van de Centrale Cliëntenraad Espria)
Commissies	Benoeming en remuneratie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur van Agfra Holding B.V. • Lid RvT Rijksmuseum Twenthe • Lid RvC Espria
Eerste benoeming	1 september 2011
Afgetreden per	1 december 2015
Aanwezig bij	9 van de 9 RvC-vergaderingen

De heer P.A.M. Loven (1956)	
Functie	Lid van de RvC
Commissies	Audit (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Mediator • Lid RvC Koninklijke Kentalis, St Michielsgestel • Lid RvC Espria
Eerste benoeming	31 december 2012
Afgetreden per	1 december 2015
Aanwezig bij	9 van de 9 RvC-vergaderingen

De heer H.C.P. Noten (1958)	
Functie	Lid van de RvC
Commissies	Geen
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Burgemeester Gemeente Dalfsen • Lid RvC Heisterkamp Transport te Oldenzaal • Lid RvC Roto Smeets te Deventer • Voorzitter Koninklijke NVRD (Nederlandse vereniging reinigingsdirecteuren) • Voorzitter RvA Start Foundation • Voorzitter RvT Drents Museum • Voorzitter RvC Espria
Eerste benoeming	31 december 2012
Afgetreden per	29 juni 2015
Aanwezig bij	4 van de 4 RvC-vergaderingen

De heer A. Westerlaken (1955)	
Functie	Lid van de RvC (op voordracht van de COR Espria en GOR Woonzorg Nederland)
Commissies	Kwaliteit
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Voorzitter Raad van Bestuur Maasstad Ziekenhuis • Voorzitter Bestuur Start en Start Foundation • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlandse Stichting voor het Gehandicapte Kind (NSGK) • Lid Raad van Advies College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) • Voorzitter Raad van Toezicht IPCI, verbonden aan het Erasmus MC • Lid RvA Nederlandse Orde van Advocaten • Lid RvC Espria
Eerste benoeming	12 november 2013
Afgetreden per	29 juni 2015
Aanwezig bij	2 van de 4 vergaderingen

10.2 Onafhankelijkheid

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat regelingen met betrekking tot onder andere onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. Alle commissarissen zijn onafhankelijk en kunnen – mede als gevolg van de waarborgen in het reglement – ten opzichte van elkaar, de Raad van Bestuur en andere organen onafhankelijk functioneren. In 2015 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij een lid van de Raad van Commissarissen of de Raad van Bestuur betrokken is geweest.

10.3 Governance

Vanaf 29 juni 2015 zijn overgangsstatuten van toepassing geweest, in afwachting van de beoordeling van de nieuwe statuten in het kader van de nieuwe Woningwet. Hierin is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen in omvang van voorheen zeven tot negen leden dient te bestaan uit vijf tot zeven leden. Verder zijn de reglementen geactualiseerd en aangepast aan de bepalingen uit de nieuwe Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. De nieuwe statuten zullen in 2016 definitief worden vastgesteld.

Overleg gemeenschappelijke ondernemingsraad en LHP

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft overlegvergaderingen met de gemeenschappelijke ondernemingsraad bijgewoond. Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft eveneens contact onderhouden met het Landelijk Huurders Platform, onder meer door het bijwonen van enkele overlegvergaderingen en de algemene ledenvergadering van het LHP.



Jaarrekening 2015

11 mei 2016

Inhoudsopgave



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING **108**

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015	108
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015	112
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015	114
4	Algemene toelichting	116
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	120
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	144
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	152
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	157
9	Kasstroomoverzicht	160
10	Toelichting op de geconsolideerde balans	162
11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	180
12	Overige informatie	188

ENKELVOUDIGE JAARREKENING **198**

13	Enkelvoudige balans per 31 december 2015	199
14	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015	202
15	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	204

OVERIGE GEGEVENS **211**

KENGETALLEN / KERNCIJFERS **214**

Geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2015

ACTIVA

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Vaste activa					
<i>Materiële vaste activa</i>	10.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.1	2.205.235		2.229.591	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1	13.044		8.190	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	10.549		14.671	
			2.228.828		2.252.453
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie	10.2	229.284		204.672	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2	0		0	
			229.284		204.672
<i>Financiële vaste activa</i>	10.3				
Andere deelnemingen	10.3.1	1.290		1.290	
Leningen u/g	10.3.2	911		1.298	
Te vorderen BWS-subsidies	10.3.3	0		535	
Overige financiële vaste activa	10.3.4	3.130		4.389	
			5.330		7.512

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Viottende activa					
Voorraden	10.4		16.976		25.436
<i>Vorderingen</i>	10.5				
Huurdebiteuren	10.5.1	1.619		964	
Gemeenten		18		109	
Overige vorderingen	10.5.2	4.140		3.526	
Overlopende activa	10.5.3	466		590	
			6.243		5.189
<i>Liquide middelen</i>	10.6		1.297		5.153
			2.487.958		2.500.415



PASSIVA

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Groepsvermogen	10.7		519.042		477.887
Voorzieningen	10.8				
Voorziening onrendabele investerings	10.8.1	2.921		21.822	
Voorziening latente belastingverplichting	10.8.2	31.373		11.036	
Overige voorzieningen	10.8.3	7.483		14.943	
			41.777		47.801
Langlopende schulden	10.9				
Leningen overheid en kredietinstellingen	10.9.1	1.711.107		1.715.305	
Overige schulden	10.9.2	9.170		9.978	
			1.720.277		1.725.283
Kortlopende schulden	10.10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.1	126.513		185.971	
Schulden aan leveranciers		19.210		16.633	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.2	21.253		3.755	
Overige schulden		9.761		9.466	
Overlopende passiva	10.10.3	30.125		33.619	
			206.862		249.443
			2.487.958		2.500.415

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

(x € 1.000)	Ref.	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	288.684	283.681
Opbrengsten servicecontracten	11.2	27.392	26.632
Overheidsbijdragen		0	1
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.3	-42	3.709
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	726	2.896
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	3.235	2.556
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		319.994	319.476
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	109.142	109.868
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	-40.694	50.098
Erfpacht	11.8	860	876
Lonen en salarissen	11.9	13.284	19.794
Sociale lasten	11.9	2.292	3.107
Pensioenlasten	11.9	2.679	3.671
Overige personeelskosten	11.9	2.765	2.775
Lasten onderhoud	11.10	38.978	37.896
Lasten servicecontracten	11.11	29.333	28.380
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	11.12	1.473	826
Overige bedrijfslasten	11.13	33.968	50.533
<i>Som der bedrijfslasten</i>		194.081	307.824
Bedrijfsresultaat		125.914	11.652
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.14	5.763	7.400
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	11.15	27.618	30.777

(x € 1.000)	Ref.	2015	2014
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.16	404	941
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.17	-314	-6.371
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	11.18	152	578
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.19	-68.175	-74.259
<i>Saldo der financiële baten en lasten</i>		-67.933	-79.111
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		91.362	-29.283
Belastingen	11.20	-38.644	-1.391
Groepsresultaat na belastingen		52.718	-30.674

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2015

(x € 1.000)	Ref.	2015	2014
Geconsolideerd netto-resultaat		52.718	-30.674
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-27.618	-30.777
Herwaardering vanwege herclassificatie	15.5	939	33.127
Overige herwaardering sociaal vastgoed	15.5	14.921	3.460
Effect stelselwijziging	15.5	195	0
<i>Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen</i>		-11.563	5.810
Totaalresultaat		41.155	-24.864
Groepsvermogen ultimo boekjaar		519.042	477.887
Groepsvermogen begin boekjaar		477.887	502.751
Totaalresultaat		41.155	-24.864

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015

(x € 1.000)	Ref.	2015		2014	
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.1				
Bedrijfsresultaat			125.914		11.652
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Afschrijvingen	11.6		109.142		109.868
Resultaat verkopen bestaand bezit	11.3		-458		-2.023
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4		-687		-2.896
Dotatie/vrijval voorzieningen			-23.460		13.154
Vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud	11.10		-10.860		-12.566
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	11.12		1.473		826
Waardeverandering vastgoed ten dienste van de exploitatie			0		7.738
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling			190		493
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-24.291		31.932
			176.963		158.179
Ontvangen/(betaalde) interest	11.16/19	-67.092		-73.292	
Ontvangen financiële vaste activa en effecten	11.18	152		578	
Belastingen	11.20	-18.307		-3.678	
			-85.247		-76.392
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>			91.716		81.786
Veranderingen in werkkapitaal:					
- Voorraden		6.630		-438	
- Vorderingen		-1.054		10.531	
- Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)		16.876		-14.815	
			22.452		-4.724
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>			114.168		77.062

(x € 1.000)	Ref.	2015		2014	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.1				
Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	-55.562		-40.759	
Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	681		9.432	
Overige desinvesteringen materiële vaste activa	9.2	132		9.818	
Desinvesteringen financiële vaste activa		292		1.124	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			-54.457		-20.385
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.1				
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.2	124.438		112.418	
Aflossing langlopende schulden	9.2	-188.629		-204.289	
Mutatie saldo kasgeldleningen	10.10.1	-1.000		-30.000	
Mutatie saldo bankkrediet	10.10.1	1.624		0	
Aankopen/uitlatingen/verkopen effecten		0		61.239	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			-63.567		-60.632
<i>Mutatie (afname) geldmiddelen</i>	9.3		-3.856		-3.955

4. Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Alle vermelde bedragen luiden in Euro's x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Woonzorg Nederland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de kaders van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. Stichting Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed.

4.2 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

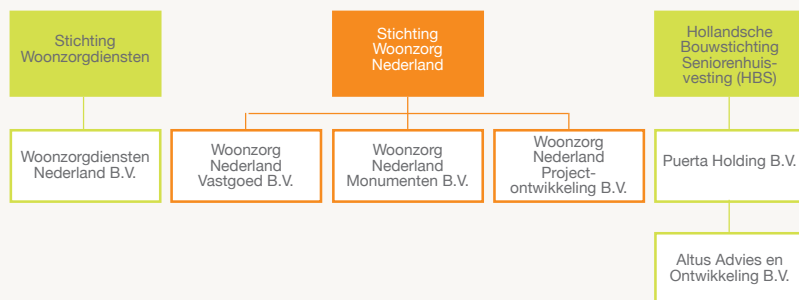
In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woonzorg Nederland en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen rechtspersonen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatie-doeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Stichting Woonzorg Nederland. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De consolidatiekring is als volgt weer te geven:



De groepsmaatschappijen Stichting Woonzorgdiensten en Hollandsche Bouwstichting Senioren-huisvesting (en onderliggende deelnemingen) kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal.

Hierna volgt een beschrijving van genoemde groepsmaatschappijen:

- **Stichting Woonzorgdiensten** (statutair gevestigd te Amsterdam) heeft ten doel het organiseren en leveren van diensten en producten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De stichting realiseert dit door het houden van een 100% belang in Woonzorgdiensten Nederland B.V.
- **Woonzorgdiensten Nederland B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft ondermeer ten doel op te treden als tussenpersoon op het gebied van dienstverlening voor senioren en het op de markt brengen en verspreiden van diensten op het gebied van onderhoud.
- **Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.** (statutair gevestigd te Amstelveen, kapitaalbelang 100%) heeft ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en in dat verband het verkrijgen en vervreemden van (register)goederen en het aangaan en aflossen van leningen alsmede het stellen van zekerheden voor dergelijke door de vennootschap aangegane leningen.

- **Woonzorg Nederland Monumenten B.V.** (statutair gevestigd te Amstelveen, kapitaalbelang 100%) heeft ten doel het verwerven, het beschikken, het exploiteren, het restaureren en het hoofdzakelijk in stand houden van onroerende zaken, die kwalificeren als monumenten in de zin van de Monumentenwet in het algemeen, en het oprichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.
- **Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie.
- **Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)** (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.
- **Puerta Holding B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.
- **Altus Advies en Ontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

De activiteiten van deze deelnemingen (groepsmaatschappijen) zijn van een relatief beperkte omvang. De totale omzet/opbrengst van deze deelnemingen over boekjaar 2015 bedroeg in totaal 14.312, waarvan 6.848 intercompany (2014: in totaal 31.424 waarvan 29.540 intercompany).

4.4 Stelselwijziging

In 2015 heeft Stichting Woonzorg Nederland een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit (te weten het sociaal en commercieel vastgoed). Hiermee sluit Stichting Woonzorg Nederland aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet.

Voor de stelselwijziging werden de woningen geclassificeerd aan de hand van de huurprijs per balansdatum volgens Richtlijn 645 in plaats van de juridische

classificatie op grond van de Woningwet welke is ingegaan per 1 juli 2015. De parkeervoorzieningen werden geclassificeerd aan de hand van de huurder. Is de parkeervoorziening verhuurd aan een huurder dan volgt de parkeervoorziening de woning, anders werd de parkeervoorziening niet-DAEB. Het bedrijfsmatig onroerend goed werd geclassificeerd aan de hand van de activiteiten van de huurder conform de bijlage zoals deze was opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Na de stelselwijziging worden de woningen geclassificeerd aan de hand van de huurprijs bij aanvang van het contract en de dan geldende liberalisatiegrens. De parkeervoorzieningen worden geheel als niet-DAEB geclassificeerd, omdat deze los te verhuren zijn. Het bedrijfsmatig onroerend goed wordt geclassificeerd aan de hand van de activiteiten van de huurder conform bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De aanpassing per ultimo 2014 is op 1 januari 2015 verwerkt. Als gevolg hiervan is de boekwaarde van het niet-DAEB bezit (het commercieel vastgoed), gewaardeerd tegen marktwaarde, met 7,9 miljoen toegenomen en het DAEB bezit (het sociaal vastgoed), gewaardeerd tegen bedrijfswaarde, met 7,7 miljoen afgenomen. Per saldo zijn de reserves binnen het eigen vermogen met 0,2 miljoen toegenomen. Op basis van het relatief beperkte belang van deze stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

4.5 Presentatie

In Richtlijn 645 zijn voor woningcorporaties modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. Voor de resultatenrekening biedt de Richtlijn naast een categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Stichting Woonzorg Nederland kiest voor het categoriale model.

4.6 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en hoofdstuk 8 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.4.

5.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen

en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woonzorg Nederland verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen

van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.4.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aangaan van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks 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 in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Kwalificatie

Het beleid van Woonzorg Nederland is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woonzorg Nederland zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Woonzorg Nederland waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige

herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en (vaste) inrichting onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/ of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kastroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

PMC1	Intramuraal vastgoed – sociaal vastgoed
PMC2	Zelfstandige woningen – sociaal vastgoed
PMC3	Zelfstandige woningen – commercieel vastgoed
PMC4	Overig maatschappelijk vastgoed – sociaal vastgoed
PMC5	Bedrijfsmatig vastgoed – commercieel vastgoed
PMC5	Overig sociaal vastgoed
PMC6	Overig commercieel vastgoed

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. De berekening van de waardemutaties (van herwaardering en afwaardering) vindt plaats op financieel complex niveau binnen de PMC's. Het financieel complex wordt daarbij gezien als de kleinste kas-stroomgenererende eenheid.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten (direct verbonden aan het actief) over de geschatte resterende looptijd van het actief.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het Bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde begroting 2016 en voor het planmatig onderhoud op basis van de 10-jaars meerjarenverwachting onderhoud.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	31-12-2015	31-12-2014
Huurinkomsten		
Huurverhoging intramuraal 1 januari	conform contract	conform contract
Huurverhoging intramuraal 1 juli	2016: 0,6% 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%	2015: 2,0% 2016-2019: 2,0% hierna: 2,0%
Huurverhoging woningen	2016: 0,6 % 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%	2015: 2,5% 2016-2019: 2,5% hierna: 2,0%
Huurverhoging overige eenheden	2016: 0,6% 2017-2020: 1,5% hierna: 2,0%	2015: 2,0% 2016-2019: 2,0% hierna: 2,0%
Huurharmonisatie bij mutatie	Eerste 5 jaar	Eerste 5 jaar
Mutatiegraad huurharmonisatie	11,5%	11,5%.
Huurderving intramuraal	2,2%	0,2%
Huurderving woningen	2,2%	2,2%
Huurderving overig	4,2%	2,2%

Onderhoudslasten

Onderhoud intramuraal	complex specifiek, vanaf 2026: 1.238 euro	complex specifiek, vanaf 2025: 1.230 euro
Onderhoud woningen	complex specifiek, vanaf 2026: 1.238 euro	complex specifiek, vanaf 2025: 1.230 euro
Onderhoud overige eenheden	177 - 1.238 euro	176 - 1.230 euro
Bijdrage VvE complexen	complex specifiek	complex specifiek
Jaarlijkse stijging	2016-2020: 2,5%, daarna: 2,5%	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%

Directe exploitatielasten

Erfpacht	complex specifiek	complex specifiek
Servicekosten (woningen)	63 euro	61 euro
Belastingen en overig (intramuraal)	182 euro	192 euro
Belastingen en overig (woningen)	364 euro	384 euro
Belastingen en overig (overige eenheden)	52 – 364 euro	55 – 384 euro
Jaarlijkse stijging	2016-2020: 2,5%, daarna: 2,5%	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%

Verhuur- en beheerlasten

Intramuraal	338 euro	384 euro
Woningen	675 euro	769 euro
Overige eenheden	96 – 675 euro	110 – 769 euro
Jaarlijkse stijging	2016-2020: 2,5%, daarna: 2,5%	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%

Overig vastgoed gerelateerd

Verhuurderheffing woningen	2015: n.v.t. 2016: 0,491% WOZ 2017: 0,536% WOZ 2018 en verder: idem	2015: 0,449% WOZ 2016: 0,491% WOZ 2017: 0,536% WOZ 2018 en verder: idem
Jaarlijkse stijging - waardestijging 2014, 2015, 2016, 2017 - waardestijging 2018, 2019 en daarna	0,0%, 3,6%, 3,3%, 2,9% 2,6%, 2,3%, 2,0% etc.	0,0%, 0,0%, 0,5%, 1,0% 1,5%, 2,0%, 2,0% etc.

Restwaarde

Intramuraal	2.500 euro	2.500 euro
Woningen	5.000 euro	5.000 euro
Overige eenheden	2.500 - 10.000 euro	2.500 - 10.000 euro
Jaarlijkse indexatie	2,0%	2,0%

Levensduur (exploitatieperiode)

Intramuraal	complex specifiek	complex specifiek
Woningen	complex specifiek	complex specifiek
Overige eenheden	complex specifiek	complex specifiek

Verkoopopbrengsten

Intramuraal	n.v.t.	n.v.t.
Woningen	verkoopplan 5 jaar (*)	verkoopplan 5 jaar (*)
Overige eenheden	n.v.t.	n.v.t.

(*) Per 31 december 2015 respectievelijk 2014 zijn de (geformaliseerde) verkoopplannen voor woningcomplexen van te verwaarlozen betekenis, derhalve zijn deze niet ingerekend.

Disconteringsvoet

Intramuraal	5,0%	5,25%
Woningen	5,0%	5,25%
Overige eenheden	5,0%	5,25%
Rekenmethode	medio-numerando	medio-numerando

Alle in de tabellen genoemde (euro) bedragen zijn per (verhuur)eenheid en prijspeil betreffende jaar.

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, met een minimum van 15 jaar voor woningen en een minimum van 10 jaar voor intramurale complexen, tenzij vanuit de SVB-visie (strategisch voorraadbeheer) een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Voor de verhuurderheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijk kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,59 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2016 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van een gelijkblijvend heffingsstarief, maar wel van een stijging van het heffingsbedrag, op basis van een inschatting van de WOZ-waardeontwikkeling voor die periode (zie voorgaande tabel).

De afdracht verhuurderheffing 2016 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2015. De afdracht verhuurderheffing 2017 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2016; etcetera.

De heffingsbijdragen van de Autoriteit Woningcorporaties (voorheen het Centraal Fonds Volkshuisvesting) en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft

plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Toelichting verhuurderheffing

De verhuurderheffing is ingerekend op basis van het wettelijk kader en de bijbehorende tarieven tot einde levensduur van de complexen. Bij het inrekenen van de verhuurderheffing is geen rekening gehouden met een mogelijke stijging van het tarief ná 2017 op basis van de uitingen van het kabinet in de Rijksbegroting 2016, aangezien dit nog onderwerp is van politiek besluitvorming. In de tekst van de Rijksbegroting wordt een verhoging aangekondigd waarbij de totale verhuurderheffing stijgt van € 1,7 miljard naar een niveau van € 2,5 miljard. Deze hogere heffing op basis van een gevoeligheidsanalyse leidt tot een nadelig effect op de bedrijfswaarde van circa € 93 miljoen. Dit is dus niet in de bedrijfswaarde per balansdatum verwerkt, maar hier als gevoeligheidsanalyse toegelicht.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen tussen de verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus

afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderingverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per begin van het boekjaar en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de aldus berekende bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de komende jaren.

Samenstelling bedrijfswaarde

Voor meer inzicht in de samenstelling van de bedrijfswaarde en de gemiddelde levensduur per PMC (zie complexindeling) is onderstaand een nadere uitsplitsing weergegeven. Het intramuraal vastgoed heeft in vergelijking met de woningportefeuille namelijk andere kenmerken wat betreft gemiddelde restant levensduur en jaarlijkse kasstroom. Voor nader inzicht in de verhouding jaarlijkse kasstroom uit huurinkomsten tussen het intramuraal vastgoed en de woningportefeuille wordt verwezen naar de tabel in paragraaf 11.1.

	Bedrijfs- waarde 31-12-2015	Bedrijfs- waarde 31-12-2014	Gemiddelde levensduur	
			31-12-2015	31-12-2014
Sociaal vastgoed in exploitatie				
Intramuraal vastgoed	726.536	771.273	15,3	15,5
Woningen	1.424.024	1.386.574	23,4	23,9
Overig maatschappelijk vastgoed	54.675	62.248	21,0	25,6
Overig sociaal vastgoed	-	9.496	-	29,9
Subtotaal sociaal vastgoed in exploitatie	2.205.235	2.229.591	20,5	21,3
Commercieel vastgoed in exploitatie				
Woningen	189.026	188.721	38,8	39,7
Bedrijfsmatig vastgoed	55.290	44.308	27,3	29,7
Overig commercieel vastgoed	9.939	659	30,2	42,6
Subtotaal commercieel vastgoed in exploitatie	254.255	233.688	32,4	39,4
Totaal vastgoed in exploitatie	2.459.490	2.463.279	21,5	22,0

5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Woonzorg Nederland beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waarde-stijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoed-beleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het actuele waarde model tegen reële waarde.

5.5.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

5.5.2 Commercieel vastgoed in exploitatie – algemeen

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aangaan van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Woonzorg Nederland waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. Als invulling van de actuele waarde geldt de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recentste verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recentste verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde-bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in de bestaande huurcontracten en ondersteund door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortig onroerend goed op dezelfde locatie en in

dezelfde staat, en gebruik makend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woonzorg Nederland, zoals lopende huurcontracten en onderhoudsverplichtingen.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.5.3 Commercieel vastgoed in exploitatie – woningen

Waarderingsmethode

De waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie kan niet kan worden afgeleid van courante/recente prijzen op de vastgoedmarkt, derhalve is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode) op basis van RJ 213.509c.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De reële waarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, berekend op basis van de beide scenario's. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt derhalve berekend op basis van marktconforme uitgangspunten. Verder wordt rekening gehouden met bestaande juridische en feitelijke verplichtingen, verbonden aan het vastgoed waaronder de huidige huurcontracten.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met

gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet. Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo jaar 15 bepaald door de netto huuropbrengst van het 15e jaar te delen door de netto exit yield (rendementseis).

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties

De waarderingen worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingprotocol met gebruikmaking van het softwarepakket WALIS van Ortec. De waardering wordt door een extern taxateur (gekwaliceerd MRISC, RT, VastgoedCert) voorzien van een aannemelijkheidsverklaring.

De bij de waardering gehanteerde uitgangspunten en parameters worden door de externe taxateur gevalideerd. De inputgegevens en berekeningswijze worden eveneens door de taxateur gevalideerd. Ten slotte worden de uitkomsten beoordeeld op basis van kengetallen en referentietransacties. Steekproefsgewijs wordt een aantal taxaties door de taxateur zelf herberekend.

Gehanteerde variabelen en uitgangspunten

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponen. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponen is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden, bijgesteld naar een marktconforme inschatting. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Per complex wordt het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden daarbij de kopers kosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2014: 3%) in mindering gebracht.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De ingerekende initiële huur betreft de huidige contracthuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zonodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs op basis van vrije verkoop van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoopgereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's.

Per ultimo 2015 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet 7,99% (2014: 8,37%)

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de navolgende componenten:

- Basis IRS	1,25%	(2014: 1,80%)
- Risico-opslag voor het vastgoed	4,73%	(2014: 4,93%)
- Objectrisico in een bandbreedte	1,25% - 3,50%	(2014: 0,40% - 3,50%)

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden: (1) locatieveroudering, (2) economische / markttechnische veroudering en (3) technische veroudering. Veroudering komt tot uiting in de rendementseis

(exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Netto Aanvangs Rendement lager ligt dan de netto exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitpolding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

De gehanteerde netto exit yields liggen tussen de 5,43% en 9,55% (2014: 5,23% en 9,99%). De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse netto genormeerde exploitatie kasstroom te delen door de netto exit yield.

5.5.4 Commercieel vastgoed in exploitatie – bedrijfsmatig vastgoed

Waarderingsmethode

De reële waarde van het commerciële bedrijfsmatige vastgoed is bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken. Voor een deel van het vastgoed is sprake van een bijzondere aard van het vastgoed. Met deze bijzondere aard is rekening gehouden in de waardering.

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties

De waarderungen worden uitgevoerd door een externe taxateur op basis van een BAR/NAR methodiek en door middel van gevel/zicht taxaties. Het commerciële onroerend goed is per balansdatum volledig extern getaxeerd.

5.5.5 Commercieel vastgoed in exploitatie – overig vastgoed

Waarderingsmethode

Het overige commerciële vastgoed betreft parkeerplaatsen in exploitatie. De waardering van dit overige commerciële vastgoed is gebaseerd op een DCF berekening.

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties

De waarderungen van parkeerplaatsen in exploitatie worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingprotocol met gebruikmaking van het softwarepakket WALIS van Ortec. De waardering wordt door een extern taxateur (gekwalificeerd MRISC, RT, VastgoedCert) voorzien van een aannemelijkheidsverklaring.

De bij de waardering gehanteerde uitgangspunten en parameters worden door de externe taxateur gevalideerd. De inputgegevens en berekeningswijze worden eveneens door de taxateur gevalideerd. Ten slotte worden de uitkomsten beoordeeld op basis van kengetallen en referentietransacties.

5.5.6 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere realiseerbare waarde.

5.6.2 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.6.3 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

5.6.4 Overige financiële vaste activa

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.6.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt

Stichting Woonzorg Nederland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stichting Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigings-prijs 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: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw.

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

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd

op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7.3 Grondposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor inbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Voorzieningen

5.10.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte

redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en transformatie 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 bedrijfswaarde.

5.10.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen (indien van toepassing) worden opgenomen onder de financiële vaste activa of kortlopende vorderingen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en – verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en – verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille gehanteerd, zijnde 3,5%; 2,63% na belastingen (2014: 3,8%; 2,85% na belastingen).

5.10.4 Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. De voorziening wordt opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.10.5 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van bepaalde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode negatief is geworden en Woonzorg Nederland instaat voor de schulden van deze vennootschap(pen) respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap(pen) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 15.6.1.

5.10.6 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord.

Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.6.4.

5.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

5.13 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonzorg Nederland en haar groepsmaatschappijen

ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.



6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Resultaatbepaling algemeen

6.1.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa in exploitatie en effecten.

6.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.1.3 Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-

verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van derving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 2,5% of 3,0% resp. 5,0% (2014: 4,0% of 4,5% resp. 6,5%).

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheerders, schoonmaak en groenonderhoud.

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn ontvangen BWS-subsidies en overige overheidsbijdragen opgenomen. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.2.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van bedrijfswaarde.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Bij het sociaal vastgoed in exploitatie worden de volgende componenten onderscheiden en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- | | | |
|---|----------------|---------------------------------------|
| - | Grond | geen afschrijvingen |
| - | Opstal / Casco | lineair 50 jaar (intramuraal 40 jaar) |
| - | Installaties | lineair 25 jaar (intramuraal 20 jaar) |
| - | Inrichting | lineair 15 jaar (intramuraal 15 jaar) |

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- | | | |
|---|--------------------------|---------------------|
| - | Grond | geen afschrijvingen |
| - | Opstal / Casco | lineair 50 jaar |
| - | Verbouwing | lineair 10 jaar |
| - | Inrichting en Inventaris | lineair 5 jaar |
| - | Automatisering | lineair 3-5 jaar |
| - | Auto's | lineair 5 jaar |

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.3.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemings 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.

6.3.3 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtscontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

6.3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.5 Pensioenen - pensioenlasten

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling, de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Stichting Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Stichting Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. Stichting Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Daarnaast kent Stichting Woonzorg Nederland nog een aanvullende pensioenregeling voor (voormalig) bestuurders, die is ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij.

De premies voor de genoemde regelingen worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.6 Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en

verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.7 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

6.4.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.

6.5 Uit overige reserves vrijgevallen bedragen

6.5.1 Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

De wetgeving (in casu het Besluit Beheer Sociale Huursector) staat het niet toe om binnen het eigen vermogen een splitsing aan te brengen tussen vrij uitkeerbare reserves en niet gerealiseerde herwaardering. Niet gerealiseerde waardestijgingen worden daarom als onderdeel van de overige reserves gepresenteerd. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolge van afschrijving, sloop, herclassificatie en verkoop, ontstaan door het waarderen van de materiele vaste activa volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

6.6 Financiële baten en lasten

6.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente en de aan onroerende zaken in ontwikkeling toegerekende rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord.

6.6.2 Dividenden en koersverschillen effecten

Dividenden te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en niet-beursgenoteerde effecten worden verantwoord zodra Woonzorg Nederland en/of haar groepsmaatschappijen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verwerkt op basis van de waardering van beursgenoteerde effecten op marktwaarde.

6.6.3 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aannemelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.7 Belastingen

Met ingang van 1 januari 2012 is de subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting bij 'het verschaffen van een onderkomen voor bejaarden, gebrekkigen of wezen' komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg gehad dat Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2012 integraal belastingplichtig is geworden. Om zekerheid te geven rondom de waardering op de fiscale openningsbalans na het vervallen van de zorgvrijstelling heeft de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO2A) aan de zorgcorporaties aangeboden.

Na het ondertekenen van VSO2A zijn er bij het opstellen van de fiscale openningsbalans diverse vraagstukken ontstaan ten aanzien van de waardering van (specifieke) activa en passiva waarvan de reikwijdte van VSO2A niet dekkend bleek. Gedurende 2015 en 2016 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de Belastingdienst en Woonzorg Nederland waarin nadere afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de waardering van deze activa en passiva. Op het moment van opmaken van de jaarrekening 2015 resteren nog drie specifieke vraagstukken. Met de Belastingdienst is afgestemd dat deze het indienen van

(het bezwaar op) de aangifte vennootschapsbelasting 2012 en volgende niet in de weg staat. Nu voldoende duidelijkheid is over de fiscale openingsbalans kan Woonzorg Nederland de aangiften vennootschapsbelasting 2012 tot en met 2015 opstellen en indienen.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten

Dit resultaat is in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Algemeen

Gedurende het verslagjaar is het Financierings- en Beleggingsbeleid (is Treasurystatuut), waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixeleningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Deze leningen vallen nog onder de oude beleidsregels en zijn om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicouding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 7.3.

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 89,5% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10,5% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

7.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Stichting Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Financierings- en Beleggingsbeleid (is Treasurystatuut) dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als

volgt te zijn geregeld:

- Voor bestaande derivaten: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 01-10-2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 01-10-2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van een bouwproject wordt ondersteund door een advies van de afdeling Treasury inzake de financierbaarheid en borgbaarheid van het betreffende project.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Stichting Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

Marktrisico

Stichting Woonzorg Nederland loopt marktrisico terzake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken / aan te trekken financieringen.

Renterisico

Stichting Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Woonzorg Nederland risico ten aanzien van

toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van één variabele hoofdsomlening met variabele rente groot 6,3 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Stichting Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Stichting Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 89,5% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10,5% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomlening. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 186 mln.):

Het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Effect is dat door het variabel financieren thans gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateral bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen per 1 december 2014 (€21,3 miljoen), waarvan door partijen geen gebruik is gemaakt, per 1 december 2019 (€ 16 miljoen) en per 1 december 2024 (€ 10,6 miljoen). Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken.

Wij hebben geen derivatencontracten meer met toezichtbelemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van onderschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 25 mln.):

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor

de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen "tegensluiten" van een swaption.

Valutarisico

Aangezien Stichting Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Financierings- en Beleggingsbeleid alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Stichting Woonzorg Nederland geen valutarisico.

Kredietrisico

Stichting Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating.

Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offreren door, indien mogelijk, twee of meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij één sectorbank, tevens huisbankier van Stichting Woonzorg Nederland.

Liquiditeitsrisico

Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommitteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder “niet uit de balans blijvende verplichtingen”.

Aan financiële instrumenten heeft Stichting Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en Put Receiver Swaptions. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's.

Tevens loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeringen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. Deze kan een “opportunity loss” tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar van de geldleningen.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Financierings- en Beleggingsbeleid, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportages.

Beschikbaarheidsrisico

Stichting Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 15 juli 2015 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2015 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2016 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Materiële vaste activa, actuele waarde
- Vastgoedbeleggingen, actuele waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen

Een ander belangrijk aspect bij het maken van inschattingen voor de waardering van activa en verplichtingen en resultaatbepaling is de verwerking van de fiscaliteiten.

8.2 Waardering vaste activa

8.2.1 Materiële vaste activa, actuele waarde

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde als invulling van de actuele waarde. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid, waarbij keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk worden de binnen de sector gangbare uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten die zijn gehanteerd zijn weergegeven in paragraaf 5.4.

De grootste risico's zijn begrepen in het feitelijk realiseren van de voorziene huurverhogingen en het realiseren van de geschatte levensduren. Daarnaast is ook sprake van risico's en inschattingen bij de waardering van het zorgvastgoed, onder andere wat betreft de verlenging van huurcontracten en huurprijsniveau.

8.2.2 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De grootste risico's zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen en de aanpassing van de huur bij mutatie naar de streefhuur (de ingeschatte markthuur) alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

8.2.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Stichting Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings-proces van Stichting Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: “Verkregen bouwvergunning en aanbestedingresultaat”) is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

8.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij

uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op de verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de materiele vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

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

9. Kasstroomoverzicht

9.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstroom van de vervangingsinvesteringen vanuit het planmatig onderhoud is opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

9.2 Toelichting op enige specifieke posten in het kasstroomoverzicht

Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 65.518 en 1.027 volgens paragraaf 10.1 en 564 volgens paragraaf 10.2. Dit is in totaal 67.109. Minus de geactiveerde productie eigen bedrijf van 687 en de onder kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud van 10.860 geeft dit een investeringskasstroom van 55.562 in 2015.

Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 681 volgens paragraaf 11.3.

Overige desinvesteringen materiële vaste activa

Deze bedraagt 132 volgens paragraaf 10.1. (4 plus 128).

Ontvangsten uit langlopende leningen

Deze bedraagt 124.438. Dit is 124.350 volgens tabel 10.9.1. plus 88 van de mutatie overige langlopende schulden (waarborgsommen) volgens tabel 10.9.2.

Aflossing langlopende schulden

Deze bedraagt 188.629 volgens tabel 10.9.1 (185.121 plus 3.301 min 359 plus 566 is 188.629).

9.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen

De aansluiting met het kasstroomoverzicht en de mutatie van het saldo liquide middelen is als volgt:

	2015	2014
Saldo liquide middelen 1 januari	5.153	9.108
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	-3.856	-3.955
Saldo liquide middelen 31 december	1.297	5.153

10. Toelichting op de geconsolideerde balans

10.1 Materiële vaste activa

Het verloop in de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2014 en 1 januari 2015				
Verkrijgingsprijzen	2.835.246	22.797	40.336	2.898.379
Herwaarderingsen	421.245			421.245
Cumulatieve waardeverminderingen	-365.825		-7.738	-373.563
Cumulatieve afschrijvingen	-661.075		-17.927	-679.002
Voorziening onrendabele investeringsen		-14.607		-14.607
Boekwaarden per 31 december 2014	2.229.591	8.190	14.671	2.252.452
Effecten stelselwijziging	-7.689			-7.689
Boekwaarden per 1 januari 2015	2.221.902	8.190	14.671	2.244.763
Mutaties 2015				
Investeringsen				
Investeringsen in activa ten dienste van			1.027	1.027
Investeringsen in ontwikkeling		65.518		65.518
Investeringsen opgeleverde projecten	40.021	-40.021		0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-14.625			-14.625
Overige investeringsen	17.487	-17.487		0
Verkopings/desinvesteringsen				
Verkopings bestaand bezit	-223			-223
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat		-190		-190
Overige desinvesteringsen	-4		-128	-132

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Herclassificaties				
Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	934			934
Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	-2.221		-1.750	-3.971
Afschrijvingen/waardemutaties				
Afschrijvingen	-105.871		-3.271	-109.142
Herwaardering vanwege herclassificatie	939			939
Overige herwaarderingen	14.921			14.921
Waardevermindering vanwege herclassificatie	-144			-144
Overige waardeverminderingen (terugname)	32.119			32.119
Mutatie voorziening onrendabel		-2.966		-2.966
Totaal mutaties 2015	-16.667	4.854	-4.122	-15.935
Stand per 31 december 2015				
Verkrijgingsprijzen	2.883.201	30.617	31.665	2.945.483
Herwaarderingen	402.766			402.766
Cumulatieve waardeverminderingen	-330.167			-330.167
Cumulatieve afschrijvingen	-750.565		-21.116	-771.681
Voorziening onrendabele investeringen		-17.573		-17.573
Boekwaarden per 31 december 2015	2.205.235	13.044	10.549	2.228.828

Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uitmaken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd op een brandverzekering tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, die hoger is dan het geldende eigen risico van € 100.000,00. (€ 200.000,00 per 01-01-2016). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.

De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie all-risks verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 98,68% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk, voor 1,28% onder overheidsgarantie en 0,04% is ongeborgd. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten.

Per ultimo 2015 heeft het WSW aan Stichting Woonzorg Nederland voor acht projecten vrijgave van onderpand gegeven. In overleg met het WSW zal worden gezien hoeveel projecten nog in aanmerking kunnen komen voor vrijgave van onderpand.

Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling (sociaal en commercieel vastgoed) is in het jaar 2015 voor een bedrag ad 769 aan rente geactiveerd. Over 2015 is een gemiddelde rentevoet van 3,5% gehanteerd. (2014: 3,7%)

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie per ultimo 2015 bedraagt circa 4,3 miljard (2014: 4,4 miljard) (op basis van de in 2016 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2015). Dit betreft de totale WOZ-waarde van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie per ultimo 2015.

Bedrijfswaarde

De verschillende heffingsbijdragen van de Autoriteit Woningcorporaties maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde voor de jaarrekening aangezien deze niet vastgoedgerelateerd zijn. De jaarlijkse bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties dient voor de dVi rapportage gezien het structurele karakter wel deel uit te maken van de bedrijfswaarde. Onderstaand is weergegeven de

bedrijfswaarde voor de jaarrekening en de bedrijfswaarde voor de dVi-rapportage met een onderscheid naar Sociaal en Commercieel vastgoed in exploitatie.

	Bedrijfswaar- de jaarreke- ning	Bedrijfs- waarde dVi- rapportage	Effect inrekenen bij- drageheffing
Sociaal vastgoed in exploitatie	2.205.235	2.201.604	-3.631
Commercieel vastgoed in exploitatie	254.255	254.101	-154
Totaal	2.459.490	2.455.705	-3.785

10.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop in de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2014 en 1 januari 2015			
Verkrijgingsprijzen	249.193	114	249.307
Herwaarderingen	15.455		15.455
Cumulatieve waardeverminderingen	-59.976		-59.976
Voorziening onrendabele investeringen		-114	-114
Boekwaarden per 31 december 2014	204.672	0	204.672
Effecten stelselwijziging	7.884		7.884
Boekwaarden per 1 januari 2015	212.556	0	212.556
Mutaties 2015			
<i>Investeringsen</i>			
Investeringsen in ontwikkeling		564	564
Investeringsen opgeleverde projecten	300	-300	0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-100		-100
Overboeking vanuit voorraad vastgoed	357		357
Overige investeringen	330	-330	0

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Herclassificaties			
Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	2.221		2.221
Van sociaal vastgoed ten dienste van naar in exploitatie	1.750		1.750
Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	-934		-934
Waardemutaties			
Terugname van initiële waardeverminderingen	7.041		7.041
Overige waardeveranderingen	5.763		5.763
Mutatie voorziening onrendabel		66	66
Totaal mutaties 2015	16.728	0	16.728
Stand per 31 december 2015			
Verkrijgingsprijzen	261.428	48	261.476
Herwaarderings	19.037		19.037
Cumulatieve waardeverminderingen	-51.181		-51.181
Voorziening onrendabele investeringen		-48	-48
Boekwaarden per 31 december 2015	229.284	0	229.284

Waardering op marktwaarde respectievelijk bedrijfswaarde

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het actuele waarde model tegen reële waarde, zijnde de “marktwaarde in verhuurde staat”.

De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 229.284 (2014: 204.672).

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt 254.255 (2014: 233.688).

Verzekerde waarde, verstrekte zekerheden en WOZ-waarde vastgoedportefeuille

Zie de toelichting bij het sociaal vastgoed (paragraaf 10.1 Materiële vaste activa).

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Andere deelnemingen

	Stand per 1-1-2015	Mutatie 2015	Stand per 31-12-2015
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	1.290	0	1.290

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 8,7% in het kapitaal van de vennootschap. De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1,3%. De overige deelnemers worden gevormd door andere woningcorporaties.

10.3.2 Leningen u/g

	Stand per 1-1-2015	toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2015
Lease depot	1.294	-383	911
Lening WoonBench	121	0	121
Leningen u/g overig	4	-4	0
Totaal leningen u/g	1.419	-387	1.032
Af: voorziening leningen u/g	-121		-121
Waardering leningen u/g	1.298	-387	911

Lease depot (911): Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa 191. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

Lening WoonBench (121): Dit betreft drie renteloze leningen ter financiering van het initiatief van een aantal corporaties om te komen tot een integrale benchmark voor de sector. Twee leningen zijn in 2012 vervallen (78), de andere is in 2014

vervallen (43). Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

Voorziening leningen u/g (121): gelet op de financiële positie van Stichting WoonBench en haar huidige activiteiten is hiervoor een voorziening gevormd.

10.3.3 Te vorderen BWS-subsidies

Dit betreft BWS-subsidies uit de periode 1992-1994.

1 januari 2015	
Vordering per vervaldatum	926
Aflossing komend boekjaar	-390
Vordering per balansdatum	535
Mutaties 2015	
Ontvangsten/aflossingen	-299
Bijgeschreven rente	10
Correctie bijgeschreven rente voorgaande jaren	-630
Mutatie aflossing komend boekjaar	384
Totaal mutaties	-535
31 december 2015	
Vordering per vervaldatum	6
Aflossing komend boekjaar	-6
Vordering per balansdatum	0

De te ontvangen aflossingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de vlottende activa.

10.3.4 Overige financiële vaste activa

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2015	3.928	461	4.389
Waardemutatie	-1.210	0	-1.210
Overige mutatie	0	-49	-49
Stand 31 december 2015	2.718	411	3.130

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de rollover financieringen op basis van drie- of

zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven per ultimo 2015.

De nominale waarde van de reeds ingegane Interest Rate Caps bedraagt 185.611, de gemiddelde einddatum van deze Caps is mei 2038. In 2015 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,14%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt 2.718 per ultimo 2015 (2014: 3.928)

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteverskil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende markrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

10.4 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	31-12-2014
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	5.342	7.499
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.947	7.159
Voorraad grondposities	7.687	10.778
Totaal	16.976	25.436

Gespecificeerd naar de te onderscheiden groepsmaatschappijen is de specificatie als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Voorraden Stichting Woonzorg Nederland	11.565	15.823
Voorraden Woonzorg Nederland	2.235	6.437
Projectontwikkeling B.V.		
Voorraden Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	3.176	3.176
Totaal	16.976	25.436

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2015	31-12-2014
Huurdebiteuren	7.987	6.463
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-6.368	-5.499
Totaal	1.619	964

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.2 Overige vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
Debiteuren - niet zijnde huur	4.634	1.414
BWS-subsidie (kortlopend deel financiële vaste activa)	7	390
Door te belasten kosten	889	923
Overige vorderingen	1.886	941
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-3.276	-143
Totaal	4.140	3.526

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.3 Overlopende activa

	31-12-2015	31-12-2014
Overige overlopende activa	466	590
Totaal	466	590

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.6 Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
Direct opvraagbaar (kas/bank)	1.297	5.153
Totaal	1.297	5.153

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot 65.000. Voor deze kredietfaciliteiten zijn er geen afzonderlijke zekerheden verstrekt. De liquide middelen staan tot een bedrag van 130 niet ter vrije beschikking, in verband met bankgaranties.

10.7 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht, zie onderdeel 15.5. Zie tevens paragraaf 15.1.2 voor een aansluiting van het groepsvermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening op het eigen vermogen volgens de enkelvoudige jaarrekening.

10.8 Voorzieningen

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

	Stand 31-12-2014	Verhoging / dotatie	Vrijval / Uitgave	Stand 31-12-2015
Voorziening onrendabele investeringen	21.822	4.277	-23.178	2.921
Voorziening latente belastingverplichting	11.036	23.143	-2.806	31.373
Overige voorzieningen	14.943	83	-7.544	7.483
Totaal	47.801	27.503	-33.527	41.777

De voorzieningen hebben een kortlopend karakter, tenzij hierna anders genoemd.

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:

	2015	2014
Saldo voorziening 1 januari	36.543	28.794
Investeringsbesluiten (PV-3)	1.400	19.900
Investeringsbesluiten (overig)	2.877	9.934
Vrijval i.v.m. opgeleverde projecten	-13.780	-12.857
Vrijval i.v.m. overige investeringen	-5.103	-9.410
Vrijval i.v.m. gemaakte kosten	-392	-1.449
Vrijval i.v.m. vervallen projecten	-3	-247
Herberekening voorziening	-1.000	1.878
Saldo voorziening 31 december	20.542	36.543
Actief (materiële vaste activa in ontwikkeling)	17.621	14.721
Passief (voorziening onrendabele investeringen)	2.921	21.822

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

10.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

	Latentie leningen	Latentie onderhoud	Totaal 2015	Totaal 2014
Saldo voorziening 1 januari	11.036	0	11.036	13.323
Dotatie	186	22.768	22.954	0
Onttrekking	0	-1.503	-1.503	0
Vrijval	-1.303	0	-1.303	-2.287
Verandering disconteringsvoet	189	0	189	0
Saldo voorziening 31 december	10.108	21.265	31.373	11.036

Voorziening latente leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van 10,1 miljoen is de contante waarde van de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,63% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 75%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 1,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 4,1 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per eind 2015 12,8 miljoen (ultimo 2014: 14,2 miljoen).

Voorziening latente onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van 21,3 miljoen is de contante waarde van de toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,63%. Verwacht wordt

dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 2,0 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 9,4 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2015 bedraagt ongeveer 25,3 miljoen (ultimo 2014: 18,7 miljoen).

Overige latenties

Ten aanzien van het vastgoed is een latente belastingverplichting van nihil opgenomen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare tijd.

10.8.3 Overige voorzieningen

	Stand 31-12-2014	Verhoging / dotatie	Vrijval / Uitgave	Stand 31-12-2015
Voorziening reorganisatie	3.477	0	-3.477	0
Voorziening claims en geschillen	10.400	0	-3.800	6.600
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.061	83	-262	883
Voorziening overig	5	0	-5	0
Totaal	14.943	83	-7.544	7.483

Voorziening reorganisatie

De voorziening reorganisatiekosten betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette reorganisaties. De vorming van de reorganisatievoorziening vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan voor de reorganisatie is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal plaatsvinden. Voor de reorganisatie van de Stichting Woonzorg Nederland en bij de deelneming Projectontwikkeling B.V. was voor de kosten van de beeindigingsvergoedingen en outplacementfaciliteiten een voorziening getroffen. Deze reorganisatie is per jaareinde afgerond.

Voorziening claims en geschillen

Stichting Woonzorg Nederland en haar verbindingen hebben een aantal juridische geschillen welke mogelijk kan leiden tot te betalen claims. Naar aanleiding daarvan is een voorziening opgenomen.

Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een looptijd met een langlopend karakter, d.w.z. langer dan één jaar.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2015	31-12-2014
Leningen overheid	3.521	3.990
Leningen kredietinstellingen	1.707.586	1.711.315
Totaal	1.711.107	1.715.305

1 januari 2015	
Schuldrest per vervaldatum	1.897.333
Aflossingsverplichting 2015 afgelost in 2014	-359
Aflossingsverplichting 2014 afgelost in 2015	3.301
Aflossing komend boekjaar	-184.971
	1.715.305
Mutaties 2015	
Opgenomen geldleningen	124.350
Contractaflossingen boekjaar	-185.121
	-60.771
31 december 2015	
Schuldrest per vervaldatum	1.836.563
Aflossingsverplichting 2016 afgelost in 2015	-566
Aflossingsverplichting 2015 afgelost in 2016	0
Aflossing komend boekjaar	-124.889
	1.711.107

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per ultimo 2015 2.425.952. (per ultimo 2014: 2.568.836). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2015.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 11,8 jaar (2014: 11,8 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve. De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,54% (2014: 3,69%).

Het onroerend goed is voor circa 98,68% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een nadere toelichting zie paragraaf 10.1.

Geldleningen

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	35.464	39.266	2.588	1.870	79.188
< 5 jaar	148.416	74.487	11.454	7.971	242.327
< 10 jaar	162.932	59.965	25.265	4.616	252.776
< 15 jaar	130.969	71.341	4.514	1.124	207.948
< 20 jaar	80.580	31.854	30.437	764	143.634
Overig	248.427	415.187	61.278	186	725.078
Subtotaal	806.787	692.100	135.535	16.530	1.650.952

Restant Looptijd / Percentage rolloverleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	45.701	-	-	-	45.701
< 5 jaar	130.896	-	-	-	130.896
< 10 jaar	2.196	-	-	-	2.196
Overig	6.818	-	-	-	6.818
Subtotaal	185.611	-	-	-	185.611

Totaal bruto- Treasury positie	992.398	692.100	135.535	16.530	1.836.563
---	----------------	----------------	----------------	---------------	------------------

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	=< 4,00 %	=< 5,00 %	=< 6,00 %	=< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	1.057	8.846	-	-	9.903
< 5 jaar	4.227	34.506	-	-	38.733
< 10 jaar	5.284	34.790	-	-	40.074
< 15 jaar	5.284	28.906	-	-	34.190
< 20 jaar	5.284	27.842	-	-	33.126
Overig	7.397	22.188	-	-	29.585
Subtotaal	28.533	157.078	-	-	185.611

Rentefluctuaties met betrekking tot rolloverleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermdende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende rolloverleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

10.9.2 Overige schulden

	31-12-2015	31-12-2014
Derivaten (Put Receiver Swaptions)	8.944	9.840
Waarborgsommen	226	139
Totaal	9.170	9.978

Onder de leningen is voor een bedrag aan 25 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per balansdatum 8.944 negatief. (2014: 9.840 negatief)

10.10 Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan kredietinstellingen	126.513	185.971
Schulden aan leveranciers	19.210	16.633
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.253	3.755
Overige schulden	9.761	9.466
Overlopende passiva	30.125	33.619
Totaal	206.862	249.443

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

10.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2015	31-12-2014
Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar	124.889	184.971
Kasgeldleningen	-	1.000
Rekening-courantschuld bank	1.624	-
Totaal	126.513	184.971

10.10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	4.681	-777
Vennootschapsbelasting	15.934	3.698
Loonheffing	656	856
Overig	-19	-22
Totaal	21.253	3.755

10.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2015	31-12-2014
Nog te betalen rente geldleningen	25.841	29.085
Overige	4.284	4.534
Totaal	30.125	33.619

10.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn lease-overeenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijkse leasebedrag beloopt circa 36 per maand. De totale verplichting bedraagt 1.518, waarvan 449 korter dan één jaar en 1.069 van één tot vijf jaar.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van 860 per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

RVG woningen

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2003 en 2004 het economisch eigendom van een 766-tal woningen overgedragen aan RVG woningen B.V., die deze woningen voor eigen rekening en risico is gaan exploiteren. Juridisch eigenaar is Stichting Woonzorg Nederland gebleven. RVG heeft ten behoeve van haar exploitatie een beheerovereenkomst met de Stichting Woonzorg Nederland gesloten. De Stichting Woonzorg Nederland voert aldus het beheer over de in economisch eigendom overgedragen huurwoningen namens RVG woningen B.V. Per eind 2015 zijn er 257 woningen in beheer (ultimo 2014: 265 woningen).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhanden projecten en voorraden voor een bedrag van 21,8 miljoen (2014: 19,7 miljoen). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2016 en 2017.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad 6.094 (ultimo 2014: 4.152).

Obligo WSW

Dit betreft de verplichting van de Stichting Woonzorg Nederland, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Dit obligo zal door het Waarborgfonds worden aangesproken

indien het risicovermogen van het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo per 31 december 2015 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag, inclusief te storten leningen, ad 1.810.754 ofwel 69.714.

Afgesloten leningen en renteafspraken

In 2015 zijn er geen langlopende leningen afgesloten en renteafspraken gemaakt ingaande 2016.

Bankgaranties

Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van 130. Dit bedrag is samengesteld uit de volgende bedragen en bankrelaties met afloopdatum:

Bankrelatie	Afloopdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31-dec-20	Gemeente Renkum	75
BNG	31-dec-18	Gemeente Epe	55
Totaal			130

11. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

11.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten 2015 zijn als volgt te specificeren:

	2015	2014
Intramuraal	109.068	113.239
Zelfstandige woningen	179.936	173.182
Overig onroerend bezit	7.986	7.776
	296.990	294.197
Huurderving wegens leegstand	-6.854	-6.335
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.453	-4.181
Totaal	288.684	283.681

11.2 Opbrengsten servicecontracten

De post opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2015	2014
Servicekosten	28.119	27.374
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-727	-741
Totaal	27.392	26.632

11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	681	9.432
Af: boekwaarde	-223	-7.410
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	458	2.022
Netto verkoopopbrengst projecten	-496	246
Af: Voorziening op projecten	-4	1.441
Netto verkoopresultaat projecten	-500	1.687
Totaal	-42	3.709

11.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2015	2014
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	39	0
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	687	2.896
Totaal	726	2.896

11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Overige baten	1.477	785
Overige vergoedingen	1.056	1.074
Opbrengst dienstverlening	703	698
Totaal	3.235	2.556

11.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	105.871	106.498
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.271	3.370
Totaal	109.142	109.868

11.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Investeringsbesluiten (PV3-projecten)	1.400	19.900
Herberekening voorziening onrendabel	-1.000	1.878
Investeringsbesluiten (overige investeringen)	2.877	9.934
Initiële waardevermindering opgeleverde projecten	14.725	12.254
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. opgeleverde projecten	-13.780	-12.857
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. overige investeringen	-5.103	-9.410
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. gemaakte kosten	-392	-1.449
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. vervallen projecten	-3	-247
Afboeking vastgoedprojecten in ontwikkeling	190	493
Waardevermindering vanwege herclassificatie	144	-150
(Terugname) waardevermindering sociaal vastgoed in expl.	-32.119	26.147
Terugname initiele waardevermindering comm. vastgoed	-7.041	-6.319
Waardevermindering vastgoed ten dienste van exploitatie	0	7.738
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-592	2.186
Totaal	-40.694	50.098

11.8 Erfpacht

	2015	2014
Erfpacht	860	876

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

11.9 Personeelskosten

	2015	2014
Salarissen	13.284	19.794
Totaal lonen en salarissen	13.284	19.794
Sociale lasten	2.292	3.107
Pensioenlasten	2.679	3.671
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	4.971	6.778
Inleenkrachten	1.978	1.548
Overige personeelskosten	787	1.228
Totaal overige personeelskosten	2.765	2.775
Totaal	21.020	29.347

De salariskosten zijn in 2015 aanmerkelijk lager dan in 2014. Dit wordt met name veroorzaakt door de kosten van de reorganisatie ad. 4,2 miljoen in 2014 en een afname van het aantal medewerkers van gemiddeld 375 fte in 2014 naar 287 fte in 2015.

11.10 Lasten onderhoud

	2015	2014
Planmatig onderhoud	25.133	28.979
Contractonderhoud	7.791	8.151
Klachtenonderhoud	11.024	9.851
Overig onderhoud	5.889	3.481
Subtotaal	49.838	50.462
Af: Vervangingsinvesteringen Planmatig onderhoud	-10.860	-12.566
Totaal	38.978	37.896

11.11 Lasten servicecontracten

	2015	2014
Servicekosten	29.333	28.380
	29.333	28.380

11.12 Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

	2015	2014
Afboeking voorraad grondposities	1.473	826
	1.473	826

11.13 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Huisvestingskosten	976	1.226
Bureaunkosten	1.188	1.301
Automatiseringskosten	2.800	2.957
Algemene kosten	1.797	2.879
Advieskosten	2.461	1.120
Incidentele kosten	234	781
Belastingen	10.212	9.857
Verzekeringen	266	298
Overige exploitatielasten	2.614	4.502
Verhuurderheffing	14.334	12.718
Bijdrageheffing saneringssteun	0	7.180
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	113	0
Vrijval/dotatie voorzieningen	-3.866	5.338
Overige lasten	839	376
Totaal	33.968	50.533

Accountants honoraria

	2015	2014
Controle van de (geconsolideerde) jaarrekening(en)	133	172
Andere controlewerkzaamheden	48	20
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	21	5
Totaal	202	197

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ("toegerekend aan het boekjaar"). Deze methode

houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening). De vergelijkende cijfers zijn aangepast als gevolg van nagekomen kosten met betrekking tot dat boekjaar.

11.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	5.763	7.400
Totaal	5.763	7.400

11.15 Uit overige reserves vrijgefallen gerealiseerde herwaardering

	2015	2014
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving	26.339	24.217
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	95	1.452
Gerealiseerde herwaardering door sloop / desinvestering	61	639
Gerealiseerde herwaardering door herclassificatie	1.123	4.469
Totaal	27.618	30.777

11.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Geactiveerde rente	769	674
Toegerekende rente te vorderen subsidie BWS	10	9
Correctie toegerekende rente voorgaande jaren BWS	-630	0
Overige rentebaten	255	258
Totaal	404	941

11.17 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2015	2014
Waardeverandering beleggingsportefeuille	0	2.978
Waardeverandering derivaten	-314	-9.349
Totaal	-314	-6.371

11.18 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

	2015	2014
Opbrengst beleggingsportefeuille (dividend & couponrente)	0	490
Overige dividend (inclusief dividendbelasting)	152	88
Totaal	152	578

11.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	-67.239	-73.475
Rente kredietinstellingen (kasgeldleningen)	0	-3
Provisiekosten	-16	-353
Disagio WSW	-387	-369
Geamortiseerde rente embedded derivaten	-49	-26
Overige rentelasten	-485	-34
Totaal	-68.175	-74.259

11.20 Belastingen

	2015	2014
Vennootschapsbelasting 2012	-3.583	3.496
Vennootschapsbelasting 2013	815	-1.093
Vennootschapsbelasting 2014	-2.736	-6.080
Vennootschapsbelasting 2015	-12.803	0
Subtotaal	-18.307	-3.678
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-20.337	2.287
Totaal	-38.644	-1.391

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

		2015		2014
Resultaat boekjaar		52.718		-30.674
Vennootschapsbelasting		38.644		1.391
Resultaat voor belastingen		91.362		-29.283
Fiscaal andere behandeling van:				
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-967		-5.495	
Resultaat projectontwikkeling	0		-324	
Afschrijvingen	75.765		67.405	
Waardeveranderingen	-39.221		48.384	
Onderhoudsinvesteringen	-22.446		-21.269	
Dotatie onderhoudsvoorziening	-26.085		-25.336	
Bijdrageheffing Saneringssteun	0		7.180	
Voorziening (af)waarderingen vastgoed	-1.200		4.000	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-5.763		-7.400	
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen	-27.618		-30.777	
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	14		6.571	
Afschrijving op (dis)agio op leningen	6.491		10.665	
Overige	880		0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-40.150		53.604
Belastbaar bedrag		51.212		24.321
Verschuldigde winstbelasting (25%)		12.803		6.080
Aanpassing voorgaande jaren	22.016		-9.608	
Belastbaar bedrag		5.504		-2.402
Verschuldigde winstbelasting		18.307		3.678

Voor de berekening van de verschuldigde winstbelasting en de latenties is uitgegaan van een belastingtarief van 25%.

Het resultaat voor belasting bedraagt 91,3 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt 12,8 miljoen. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt daarmee 14,0 procent (nominaal 25 procent). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingdruk wordt met name veroorzaakt doordat de waardeverandering van het vastgoed fiscaal niet wordt gevolgd.

12. Overige informatie

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie, inclusief haar groepsmaatschappijen, gemiddeld 287 werknemers in dienst (2014: 375). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2015	2014
Stichting Woonzorg Nederland	283	359
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	4	15
Overige groepsmaatschappijen	-	-
Totaal aantal fte	287	375

De specificatie van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2015	2014
Stichting Woonzorg Nederland	310	389
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	4	16
Overige groepsmaatschappijen	-	-
Totaal aantal medewerkers	314	405

12.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders en gewezen bestuurders van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2015 is als volgt:

bedragen x € 1	M.W. Meerdink		J.L. Kauffeld		A.Th.J.M. Zuure		T.T.M. van Grinsven	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie(s)		Voorzitter RvB (4)	Lid RvB	Lid RvB (5)	Lid RvB (6)	Lid RvB	Lid RvB	Lid RvB
Duur dienstverband in 2015		1/1 - 16/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)		50%	55%	50%	70%	50%	25%	50%
Gewezen topfunctionaris?		nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?		nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging								
Beloning		85.668	120.204	112.932	127.132	108.596	39.016	73.912
Belastbare onkosten-vergoedingen		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Beloningen betaalbaar op termijn		8.947	5.928	12.308	16.088	32.809	2.397	8.016
Totaal bezoldiging conform WNT		94.616	126.132	125.240	143.220	141.405	41.413	81.928
Toepasselijk WNT-maximum		88.795	111.870	92.600	142.380	92.600	50.850	92.600
Motivering indien overschrijding: zie		1)	2)	2)	2)	2)		
Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen		1.439	1.815	1.650	1.925	1.650	738	1.475
Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies		3.828	4.857	4.391	5.364	4.965	1.974	3.905
Totale bezoldiging conform BW 2 Titel 9 (art. 383)		99.883	132.804	131.281	150.508	148.021	44.125	87.309

(1) Bij de bestuurder Meerdink is er sprake van een overschrijding van de WNT bezoldigingsnorm. Deze overschrijding is volledig toe te rekenen aan de maand januari, waarbij nog het overgangsrecht WNT van toepassing is. Met ingang van 1 februari 2014 is het overgangsrecht niet meer van kracht. Begin 2015 is de bezoldiging met terugwerkende kracht tot 1 februari 2014 neerwaarts aangepast tot de maximale WNT bezoldigingsnorm.

(2) Bij de bestuurders Kauffeld en Zuure is er sprake van een overschrijding van de maximum WNT bezoldigingsnorm. Betreffende bestuurders vallen onder het overgangsrecht WNT. De bezoldigingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.

(3) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

(4) Met ingang van 17 december 2014 is bestuurder Meerdink geen bestuurder meer van Woonzorg Nederland. Bij de berekening omvang dienstverband is hiermee rekening gehouden.

(5) Met ingang van 17 december 2014 is bestuurder Kauffeld ad interim voorzitter van de RvB.

(6) Met ingang van 01 november 2015 maakt bestuurder Zuure geen deel meer uit van de RvB.

Gewezen topbestuurders

bedragen x € 1	A.Th.J.M. Zuure	
	2015	2014
Functie(s)	Lid RvB (6)	
Duur dienstverband in 2015	1/11-31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	100%	
Gewezen topfunctionaris?	ja	
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	

<i>bedragen x € 1</i>	A.Th.J.M. Zuure	
	2015	2014
Bezoldiging		
Beloning	68.808	
Belastbare onkostenvergoedingen	(3)	
Beloningen betaalbaar op termijn	4.597	
Totaal bezoldiging conform WNT	73.404	
Toepasselijk WNT-maximum	33.900	
Motivering indien overschrijding: zie	2)	
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	550	
Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	1.533	
Totale bezoldiging conform BW 2 Titel 9 (art. 383)	75.429	

(2) Bij de bestuurders Kauffeld en Zuure is er sprake van een overschrijding van de maximum WNT bezoldigingsnorm. Betreffende bestuurders vallen onder het overgangsrecht WNT. De bezoldigingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.

(3) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

(6) Met ingang van 01 november 2015 maakt bestuurder Zuure geen deel meer uit van de RvB.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2015 is als volgt:

bedragen x € 1	H.C.P. Noten		B.E. Baarsma		B. Fransen	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC		Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	5.715	11.430		11.430	11.503	11.430
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-		-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-		-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	5.715	11.430		11.430	11.503	11.430
Toepasselijk WNT-maximum	10.170	9.260		9.260	18.645	9.260
Motivering indien overschrijding						

bedragen x € 1	L. Geut		P.A.M. Loven		A.A. Westerlaken	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	12/11 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	12.660	11.430	11.503	11.430	5.715	11.430
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	12.660	11.430	11.503	11.430	5.715	11.430
Toepasselijk WNT-maximum	20.340	9.260	18.645	9.260	10.170	9.260
Motivering indien overschrijding						

<i>bedragen x € 1</i>	R. Steenbeek		W.M.G. Allertz		K. Bisschop		Z. Guernina	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	12/11 - 31/12	15/4 - 31/12		1/12 - 31/12		1/12 - 31/12	
Bezoldiging								
Beloning	17.363	13.890	8.874		1.158		1.158	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-		-		-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-		-		-	
Totaal bezoldiging conform WNT	17.363	13.890	8.874		1.158		1.158	
Toepasselijk WNT-maximum	30.510	13.890	14.408		1.695		1.695	
Motivering indien overschrijding								

De bovengenoemde bedragen met betrekking tot de bezoldiging leden Raad van Commissarissen zijn de bedragen exclusief btw (21%) conform de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT). De werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning ontvangen zijn volgens de fiscale wet- en regelgeving Btw-plichtig. In de exploitatie van Stichting Woonzorg Nederland is derhalve de bezoldiging commissarissen inclusief Btw verantwoord.

Bezoldiging overige Topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen in het kader van de WNT wordt verwezen naar de tabel zoals deze is opgenomen hierboven.

bedragen x € 1	A.A. Verduijn		A.J. Klomp		K. de Wolf	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie(s)	Directeur	Directeur		Directeur		Directeur
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 13/1		1/1 - 31/10
Omvang dienstverband (in fte)	100%	100%		100%		100%
Gewezen topfunctionaris?	ja	nee		nee		nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee		nee		nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja		ja		ja
Bezoldiging						
Beloning	140.319	147.116		5.183		131.178
Belastbare onkostenvergoedingen	(3)	(3)		(3)		(3)
Beloningen betaalbaar op termijn	17.006	34.988		1.302		30.433
Totaal bezoldiging conform WNT	157.325	182.104		6.485		161.611
Toepasselijk WNT-maximum	152.550	185.200		6.596		154.249
Motivering indien overschrijding: zie						
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	44.716					206.925
Toepasselijk WNT maximum ontslaguitkering	75.000					75.000
		(7)		(8)		(9)

(3) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

(7) Directeur Verduijn valt onder het overgangsrecht van de WNT. De bezoldigingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.

(8) Directeur Klomp is tot en met 13 januari 2014 directeur geweest en werd volgens de wet- en regelgeving WNT in deze periode gekwalificeerd als topfunctionaris. Vanaf 14 januari t/m 2014 is hij nog werkzaam, maar op basis van de wet en regelgeving WNT geen topfunctionaris meer.

(9) Op basis van een uitspraak van de kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam dd. 5 juni 2014 is een totale vergoeding uitgekeerd van € 206.925 die volgens de wet- en regelgeving WNT kwalificeert als uitkering wegens beëindiging van dienstverband.

Gewezen topfunctionaris

bedragen x € 1	A.J. Klomp	
	2015	2014
Functie(s)		Manager
Duur dienstverband in 2015		14/01-31/12
Omvang dienstverband (in fte)		100%
Gewezen topfunctionaris?		nee
(Fictieve) dienstbetrekking?		nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?		ja
Bezoldiging		
Beloning		140.342
Belastbare onkostenvergoedingen		(3)
Beloningen betaalbaar op termijn		35.254
Totaal bezoldiging conform WNT		175.596
Toepasselijk WNT-maximum		185.200
Motivering indien overschrijding: zie		
Uitkering wegens beëindiging dienstverband		380.249
Toepasselijk WNT maximum ontslaguitkering		n.v.t.
		(10)

(3) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

(10) In het najaar van 2014 kwam als gevolg van ingrijpende organisatieveranderingen de functie van dhr. Klomp te vervallen. In zijn functie als Manager Finance en Vermogen kwam hij in aanmerking voor het Sociaal Plan van Woonzorg Nederland. Het Sociaal Plan is van toepassing op alle medewerkers van Woonzorg Nederland, met uitzondering van directie. Per 1 juni 2015 trad hij uit dienst. De bezoldiging in de periode waarin hij vrijgesteld is van arbeid (1 december 2014 - 1 juni 2015) maakt onderdeel uit van de totaal verantwoorde uitkering wegens beëindiging dienstverband in bovenstaande tabel.

Overige functionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen.

bedragen x € 1	
Functie(s)	Manager Klant en Samenleving
Duur dienstverband in 2015	01/01-31/07
Omvang dienstverband (in fte)	100%
Uitkering in 2015 wegens beëindiging dienstverband	
Bezoldiging over de periode vrijgesteld van werkzaamheden	83.945
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	115.000
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	178.000



Enkelvoudige jaarrekening



13. Enkelvoudige balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Vaste activa					
<i>Materiële vaste activa</i>					
Sociaal vastgoed in exploitatie		2.205.235		2.229.591	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		13.484		11.372	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		10.549		14.671	
			2.229.268		2.255.634
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
Commercieel vastgoed in exploitatie		229.284		204.672	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		0	
			229.284		204.672
<i>Financiële vaste activa</i>	15.2				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	35		35	
Andere deelnemingen		1.290		1.290	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.2.2	2.976		2.976	
Leningen u/g		911		1.298	
Te vorderen BWS-subsidies		0		535	
Overige financiële vaste activa		3.130		4.389	
			8.342		10.524

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Vlottende activa					
<i>Vorraden</i>	15.3		11.565		15.824
<i>Vorderingen</i>	15.4				
Huurdebiteuren		1.619		964	
Gemeenten		18		109	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.4.1	818		286	
Overige vorderingen		3.950		3.048	
Overlopende activa		442		534	
			6.847		4.941
<i>Liquide middelen</i>			892		4.031
			2.486.198		2.495.626

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
Eigen vermogen	15.5		518.640		476.722
Voorzieningen	15.6				
Voorziening onrendabele investeringsen		2.921		21.822	
Voorziening latente belastingverplichting		31.373		11.036	
Overige voorzieningen	15.6.1	9.764		16.573	
			44.059		49.432
Langlopende schulden					
Leningen overheid en kredietinstellingen		1.711.107		1.715.305	
Overige schulden		9.170		9.978	
			1.720.277		1.725.283
Kortlopende schulden	15.7				
Schulden aan kredietinstellingen		124.889		185.971	
Schulden aan leveranciers		15.661		12.479	
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.7.1	2.050		742	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		21.248		5.392	
Overige schulden		9.384		6.628	
Overlopende passiva		29.990		32.977	
			203.222		244.189
			2.486.198		2.495.626

14. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

(x 1.000)	Ref.	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		288.660	283.400
Opbrengsten servicecontracten		27.392	26.632
Overheidsbijdragen		0	1
Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille		458	2.151
Geactiveerde productie eigen bedrijf		538	0
Overige bedrijfsopbrengsten		3.235	2.932
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		320.283	315.116
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		109.142	109.624
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-40.694	50.098
Erfpacht		860	876
Lonen en salarissen		13.238	19.522
Sociale lasten		2.257	2.987
Pensioenlasten		2.637	3.493
Overige personeelskosten		2.784	2.717
Lasten onderhoud		38.978	37.896
Lasten servicecontracten		29.333	28.380
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa		1.473	826
Overige bedrijfslasten		33.932	50.215
<i>Som der bedrijfslasten</i>		193.940	306.634
Bedrijfsresultaat		126.343	8.483
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.763	7.400
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering		27.618	30.777

(x 1.000)	Ref.	2015	2014
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		608	1.180
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		208	-6.571
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten		152	578
Rentelasten en soortgelijke kosten		-68.175	-74.259
<i>Saldo der financiële baten en lasten</i>		-67.207	-79.072
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		92.516	-32.413
Belastingen		-38.644	-1.391
Resultaat deelnemingen	15.8	-392	3.054
Resultaat na belastingen		53.481	-30.750

15. Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

15.1 Algemeen

15.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en resultaten, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor zover in het onderstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op desbetreffende deelneming.

De (langlopende) vorderingen op en leningen aan deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

15.1.2 Aansluiting resultaat en vermogen op de geconsolideerde jaarrekening

De groepsmaatschappijen Stichting HBS en Stichting Woonzorgdiensten (en onderliggende deelnemingen) kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen zijn derhalve niet in de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

	2015	2014
Stichting Woonzorg Nederland	53.481	-30.750
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groeps m.	-522	200
Stichting HBS	-16	-20
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-182	-53
Stichting Woonzorgdiensten	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-43	-51
Totaal	52.718	-30.674

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Stichting Woonzorg Nederland	518.640	476.722
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groeps m.	4.428	4.950
Stichting HBS	126	142
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-3.148	-2.966
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-1.655	-1.611
Totaal	519.042	477.887

15.1.3 Lijst van kapitaalbelangen

Voor de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

15.2 Financiële vaste activa

15.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand 31-12-2014	Resultaat deelneming	Mutaties	Stand 31-12-2015
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	-392	392	0
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	18	-0	0	18
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	17	-0	0	17
Totaal waardering deelnemingen	35	-392	392	35

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. heeft per ultimo 2015 een negatief eigen vermogen van 4.463. Voor een bedrag van 2.181 is een voorziening getroffen op de rekening-courant vordering op deze deelneming. Voor het resterende saldo ad. 2.282 is een voorziening deelneming gevormd. Voor een nadere toelichting op deze voorziening zie paragraaf 15.4.1 en 15.6.1.

15.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Stand 31-12-2014	Aflossing / vrijval	Naar kort- lopend	Stand 31-12-2015
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	6.376	0	0	6.376
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	1.550	0	-1.550	0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	7.926	0	-1.550	6.376
Af: voorziening leningen aan groepsmaatschappijen	-4.950	522	1.028	-3.400
Waardering leningen u/g groepsmaatschappijen	2.976	522	-522	2.976

HBS (6.376): Dit betrof een tweetal leningen u/g met een rentepercentage van 2,746% (5.955) en 5,50% (421). De looptijd van de leningen was tot uiterlijk 30 september 2015. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen. Vooral nog zijn de leningen niet verlengd en is een verzoek bij de ILT/Autoriteit Woningcorporaties ingediend om op grond van artikel 21a lid 3 van de Woningwet ontheffing te verlenen voor de herfinanciering.

Woonzorgdiensten B.V. (0): Deze lening is opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

15.3 Voorraden

De specificatie van de balanspost voorraden is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	3.878	5.045
Voorraad grondposities	7.687	10.778
Totaal	11.565	15.824

15.4 Vorderingen

15.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2015	31-12-2014
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	651	92
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	0
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	167	194
Totaal	818	286

Woonzorgdiensten B.V. (651): dit betreft een rekening-courantvordering ad 129 en een lening/vordering ad 1.550, totaal 1.679. Hiervan is een bedrag van 1.028 voorzien. Derhalve is de vordering in totaal gewaardeerd op 651. Over het (gemiddelde) saldo van de rekening-courantvordering wordt geen rente berekend. De lening u/g betrof een vordering met een rentepercentage van 2,746%. De looptijd van deze lening was tot uiterlijk 30 september 2015. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen. In het kader van de opheffing van deze groepsmaatschappij/verbinding zal de lening en het rekening-courant saldo worden opgeëist.

Projectontwikkeling B.V. (0): de vordering op Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. bedraagt per ultimo 2015 een bedrag van 2.181 (ultimo 2014: 1.688), welk bedrag in z'n geheel is voorzien en derhalve is deze vordering gewaardeerd op nihil. De vordering heeft een looptijd korter dan één jaar.

HBS (167): Over het (gemiddelde) saldo van deze rekening-courantvordering wordt geen rente berekend. De vordering heeft een looptijd korter dan één jaar.

15.5 Eigen vermogen

	2015	2014
Stand per 31 december	476.722	501.662
Gevolgen stelselwijziging	195	0
Stand per 1 januari	476.917	501.662
Resultaat bestemming	53.481	-30.750
Overige rechtstreekse vermogensmutaties:		
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	-27.618	-30.777
Herwaardering vanwege herclassificatie	939	3.460
Overige herwaardering sociaal vastgoed	14.921	33.127
Stand per 31 december	518.640	476.722

Ongerealiseerde herwaardering

Ultimo 2015 is in totaal 421.803 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. Het verloop van de ongerealiseerde herwaardering is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal ongere- aliseerde her- waardering
Saldo per 31 december 2014	421.245	15.455	436.700
Gevolgen stelselwijziging	-6.721	-1.355	-8.076
Saldo per 1 januari 2015	414.524	14.100	428.624
Realisatie door afschrijving	-26.339		-26.339
Realisatie door verkoop	-95		-95
Realisatie door desinvestering	-61		-61
Realisatie door herclassificatie	-1.123		-1.123
Toevoeging vanwege herclassificatie	939		939
Herwaardering ultimo boekjaar	14.921	4.937	19.858
Saldo 31 december 2015	402.766	19.037	421.803

15.6 Voorzieningen

15.6.1 Overige voorzieningen

	31-12-2014	Verhoging	Vrijval / Uitgave	31-12-2015
Voorziening reorganisatie	2.747	0	-2.747	0
Voorziening deelnemingen	2.382	0	-100	2.282
Voorziening claims en geschillen	10.400	0	-3.800	6.600
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.044	83	-245	883
Totaal	16.573	83	-6.892	9.764

Stichting Woonzorg Nederland heeft het stellig voornemen haar deelnemingen tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Derhalve is een voorziening deelnemingen gevormd. Deze voorziening heeft naar verwachting een looptijd van langer dan één jaar.

15.7 Kortlopende schulden

15.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2015	31-12-2014
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.399	90
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Totaal	2.050	742

Projectontwikkeling B.V. (1.399): Dit betreft het crediteurensaldo. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

Stichting Woonzorgdiensten (651): Over het (gemiddeld) saldo van deze rekening-courantschuld wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

15.8 Resultaat deelnemingen

	2015	2014
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	-392	3.054
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	-392	3.054

15.9 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

Op grond van de voorwaarden is de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Stichting Woonzorg Nederland, Woonzorg Projectontwikkeling B.V. en Woonzorg Nederland Monumenten B.V. vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen, 20 mei 2016

Raad van Bestuur

J.L. Kauffeld
Voorzitter RvB a.i.

Raad van Commissarissen

R. Steenbeek
Voorzitter RvC

L. Geut
Lid RvC

W.M.G. Allertz
Lid RvC

K. Bisschop
Lid RvC

Z. Guernina
Lid RvC

De jaarrekening is door de RvB en de RvC getekend op 20 mei 2016.

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2015

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

De enkelvoudige resultaatbestemming is als volgt te specificeren:

	2015
Toevoeging overige reserves	53.481

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2015 vastgesteld in de vergadering van 11 mei 2016. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2015 goedgekeurd in de vergadering van 11 mei 2016.

Ondertekening door bestuurders en toezichhouders

De originele jaarrekening is getekend op 20 mei 2016 namens de raad van bestuur door de heer J.L. Kauffeld (voorzitter a.i.). Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend op 20 mei 2016 door de heren R. Steenbeek (voorzitter), L. Geut, W.M.G. Allertz en mevrouw K. Bisschop en mevrouw Z. Guernina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de volgende pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de 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 volkshuisvestingsverslag 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 in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur 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 instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende etische 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.

Ref.: e0380185

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34187284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34181287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54228358), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponseed bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



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

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek 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 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 23 mei 2016
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Kengetallen / Kerncijfers

Kengetallen zijn gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland, tenzij anders vermeld.

Gegevens woningbezit

Soort verhuureenheid	Absoluut	In %
Intramuraal	14.398	31%
Beschermd Wonen	576	1%
Totaal intramuraal	14.974	32%
Zelfstandige woningen	27.903	60%
Onzelfstandige woningen	80	0%
Totaal woningen	27.983	60%
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	2.864	6%
Diversen	558	1%
Totaal verhuureenheden	46.379	100%

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2015	2014	2013	2012	2011
Woningen	27.983	27.632	27.577	27.258	27.064
Intramuraal	14.398	14.686	15.353	16.524	16.404
Beschermd wonen	576	546	509		
Parkeerplaatsen en garages	2.864	2.686	2.667	2.551	2.416
Overige verhuureenheden	558	490	357	854	769
Totaal verhuureenheden (ongewogen)	46.379	46.040	46.463	47.187	46.653
Totaal verhuureenheden (gewogen)¹	36.437	36.122	36.246	36.738	35.977

De eenheden “beschermd wonen” zijn sinds 2013 opgenomen als aparte regel, in voorgaande jaren zijn ze onderdeel van “overige verhuureenheden”.

¹ de eenheden zijn als volgt gewogen: parkeerplaatsen en garages = 1/7 vhe, intramuraal en beschermd wonen = 1/2 vhe en de overige vhe's als 1 vhe.

Kengetallen per gewogen verhuureenheid (gvhe)

Balans	2015	2014	2013	2012	2011
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	67.474	68.112	69.770	71.844	70.687
Financiële vaste activa	229	291	2.043	3.305	3.530
Vlottende activa	530	686	944	759	663
Eigen vermogen	14.234	13.198	13.840	14.590	16.065
Voorzieningen	1.209	1.368	962	728	730
Weerstandsvermogen	15.443	14.566	14.803	15.318	18.520
Langlopende schulden	47.212	47.763	49.384	51.799	48.214
Kortlopende schulden	5.577	6.760	8.570	7.278	9.870

Winst- en verliesrekening	2015	2014	2013	2012	2011
Huren	7.922	7.846	7.649	7.250	7.044
Onderhoudslasten	1.368	1.049	1.434	1.617	1.698
Personeelskosten	574	795	734	876	740
Financiële baten en lasten	-1.844	-2.189	-1.984	-1.995	-2.033
Bedrijfsresultaat	3.467	235	1.158	387	-297
Resultaat	1.468	-851	-922	-889	-1.730

Financiering

Financiering	2015	2014	2013	2012	2011
Schuldrest langlopende schulden in 1.000	1.720.277	1.725.283	1.789.988	1.903.030	1.754.028
Gemiddelde vermogenskostenvoet vreemd vermogen	3,5	3,7	3,83	3,88	4,1
Obligatie- en aandelenportefeuille in 1.000	0	0	58.261	108.471	106.402
Interest Rate Cap portefeuille, in combinatie met rolloverleningen in 1.000	185.611	212.298	222.201	232.104	209.247
Gemiddelde strike-price (renteplaafond) Interest Rate Caps in %	5,14%	5,18%	5,18%	5,18%	5,29%
Interest Rate Swap portefeuille	0	0	0	0	0
'duration' langlopende schulden ²	11,8	11,8	10,1	10,3	9,7

² de duration wordt berekend aan de hand van de huidige yieldcurve.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2015	2014	2013	2012	2011
Eigen vermogen/ totaal vermogen	20,9	19,1	19,0	21,2	21,5
Weerstandsvermogen ³ / totaal vermogen	22,6	21,1	20,3	22,2	22,4
Totale vaste activa/ lang vreemd vermogen	1,4	1,4	1,5	1,4	1,5
Current ratio ⁴	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Quick ratio ⁵	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Interest Coverage rate (ICR) ⁶	2,6	2,1	2,0	1,6	1,6
Debt service coverage ratio (DSCR) ⁷	1,7	1,4	1,3	1,1	1,1
Direct Rendement ⁸	7,2	6,4	6,3	5,1	5,3
Loan to value ⁹	74,8	77,2	79,0	78,4	78,0

³ eigen vermogen plus equalisatierekening plus voorzieningen

⁴ vlottende activa / kortlopende schulden

⁵ vlottende activa minus voorraden / kortlopende schulden

⁶ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / rentelasten (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

⁷ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / rentelasten + aflossingen (o.b.v. 2% aflossingsfictie)

⁸ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

⁹ leningenportefeuille /bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie (o.b.v. enkelvoudige jaarrekening)

Overig

Personeelsbezetting	2015	2014	2013	2012	2011
Personeelsbezetting ultimo jaar (in aantallen)	279	350	401	435	405
Personeelsbezetting ultimo jaar (in fte's)	257	321	372	401	354

Kwaliteit	2015	2014	2013	2012	2011
Uitgaven dagelijks onderhoud	24.705	21.483	23.811	27.458	20.844
Uitgaven planmatig onderhoud	25.133	28.979	28.167	31.936	40.930
Totale uitgaven onderhoud	49.838	51.978	59.394	61.774	50.357

WOZ-waarde	2015	2014	2013	2012	2011
WOZ-waarde (in miljard)	4,3	4,4	4,7	4,8	4,7





Woonzorg Nederland

T: (020) 666 26 66

www.woonzorg.nl

Bezoekadres:

Professor E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

Postadres:

Postbus 339

1180 AH Amstelveen