



WOONZORG
NEDERLAND



Focus op kerntaken

Jaarverslag 2014 — Woonzorg Nederland

Voorwoord



De corporatiesector is zich aan het herbezinnen. Uitgangspunt daarbij is: behoud het goede en ga aan de slag met wat beter en goedkoper kan. Vanuit politiek en samenleving is de laatste decennia grote onvrede ontstaan over het functioneren van corporaties. De parlementaire enquêtecommissie heeft in 2014 haar rapport gepresenteerd waaruit bleek dat er veel is mis gegaan in het verleden, maar waarin ook onomstotelijk wordt gesteld dat corporaties in onze samenleving een waardevolle en essentiële rol vervullen waar het gaat om de huisvesting van mensen met lagere inkomens en kwetsbare doelgroepen.

Voor Woonzorg Nederland stond 2014 in het teken van het slanker en slagvaardiger maken van de organisatie. Wij streven naar een sobere, solide en betrouwbare verhuurder te zijn die haar bezit kwalitatief en kwantitatief op orde heeft. Wij willen ook op langere termijn de betaalbaarheid van onze woningen borgen vanuit een organisatie waarin iedere medewerker gericht is op de verwezenlijking van onze missie. Voor de uitvoering van onze kerntaken kiezen wij voor een model van decentraal ondernemerschap. Lokale teams vormen het hart van onze onderneming.

Sinds 2014 voeren wij een grote reorganisatie uit, waarbij wij van veel medewerkers afscheid hebben moeten nemen. Op dit moment verkeren we in een overgangperiode waarin zowel medewerkers als huurders moeten wennen aan nieuwe afspraken en processen.



We verwachten dat dit proces in een belangrijk deel van 2015 door zal lopen, maar vertrouwen erop dat we met de ingezette koers de uitdagingen aan kunnen. We zien het bij deze ontwikkeling als een belangrijke voorwaarde dat we het partnerschap met onze huurders verder uitbouwen. Om dat te kunnen realiseren, staat onze lokale klantorganisatie centraal. Wij geloven in onze mensen die dicht bij onze huurders staan. Zij laten iedere dag zien wat onze toegevoegde waarde is: dicht bij de mensen staan in de lokale samenleving. Het scheiden van wonen en zorg stelt ons voor de grote uitdaging om op een andere manier invulling te geven aan het veilig, duurzaam en betrouwbaar huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

In 2014 hebben wij onderzocht of wij met Habion, de andere grote landelijk werkende corporatie op het gebied van ouderenhuisvesting, door middel van intensieve samenwerking onze deskundigheid op dit gebied zouden kunnen bundelen. Het doel daarachter was om een kwaliteitsimpuls in het woonaanbod voor ouderen en kwetsbaren te realiseren. Begin 2015 is echter gebleken dat het draagvlak voor dit voornemen onvoldoende was. Dit heeft ons doen besluiten om de verkenning naar samenwerking te beëindigen.

Eerder werd besloten tot beëindiging van de personele unie tussen Woonzorg Nederland en Espria. Dit is enerzijds ingegeven door de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht wordt. Anderzijds wordt hiermee de bestuurlijke aandacht voor Woonzorg Nederland, gelet op de uitdagingen die in de sector voorliggen, maximaal op de eigen organisatie gericht. De personele unie zal dit jaar worden beëindigd.

We vertrouwen erop met dit jaarverslag een goed beeld te geven van onze activiteiten van het afgelopen jaar.

Raad van Bestuur Woonzorg Nederland,

John Kauffeld

Anton Zuure

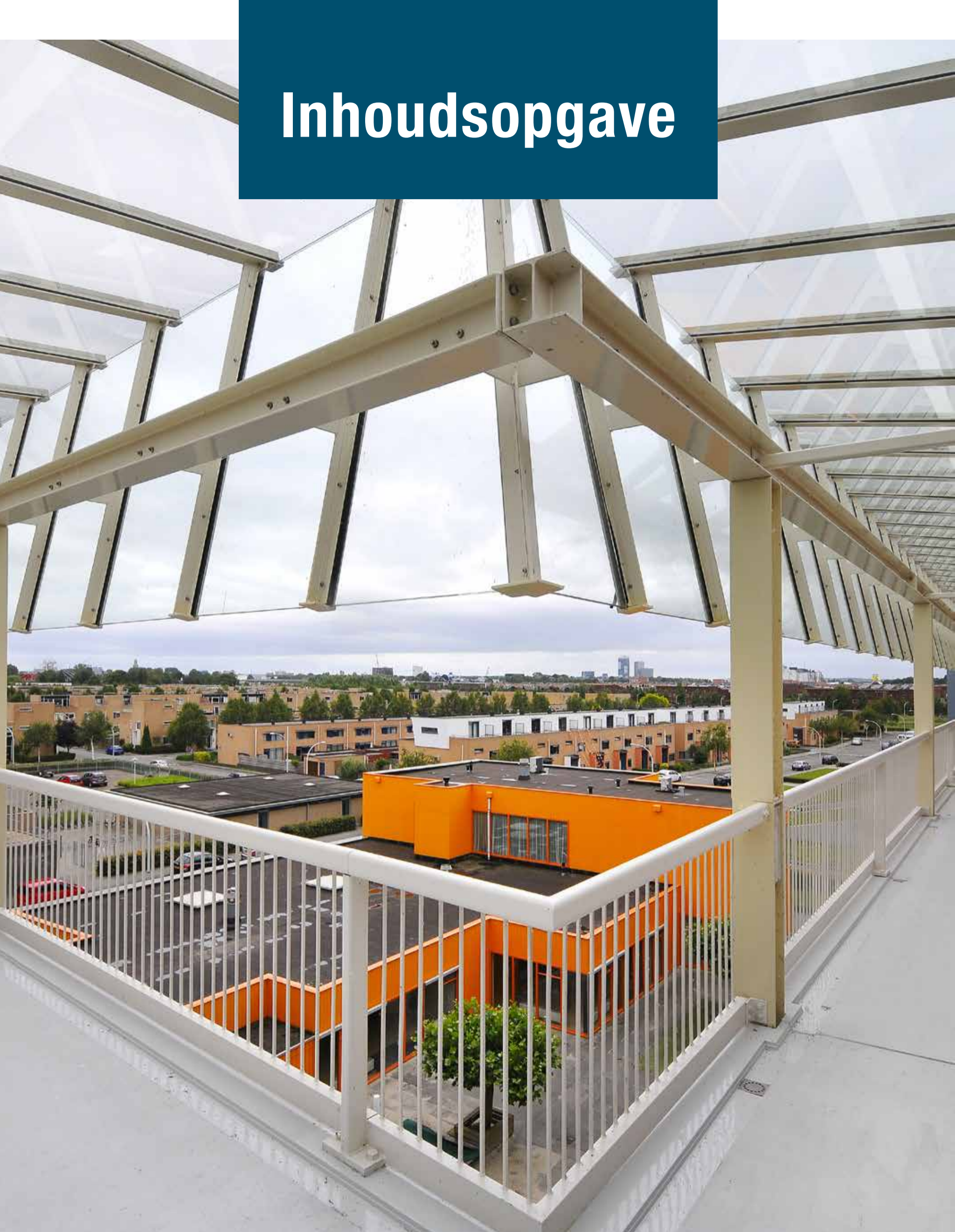
Tiana van Grinsven

26 juni 2015, Amstelveen



„Dicht bij de mensen
staan in de lokale
samenleving”

Inhoudsopgave



Directieverslag	10	Intern managementcontrolsysteem	48
Missie, visie en strategie	11	Beschikbaarheid financiering	48
		Financieringsbeleid	49
Volkshuivestingsverslag	14	Derivatenbeleid	49
Bediening van de doelgroep:		Beleggingen	51
Lokaal aanwezig en klantgericht	15	Cashmanagement op korte en	
Woonformules	15	lange termijn	51
Tevreden huurders	16	Verbindingen	52
Verbinden en samenwerken:		Grondexploitatie	55
verhouding met stakeholders	18	Meerjarenprognose	55
Bewonersparticipatie	18	Besturing / governance	57
Zorgorganisaties	22	Normen voor goed bestuur	57
Gemeenten	23	Personele unie met Espria	58
Internationale sponsoring en		Raad van Bestuur	58
samenwerking	24	Directie	61
(Ver)huurbeleid	25	Raad van Commissarissen	61
Inkomensgrenzen	25		
Woonfraude	27	Verslag van de Raad van	
Huurprijsbeleid zelfstandige woningen	27	Commissarissen	64
Huurprijsbeleid intramuraal	28	Terugblik op 2014	65
Strategisch voorraadbeleid	29	Werkwijze	66
Waardebehoud vastgoed	29	Het toezicht van de Raad van	
Investeren in nieuw en bestaand		Commissarissen	67
vastgoed	29	Commissies	69
Verkoop beheerportefeuille	30	Auditcommissie	69
Verkoopbeleid	30	Commissie kwaliteit	70
Onderhoud	33	Benoemings- en remuneratie-	
Veiligheid	34	commissie	70
Medewerkers en organisatie	38	Samenstelling Raad van	
Reorganisatie 'Simpel, solide en		Commissarissen	78
betaalbaar'	38	Onafhankelijkheid	78
Wijzigingen in het HR-beleid	39	Governance	79
Ziekteverzuim	39	Overleg gemeenschappelijke	
Ondernemingsraad	39	ondernemingsraad en LHP	79
Financiën	40		
Algemeen	40	Jaarrekening	81
Financieel jaarresultaat	40	Geconsolideerde jaarrekening	84
Financiële continuïteit	42	Enkelvoudige jaarrekening	178
Fiscale ontwikkelingen	43	Kengetallen / kerncijfersgegevens	192
Risicomanagement / risicobeheersing	45	Overige gegevens	196

Directieverslag



Missie, visie en strategie

Waardevol leven

Mensen die kwetsbaar zijn door ouderdom of een beperking willen zo lang mogelijk zelf de regie blijven voeren over hun leven. Wanneer ze daar minder goed toe in staat zijn, willen ze een veilige plek om te wonen en de zekerheid dat ze 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 in de wijk die hetzelfde doel nastreven.

Visie

Mensen willen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben. Zelf de regie houden over het eigen leven is belangrijk. 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. Bijna al onze woningen (meer dan 90%) hebben een sociale huur. We bieden een passende combinatie van woning, diensten en zorg voor mensen met diverse leefstijlen. Op buurtniveau zorgen we voor innovatieve, duurzame en flexibele voorzieningen voor wonen, werken, dienstverlening, ontmoeting en recreatie. Deze voorzieningen stimuleren de leefbaarheid, burgerschap en betrokkenheid bij de samenleving. Waar nodig werken we hiervoor samen met andere partijen.

Strategie

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

1. tevreden klanten door een excellente dienstverlening,
2. een vruchtbare samenwerking met partners om dit nog beter te kunnen doen en
3. investeren in vastgoed dat zijn waarde behoudt en waarin onze klanten zich prettig voelen,
4. gebaseerd op een gezonde bedrijfsvoering met oog voor de bedrijfseconomische continuïteit.

1. Sterke klantgerichtheid

Onze huurders willen bij vragen of problemen goed worden gehoord en snel worden geholpen. Om daaraan beter tegemoet te komen, zijn wij drie jaar geleden gestart met een nieuwe werkwijze. Het uitgangspunt is dat we dicht bij onze klanten staan, zodat we hen beter van dienst kunnen zijn. Onze mensen, medewerkers die direct contact hebben met onze klanten, werken waar onze huurders wonen. Zij hebben meer verantwoordelijkheden gekregen om in te kunnen spelen op de wensen van onze klanten. Zij worden daarbij ondersteund door een efficiënt georganiseerde back office.

2. Samen werken aan een beter aanbod

Om onze doelstellingen te bereiken, werken wij samen met bewoners, vrijwilligers, gemeenten, welzijnsorganisaties, collega-corporaties en zorgaanbieders. Dat krijgt de komende jaren meer en meer nadruk door de decentralisatie van een deel van de huidige AWBZ naar gemeenten per 1 januari 2015.

¹ Beschut wonen: een woonomgeving gericht op kwetsbare mensen die in belangrijke mate onzeker en regieafhankelijk zijn, of binnen afzienbare tijd worden. Het gaat met name om ouderen die in een verzorgingshuis of wooncentrum wonen en vaak ook zorg ontvangen. Beschermd wonen: een woonomgeving waarin de zorg centraal staat (verpleeghuis of kleinschalig verpleegd wonen).

3. Waardebehoud vastgoed

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van onze huurders en hun leefomgeving. Bovendien zorgt instandhouding en verbetering van kwaliteit voor een langere levensduur van onze gebouwen. Als wij onze woningen goed onderhouden behouden zij hun waarde en dragen daarmee bij aan onze bedrijfseconomische doelstellingen. Bovendien is het duurzaam om uit te gaan van de mogelijkheden van een bestaand complex en niet te snel over te gaan tot sloop-nieuwbouw.

Het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor (de bekostiging van) ons bestaande zorgvastgoed. Samen met onze zorgpartners – zorgorganisaties die zorgvastgoed van ons huren en in veel gevallen diensten leveren aan onze klanten – kijken wij hoe we hierin samen kunnen optrekken. Het doel is de (toekomstige) klant goed te kunnen blijven bedienen, kapitaalvernietiging te voorkomen, de exploitatieduur te optimaliseren. Dat doen wij door onze verzorgingshuizen zo veel mogelijk om te bouwen naar verpleeghuisplaatsen of zelfstandige, beschutte woningen. Dat betekent dat wij in de toekomst onze intramurale capaciteit fors terugbrengen en ‘verplaatsen’ naar ons zelfstandig wonen-bezit. In 2013 zijn wij daarmee gestart en in 2014 hebben wij dat een vervolg gegeven. In 2014 hebben wij 718 woningen getransformeerd. Wij verwachten dat de komende jaren voor een belangrijk deel in het teken zullen staan van deze transformatie.

4. Bedrijfseconomische continuïteit

Corporaties hebben met forse lastenverzwaringen te maken vanuit de rijksoverheid. De verhuurderheffing en de wens om de betaalbaarheid van onze woningen ook op langere termijn te garanderen noodzaken ons tot het nemen van forse maatregelen. Wij hebben in 2014 geanticipeerd op de verwachte ontwikkelingen door de kosten van het werkapparaat te reduceren en de formatie met 51 fte in te krimpen. Deze daling zal in 2015 doorzetten. Daarnaast beperken wij ons investeringsprogramma. De investeringen zullen vooral gericht zijn op renovatie, transformatie en het verhogen van de veiligheid van bestaande gebouwen.

Op deze manier hopen wij niet alleen de komende ‘moeilijke’ jaren goed door te komen, maar zijn wij bovendien flexibel genoeg om adequaat in te spelen op de verwachte toeneemende vraag naar beschut en beschermd wonen.

Volkshuisvestingverslag



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.

In 2012 is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd waarbij het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders decentraal is georganiseerd. Dat hebben wij in 2013 en 2014 voortgezet. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Dat lokale team bestond in 2014 uit een clustermanager, bewonersconsulenten en medewerkers dienst klein onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen.

Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.

Eind 2014 is besloten om de dienst klein onderhoud op te heffen en de werkzaamheden onder te brengen bij gecontracteerde hoofdaannemers. Wij willen ons richten op onze kerntaken en wij denken dat het uitbesteden van deze taken op termijn een kostenbesparing zal opleveren.

Woonformules

Het nieuwe ondernemingsplan heeft focus gegeven aan de koers van de organisatie en de aangescherpte doelgroepkeuze: de kwetsbare doelgroep met geringe financiële draagkracht (onzeker en/of regieafhankelijk), is gebaat bij een beschutte of beschermde woonomgeving. Onze klantbelofte is een veilige, geborgen woning en woonomgeving bieden, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Kern van ons aanbod vormt ons totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd. Om dit te realiseren hanteren wij drie woonformules zodat wij goed in kunnen spelen op de verschillende woonwensen van onze klanten: 'Ruimte voor Zekerheid', 'Ruimte voor Samenzijn' en 'Ruimte voor Rust'. Meer informatie over onze formules is te vinden op de website.

Tevreden huurders

De gemeten algemene klanttevredenheid van onze bewoners is uitgekomen op een gemiddelde van 7,71. Een kleine stijging ten opzichte van het jaar ervoor. Toen kwamen we uit op een 7,57. We zitten hiermee boven het gemiddelde van de landelijke benchmark van 7,3. De lichte stijging betreft alle onderzochte onderdelen van de klanttevredenheid namelijk de waardering voor het aanbieden en betrekken van een woning steeg van 7,86 naar 8,06. Waardering voor afhandeling van reparatieverzoeken steeg van 7,68 naar 7,76 en voor de afhandeling van het opzeggen van een woning van 7,06 naar 7,30.

Klachten

Dagelijks zetten wij ons in voor onze klanten, maar soms gaan er dingen mis. Als klanten ontevreden zijn over de manier waarop Woonzorg Nederland een klacht heeft afgehandeld, kunnen ze zich wenden tot een onafhankelijke klachtencommissie.

In het verslagjaar 2014 zijn 38 klachtformulieren ontvangen. Dit betekent een daling vergeleken met het jaar 2013 waarin 46 klachtformulieren werden ontvangen. Het aantal ontvankelijke klachten is gedaald van 31 in 2013 naar 27 in 2014. Van de 27 ontvankelijke klachten werden er 13 alsnog naar tevredenheid afgedaan zodat deze niet meer in de klachtencommissie hoefden behandeld te worden.

De klachtencommissie heeft in 2014 totaal 13 adviezen uitgebracht. In 2013 waren dit er 16. Er zijn in 2014 zeven klachten gegrond verklaard. In 2013 waren dit er zes. Het aantal klachten is al jaren betrekkelijk stabiel. In 2014 hebben de meeste klachten betrekking op de afrekening van huur, overname kosten en afrekening servicekosten en misverstanden in de communicatie tussen Woonzorg Nederland en huurders.

Overzicht klachtencommissie

Klachten	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Totaal ontvangen klachten	38	46	41	27	40	44	59	55	45
Niet ontvankelijk	11	15	12	15	16	15	24	26	16
Ontvankelijk	27	31	29	12	24	29	31	29	28
Ontvankelijk reeds afgehandeld	13	12	12	1	3	10	7	10	7
Resteert	14	19	17	11	21	19	24	19	21
Uitgebrachte adviezen	13	16	11	11	20	14	21	13	16
a. Deels gegrond/ongegrond/niet ontvankelijk	2	3	0	1	2	2	4	4	5
b. Gegrond	7	6	7	4	13	5	10	6	4
c. Ongegrond	4	7	4	6	5	7	7	3	7
Naar volgend verslagjaar	4	3	6	0	1	5	3	6	5

Verbinden en samenwerken: verhouding met stakeholders

Voor ons is de samenwerking met partners onmisbaar. We maken daarbij onderscheid in verschillende typen (maatschappelijke) belanghebbenden. De belangrijkste groep zijn onze bewoners (en hun vertegenwoordigers). Maar ook de zorginstellingen, die onze zorg- of verpleegcentra huren, zijn van wezenlijk belang. Niet alleen als ‘huurder’ maar vaak ook als leverancier van zorg en diensten aan de bewoners van onze wooncomplexen. Zeker met het oog op het scheiden van wonen en zorg en de ontwikkelingen rondom AWBZ en WMO is ook de lokale overheid een belanghebbende en samenwerkingspartner. Collega corporaties, welzijn- en vrijwilligersorganisaties maar ook ‘maatschappelijk ondernemers’ completeren de lijst. Wij zijn doordrongen van het besef, dat alleen samenwerkend ondernemen voor onze klanten een optimaal resultaat oplevert.

Bewonersparticipatie

Met de bewoners van onze rechtstreeks verhuurde woningen overleggen wij op twee niveaus: per wooncomplex en landelijk. Er is geen direct 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 2014 hebben wij in de bewonerscommissies met onze huurders onder meer gesproken over:

- Bijzondere aandachtspunten met betrekking tot bewoners en bewoning;
- Activiteiten in/om het complex;
- De jaarlijkse afrekening van de servicekosten;
- Het onderhoud aan het wooncomplex;
- De toelichting op de (te verwachten) huurverhoging;
- Wijzigingen ten aanzien van de dienstverlening (opheffen van de eigen dienst klein onderhoud, nieuwe taken bewonersconsulent en grotere clusters).



Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland

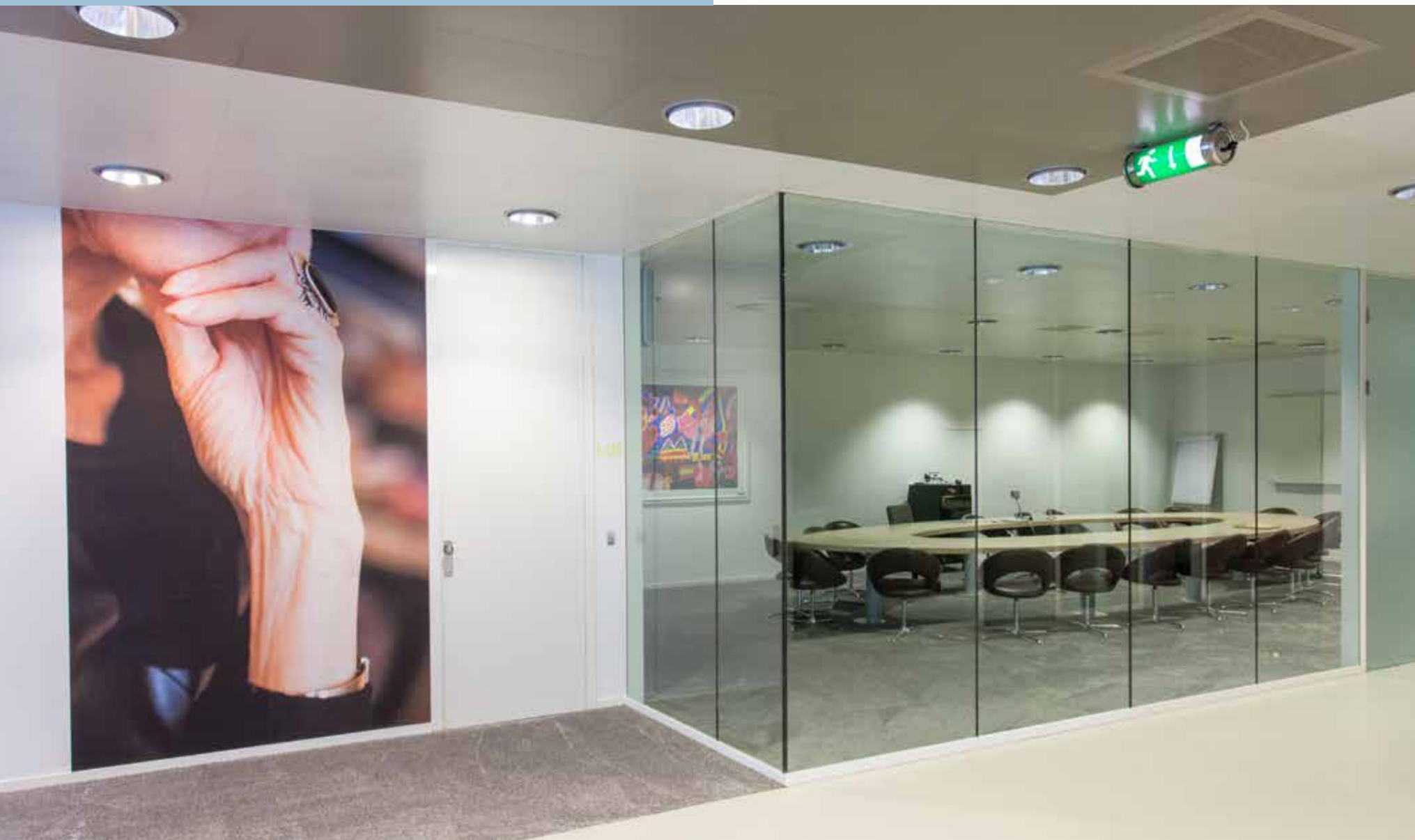
De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij onze landelijke huurdersorganisatie: het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland. Een goede vertegenwoordiging van onze huurders is essentieel als gesprekspartner om beleid te formuleren dat aansluit bij de wensen van de klant. Het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland (LHP) 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).

In 2014 hebben we intensief overlegd over de voortgang en aanpassing van de klantgerichte werkwijze, waarbij de dienst klein onderhoud per 2015 wordt opgeheven, taken bij de bewonersconsulenten gelegd worden en clusters groter worden. Verder heeft Woonzorg Nederland in 2014 met het LHP onder meer overlegd over:

- Samenwerking LHP-Woonzorg Nederland;
- Huurprijsbeleid; te denken valt aan aftopping huur versus huursubsidie, woningwaarderingstelsel;

- Servicekosten; te denken valt aan wijziging beleid, afrekeningen en uitbetalingen, warmtewet, verschil beheerskosten tussen 'oude' en 'nieuwe huurders', schoonmaakcontracten (inclusief externe controle);
- Reorganisatie 'Klant- en waardegedreven organisatie' naar 'Simpel, solide en betaalbaar'. Te denken valt aan onderzoek P5com en Cyrus, onderzoek naar Dienst Klein Onderhoud, taken verzwaren bewonersconsulenten/bewonerscommissies, voortzetten ledenvereniging.
- Communicatie naar bewoners; te denken valt aan beleid, schrijfwijze brieven en Woonzorg Thuis;
- Stand van zaken Scheiden van Wonen en Zorg in het bestaande zorgvastgoed;
- Aanpassing klachtenreglement;
- Jaarverslag Woonzorg Nederland;
- Financiële tegemoetkoming bij automatische huurbetaling;
- Ontvlechting personele unie Woonzorg Nederland – Espria;
- Eventuele fusie Woonzorg Nederland – Habion;
- Het plaatsen van de verslagen op de website van het LHP, met het oog op openheid naar de huurders en bewonerscommissies.





„Betaalbaarheid vertaald naar woonlasten is een belangrijk thema”

Daarbij wordt in eerste instantie gefocust op de zorginstellingen waarbij de contracten op kortere termijn (1-5 jaar) kunnen worden beëindigd. Alle opties worden onderzocht, bijvoorbeeld de mogelijkheid tot voortzetting van de overeenkomst binnen het AWBZ domein (zware zorg), bij gedeeltelijke omzetting naar zelfstandige woningen en bij omzetting in zijn geheel. Een mooi voorbeeld is het complex Kloosterheerd in Ter Apel.

Centraal bij omzetting is de bepaling van de doelgroep, de bijbehorende formule en de (lokaal) gevraagde zorg en dienstenarrangementen. Tevens is betaalbaarheid, vertaald naar woonlasten, een thema dat bij Scheiden van Wonen en Zorg aandacht krijgt. Doel is voor mensen met een laag inkomen een passend woon-, zorg- en dienstenaanbod te realiseren. Woonzorg Nederland heeft inmiddels veel ervaring op dit terrein (checklist, toolkit, pilots e.a.).

Zorgorganisaties

Om onze kwetsbare doelgroep goed te kunnen 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 woont in verzorgingshuizen – los komt te staan van de huur. Dit maakt goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen. Administratief scheiden van wonen en zorg noodzaakt immers tot het zoeken van andere arrangement, en andere verhoudingen tussen aanbieders, om beide in samenhang te kunnen 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 flexibilisering van contractverhoudingen en huurprijzafspraken. 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 contract-verhoudingen.

Gemeenten

Woonzorg Nederland heeft bezittingen in ruim 170 gemeenten. Ook al is ons marktaandeel in veel van die gemeenten bescheiden, toch is het van groot en toenemend belang om goede relaties met die gemeenten te hebben en uit te bouwen. Dit vanwege de steeds grotere rol die gemeenten gaan vervullen bij de basisondersteuning van onze kwetsbare doelgroep. Maar ook vanwege de in de Herzieningswet aangekondigde minder vrijblijvende relatie tussen gemeenten en corporaties. Zeker waar het gaat om het maken van afspraken over bijdragen aan de volkshuisvesting.

Onze lokale teams zoeken actief de verbinding met gemeenten en samenwerkingspartners in de regio. Het is ook in ons belang om gemeenten onze kennis van en ervaring met de doelgroep aan te bieden ten einde tot een goede infrastructuur voor de ondersteuning van die groep te komen. Dat impliceert ook een vruchtbare samenwerking met lokale aanbieders die kunnen bijdragen aan deze infrastructuur.

Internationale sponsoring en samenwerking

Woonzorg Nederland steunde samen met Menzis een woonzorgproject in het binnenland van Suriname. In 2013 waren de voorbereidingen getroffen voor de afbouw van de bestuurlijke verantwoordelijkheid van Woonzorg Nederland en Menzis in de Stichting Ondersteuning Marrons Suriname en de Stichting Bonama. Er zijn nieuwe sponsors aangetrokken. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe bestuursamenstelling van beide stichtingen per 1 januari 2014. In 2014 beperkte de rol van Woonzorg Nederland (en Menzis) zich tot sponsoring van de zorgactiviteiten in een geringere omvang, t.w. €25.000 per jaar. Vanaf 2015 zijn alle sponsoractiviteiten gestopt op aanwijzing van de minister/ILT.



(Ver)huurbeleid

Wij bieden zelfstandige woningen en plaatsen in een verzorgings- of verpleeghuis.

Zelfstandige woningen bieden wij op vier manieren aan:

- Via gemeentelijke toewijzingsnormen op basis van de plaats van een kandidaat-huurder op de gemeentelijke wachtlijst.
- Kandidaten reageren zelf via een regionaal aanbodmodel.
- In enkele gevallen houden wij zelf een wachtlijst bij.
- Een deel van de woningen, veelal aanleunwoningen, wordt indirect verhuurd. Deze verhuren wij bloksgewijs aan de zorgstichting die het naastgelegen verzorgingshuis huurt. De zorgstichting wijst de woningen zelf toe.

Inkomensgrenzen

Corporaties moeten minimaal 90% van de sociale huurwoningen die (op)nieuw worden verhuurd, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal €34.678 (2014). Deze regels 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 (het IBRI-formulier of definitieve aanslag). In 2014 heeft Woonzorg Nederland 91,07% van de direct verhuurde woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

Bij indirecte verhuur en onderverhuur door zorgorganisaties was het tot nog toe moeilijker om te voldoen aan de controle-eisen dan bij directe verhuur. Gedurende 2013 wijzigde het ministerie de regels en daarmee is de verantwoordelijkheid voor het verrichten van inkomensstoetsing verschoven naar de verhurende (derden) partij indien het contractafspraken betreft van vóór 18-05-2013. Woonzorg Nederland behoudt wel de inspanningsverplichting om derden waar mogelijk te faciliteren bij het verrichten van de inkomensstoetsing. Bij contracten die met zorgorganisaties zijn afgesloten ná 18-05-2013, is de zorgorganisatie verantwoordelijk voor de volledigheid van de gegevens en Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor de juistheid van de inkomensstoetsing. Woonzorg Nederland toetst ook hier het inkomen aan de hand van een door de huurder ondertekende inkomensverklaring en bewijsstukken van de Belastingdienst (IBRI-formulier of definitieve aanslag).

In 2014 hebben de zorgorganisaties 90,36% van de door Woonzorg Nederland indirect of via onderverhuur verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

Sinds 1 januari 2012 hebben kandidaat-huurders met een inkomen boven de inkomensgrens alsnog de mogelijkheid een sociale huurwoning te huren wanneer zij beschikken over een geschikte CIZ-verklaring. Het CIZ-besluit voor de betreffende bewoner moet minstens 10 uur persoonlijke verzorging, verpleging, ondersteunende begeleiding en/of behandeling voorschrijven voor een langdurige aaneengesloten periode. Wanneer een huurder aan deze voorwaarden voldoet, valt de verhuring in de 90% categorie. In 2014 is in totaal 15 keer een woning toegewezen op basis van een CIZ verklaring vanwege een inkomen boven de inkomensgrens.



Woonfraude

Oneigenlijk gebruik van een woning kan verschillende vormen aannemen. Denk aan niet toegestane onderhuur of het gebruik van een privéwoning voor bedrijfsdoeleinden. Huurders van Woonzorg Nederland frauderen hoogst zelden. Het karakter van onze doelgroep – kwetsbare en met name oudere mensen – is daar enerzijds de oorzaak van. Anderzijds is er een sociale controle in de wooncomplexen door de aanwezigheid van bewonersconsulenten en medebewoners. In 2014 heeft Woonzorg Nederland vijf gevallen van woonfraude kunnen constateren en aangepakt.

Huurprijsbeleid zelfstandige woningen

De huurverhoging was in 2014 gelijk aan de huurverhoging in 2013. Het was mogelijk om een huurverhoging door te voeren die 1,5% boven inflatie lag. De inflatie was vastgesteld op 2,5% waardoor de standaard huurverhoging uitkwam op 4%. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging was weer van toepassing. Dit is een extra huurverhoging voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen.

De huurverhogingspercentages 2014 waren als volgt:

- 4% voor huishoudinkomens tot €34.085;
- 4,5% voor middeninkomens (0,5% extra); Dit zijn huishoudinkomens van €34.085 tot €43.602;
- 6,5% voor hogere inkomens (2,5% extra). Dit zijn huishoudinkomens boven €43.602.

In de geliberaliseerde huurcontracten heeft Woonzorg Nederland opgenomen dat de huurverhoging voor geliberaliseerde woningen maximaal 4% boven inflatie mag bedragen. Bij de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging doorgevoerd van 6,5% voor zover de situatie op de lokale markten waar wij actief zijn dit toelaat. De maximale huurverhoging is onder andere noodzakelijk om aan de heffingen van de overheid te kunnen blijven voldoen. Wij zullen aandacht blijven houden voor de betaalbaarheid van onze woningen. Door de organisatie verder te versoberen en doelmatiger te werken hopen wij de hoogte van servicekosten beheersbaar te houden. In 2014 is er geen huurharmonisatieronde geweest. Wij hebben besloten om dit een jaar uit te stellen en eerst af te wachten wat de gevolgen zijn van de wijzigingen die in het woningwaarderingstelsel gaan plaatsvinden.

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 2014 was 2,10%. De gemiddelde aanpassing van de VWS-huurprijs per 1 januari 2014 was -0,98%. Deze daling is het gevolg van de methodiek van lineaire afschrijving en vrijval van de huur voor investeringsonderdelen die zijn afgeschreven.



Strategisch voorraadbeleid

Waardebehoud vastgoed

In 2014 is verder invulling gegeven aan de koers van het behouden, en waar mogelijk verhogen, van de waarde van het vastgoed. De huidige investeringsplanning kent vooral renovatie en transformatie, en een enkel project waarbij nieuwe woningen in plaats van gesloopt vastgoed worden gerealiseerd.

In de aansturing van de investeringsprojecten wordt er binnen de organisatie met één lijst gewerkt, welke periodiek aan de directie wordt voorgelegd. Nieuw hierbij is dat de investeringsplanning eenmaal per kwartaal besproken wordt, en de mutaties worden nauwgezet en uniform gedocumenteerd. De integrale benadering en periodiek vaststelling in de Raad van Bestuur maken een weloverwogen afweging mogelijk van de allocatie van de (schaarse) investeringsmiddelen. Daarnaast draagt de nieuwe aanpak niet alleen bij aan een betere interne beheersing maar ook aan een verbeterde informatievoorziening aan externe stakeholders.

Investeren in nieuw en bestaand vastgoed

Bij de vaststelling van het nieuwe ondernemingsplan bleek uit de doorrekening dat het gewenste investeringsprogramma haalbaar was. In 2014 heeft er een verdere aanscherping plaatsgevonden en is gekeken waar renovaties en transformaties nog kostenefficiënter kunnen. Een reductie is onder ander gevonden in het beter laten aansluiten van de investeringsplanning op de meerjarenonderhoudsbegroting, bijvoorbeeld doordat wij beter in staat zijn om onderhoud samen te laten vallen met een geplande renovatie.

In 2014 zijn diverse investeringen gepleegd in bestaand vastgoed. Zo zijn Lommerlust (Beverwijk), de Oude Enk (Apeldoorn) en het Henriëtte Roland Holsthuis in Amsterdam grondig aangepakt. Een bijzonder project is de aanpak van het A.H. Gerhardhuis. Na het vertrek de huurder is gezocht naar alternatieve aanwending, welke is gevonden in studenten- en jongerenhuisvesting. Met een geringe investering kan dit pand gewilde huisvesting bieden voor deze doelgroep, waarbij voor Woonzorg Nederland hoge kosten voor leegstand en herontwikkeling voorkomen worden.

Hoewel de doelgroep jongeren nadrukkelijk niet tot onze doelgroep behoort, vinden wij deze tijdelijke keuze bedrijfseconomisch te verantwoorden. Op termijn worden de complexen weer geschikt gemaakt voor ouderen.

In 2014 zijn een drietal nieuwbouwprojecten goedgekeurd. Dit betreft in alle gevallen locaties waar een deel gesloopt is, waarvoor een deel nieuwbouw plaats in de plaats komt. Zo is in Amsterdam een aanvang gemaakt met de bouw van woningen in de Drie Hoven, in Hoofddorp worden bij Eijckenhove woningen gerealiseerd en in Warmenhuizen worden vier groepswoonings PG gerealiseerd. Door de nieuwe investeringen blijft de vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland divers en ook voor de lange termijn op peil.

Verkoop beheerportefeuille

In 2014 zijn diverse strategische keuzes voor de zogenoemde beheerportefeuille verkend. Het woningvastgoed van Woonzorg Nederland is onderverdeeld in vastgoed dat tot de kernportefeuille behoort en vastgoed dat niet tot de kernportefeuille behoort, de beheerportefeuille. Het vastgoed in de kernportefeuille draagt bij aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland, zoals verwoord in het ondernemingsplan. Het vastgoed dat niet bijdraagt aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland is ondergebracht in de beheerportefeuille.

Er is onderzocht welke mogelijkheden er bestaan het vastgoed in beheer onder te brengen bij een partij die gespecialiseerd is in het kostenefficiënt beheren van woningen. Tevens zijn er varianten verkend om woningen op de markt aan te bieden en is er met diverse partijen gesproken over de verkoop van (delen van) de beheerportefeuille. Er is op dit moment belangstelling van (buitenlandse) partijen die graag willen investeren in Nederlands woningvastgoed. In 2015 wordt besloten of ze verkocht kunnen worden.

Verkoopbeleid

Naast de hierboven genoemde onderzoeken naar het onderbrengen van de beheerportefeuille, zijn een aantal complexen verkocht. In totaal zijn er een vijftal complexen verkocht in 2014. Door de opgedane ervaring met complexgewijze verkoop de afgelopen jaren, is het doorlopen van de toestemmingsaanvraag bij het Ministerie van BZK een stuk soepeler gegaan dan voorheen. Ook zijn een viertal losse woningen verkocht, in alle gevallen aan zittende huurders.

Projectontwikkeling

Hoofdschrijving	Woonplaats	Vestiging	Project-fase	Projecttype	Classificatie				Eind-totaal
					Huur-woningen	Koop-woningen	Verpleeg-huizen	Verzorgings-huizen	
Schoolstraat	Prinsenbeek	Zuidwest	F4.5	Nieuwbouw			25	51	76
E&E Gasthuis verbouw	Wijk bij Duurstede	Noordoost	F6.0	Renovatie	20				20
Dijkwoningen/renovatie 13 woningen	Marken	Noordwest	F6.0	Renovatie	13	10			23
Grotenhuis	Twello	Noordoost	F6.0	Nieuwbouw	16				16
Grotenhuis Fase 2	Twello	Noordoost	F4.5	Nieuwbouw	13	10			23
Bovenover Lange termijn	Lelystad	Noordoost	F4.5	Renovatie	97				97
Tuntlerhuis sloopwerkzaamheden	Ter Apel	Noordoost	F4.5	Nieuwbouw			0		0
De Klaarbeek	Epe	Noordoost	F4.5	Nieuwbouw	45		35		80
De Hoge Kraats	Ede	Noordoost	F4.5	Renovatie	77				77
					281	10	60	51	402



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, knappen we die indien nodig 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 elk jaar een MVO-check. In 2014 hebben wij €29,0 miljoen geïnvesteerd in het planmatig onderhoud. In 2013 was dit €27,6 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 zelfs te verlengen. Het is planmatig omdat we al dit onderhoud op een rijtje hebben gezet in een meerjarenonderhoudsverwachting (MVO). Op die manier kunnen we werkzaamheden plannen en afstemmen op toekomstige plannen, bijvoorbeeld grootschalige renovatie, verkoop of sloop. Werkzaamheden die vallen onder het planmatig onderhoud zijn o.m. het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning en het complex en het onderhoud aan badkamer en keukens.

In 2014 zijn we gestart met een pilot Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). RGS staat voor het geheel van technische, organisatorische en administratieve activiteiten, om vastgoed functioneel, kwalitatief op het overeengekomen niveau op te leveren en gedurende de exploitatieperiode op peil te houden, passend binnen de doelstellingen en strategie van opdrachtgever en binnen de wettelijke regelgeving tegen de optimale (directe en indirecte) kosten. Met co-makers wordt getracht een besparing op termijn van 10-20% te bewerkstelligen.

Niet-planmatig onderhoud

Naast het planmatig onderhoud kennen wij het niet-planmatig onderhoud. Daaronder verstaan wij reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Aan niet-planmatig onderhoud hebben we in 2014 bijna €21,5 miljoen uitgegeven tegen €23,5 miljoen in 2013. In 2014 hebben we in totaal circa 53.500 opdrachten verstrekt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze huurders tegen 49.000 opdrachten in 2013. De gemiddelde kosten per afgehandelde klacht zijn €213 (exclusief beheerkosten DKO). In 2013 waren de gemiddelde kosten per reparatie €223 (exclusief beheerkosten DKO).

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. In 2014 hebben wij voor deze 'bijzondere investeringen' €1,1 miljoen uitgetrokken.

Veiligheid

Brandveiligheid

Woonzorg Nederland hecht zeer aan de brandveiligheid van haar woningen. Onze woningen voldoen aan het bouwbesluit, waarin de wettelijke eisen ten aanzien van brandveiligheid zijn opgenomen. Wij realiseren ons dat wij een kwetsbare doelgroep huisvesten. In een tijd waarin de maatschappelijke tendens is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen kunnen wij niet alle risico's uitsluiten, al wordt voldaan aan alle wettelijke eisen. Onze huurders zijn kwetsbaar en niet zelden is er achter de voordeur spraken van (beginnende) dementie en/of regieproblemen.

Uitgangspunt blijft dat het gaat om zelfstandig wonen, waarin bewoners ieder voor zich en met elkaar (mede-)verantwoordelijk zijn voor een brandveilige situatie. Wij mogen en kunnen die verantwoordelijkheid niet overnemen, zoals dat bv. wel gebeurt in verpleeghuizen. Huurders die zelfstandig wonen hebben het recht om hun eigen keuzes te maken. Wel zullen wij, naarmate de gemiddelde bevolking van onze complexen kwetsbaarder wordt, meer nog

dan nu aandacht besteden aan preventie. Dat doen wij onder nadere door onze huurders en hun naaste familie en vrienden te informeren over de risico's, hen te adviseren om brandmelders te bevestigen in hun woning en door in samenspraak met onze lokale teams en bewonerscommissies ontruimingsoefeningen te organiseren.

Samen met de bewoners en onze lokale teams willen wij de komende jaren rondleidingen organiseren door de complexen. Tijdens die rondleidingen wordt informatie gegeven over de brandveiligheid in het wooncomplex, informatie over het ontstaan van brand, gevolgen van rook en worden bewoners geïnformeerd over o.m. vluchtwegen, brandmeldinstallaties en alarmering en bewust gemaakt van de risico's.

Het jaar 2014 stond in het teken van de reeds in 2013 ingezette optimalisering voor het intramurale bezit, verder te continueren. In 2014 zijn bijna alle projecten geïnventariseerd en is de helft opgeleverd en de overige helft zit in een uitvoering c.q. opleveringsfase. Totale kosten die daarmee gemoeid zijn tot dusver €11,1 miljoen.





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. Wel informeren wij onze huurders over legionella- en waterveiligheid (voorlichting). Op het moment dat wij een risico op een complex hoger inschatten (bijv. door de leidingwerkconstructie), dan nemen wij aanvullende maatregelen. Wij willen verhoogde 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 zijn gebouwd voor 1993 in een tijd dat het gebruik van asbest gebruikelijk was. Als dat asbest blijft zitten waar het zit, is er geen enkel gevaar voor de volksgezondheid. Echter bij renovaties of onderhoud dienen wij zeer zorgvuldig om te gaan met aanwezige asbest. Op dat moment wordt veel aandacht besteed aan correcte en tijdige communicatie richting bewoners en nauwgezette sanering door een gecertificeerde partij.

Tegelijkertijd moeten we ook alert zijn dat er geen onnodige paniek wordt veroorzaakt. Het risico van asbest wordt onderkend, maar dient reëel te worden gezien. Veel bewoners, maar ook gemeenten en zorginstellingen hebben vaak beperkt kennis van de risico's rondom asbest. Dat vraagt van ons dat wij de verantwoordelijkheid nemen om hen goed te informeren, hun vragen serieus te nemen en mochten er problemen zijn, dan vraagt dat van ons snel en adequaat handelen.

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. In 2014 waren er asbestcalamiteiten in Den Helder en Amsterdam. Met name het complex in Amsterdam (Louweshoek) heeft veel onrust en overlast voor de bewoners met zich meegebracht.

Medewerkers en organisatie

Reorganisatie 'Simpel, solide en betaalbaar'

In 2014 hebben wij een forse reorganisatie doorgevoerd met als doel de organisatie efficiënter en effectiever in te richten. Als corporatie willen wij ons focussen op onze kerntaken. Dit heeft tot een substantiële personeelsreductie geleid. Meest in het oog springend was onze keuze om de dienst klein onderhoud op te heffen en het klein onderhoud extern onder te brengen bij onze hoofdaannemers. In totaal hebben wij van 51 van de 401 medewerkers afscheid genomen. In 2015 voorzien wij een verdere reductie als gevolg van de in 2014 ingezette reorganisatie. Verder hebben wij onze frontoffice gereorganiseerd. We behouden ons fijnmazige lokale netwerk, maar hebben het management gehalveerd. Ook in de backoffice hebben wij ingegrepen. Deze trajecten lopen door tot in 2015.

Verder hebben we een aantal verbetertrajecten opgestart om de belangrijkste klantprocessen (servicekosten, verhuur, onderhoud) te verbeteren en te versimpelen. De reorganisatie wordt in 2015 doorgezet en aanvullende maatregelen zullen nog worden genomen. Om de frictiekosten van de gedwongen ontslagen op te vangen hebben wij in 2014 een voorziening gevormd. Einddoel van de reorganisatie is om processen te vereenvoudigen, kosten te reduceren en daarmee de betaalbaarheid van onze woningen te verbeteren.



Wijzigingen in het HR-beleid

De regeling plaats- en tijdonafhankelijk werken (uit 2013) is geïmplementeerd. Het agressieprotocol (verplicht vanuit de Arbowetgeving) heeft in overleg met de Arbocommissie een update ondergaan en is weer actueel.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde verzuimcijfer kwam in 2014 uit op 4,92% (in 2013 op 4,56%). Het verzuim is hiermee 0,36% gestegen ten opzichte van 2013 en ruim uitgekomen boven de gestelde norm van maximaal 4,25%. Met name het tweede halfjaar is het verzuim gestegen. Er zijn hiervoor een aantal redenen te noemen waaronder een hoog aantal langdurig, ernstig zieke collega's en een ingrijpende organisatiewijziging waarvan de impact in oktober/november bekend werd.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Woonzorg Nederland telt elf zetels, waarvan er eind 2014 vier bezet zijn. In 2014 hebben drie medewerkers hun zetel opgegeven. Er zijn zes overlegvergaderingen en verschillende informele overleggen geweest tussen de ondernemingsraad en de bestuurder (directie) over de gang van zaken binnen de organisatie. Aan de formele overlegvergaderingen heeft ook steeds de voorzitter van de raad van bestuur deelgenomen.

In 2014 lag het zwaartepunt van de besprekingen bij de voorgenomen organisatiewijziging per 1 januari 2015 op basis van een versobering van de organisatie als uitvloeisel van het regeerakkoord en het scheiden van wonen en zorg. Ook het terugbrengen van de directie naar één directeur (januari) heeft invloed gehad op de organisatie-inrichting. In het najaar is het besluit genomen om de organisatie nog verder in te krimpen, waarbij het klachtenonderhoud geheel is uitbesteed.

In 2014 zijn verder onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen: Inhoudelijke koers en aansturing Woonzorg Nederland met daarbij 10 speerpunten, opheffen van de vestiging Munsterstraat in Deventer, een nieuwe impuls aan de Arbocommissie en het herinrichten van de rol van Preventiemedewerker en een regeling Plaats- en tijdonafhankelijk werken. Eind 2014 is er veel gesproken over de voorgenomen samenwerking met Habion.

Financiën

Algemeen

Het politiek en economisch klimaat is voor de corporatiesector in 2014 onveranderd guur gebleven. De parlementaire enquête is afgerond en met als uitkomst dat het corporatiestelsel ver van huis is geraakt. Het stelsel moet volgens de parlementaire enquêtecommissie dan ook fors op de schop. Inmiddels is de nieuwe Woningwet aangenomen en zal die per 1 juli 2015 worden ingevoerd. We blijven daardoor geconfronteerd worden met zwaardere wet- en regelgeving, toenemende lastenverzwaringen en materiële onzekerheden en risico's. De doorgevoerde wijzigingen in de zorgbesteding, met name het scheiden van wonen en zorg, houden daarnaast hun impact op de bedrijfsvoering van Woonzorg Nederland. Ook de onverminderd lage inflatie en rente geeft enerzijds een drukkend effect op de huurinkomsten en anderzijds een lage (her)financierings- en kostenontwikkeling.

Financieel jaarresultaat

De geconsolideerde winst- en verliesverrekening over 2014 laat een negatief resultaat zien van ruim €30 miljoen (2013: ruim €33 miljoen verlies). Daarnaast zijn voor bijna €6 miljoen (positief) aan rechtstreekse vermogensmutaties in 2014 verwerkt (2013: ruim €56 miljoen negatief). Het totaalresultaat komt daarmee in 2014 op bijna €25 miljoen negatief (2013: €90 miljoen negatief).

Per saldo is in 2014 het groepsvermogen afgenomen van bijna €503 miljoen naar bijna €478 miljoen. Zie onderstaande tabel.

Financieel jaarresultaat

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Geconsolideerd netto-resultaat		-30.674	-33.466
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
- Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-30.777	-33.761
- Herwaardering sociaal vastgoed	15.5	33.127	-20.919
- Herwaardering vanwege herclassificatie	15.5	3.460	3.501
- Cumulatief effect stelselwijziging	15.5		-5.339
Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen		5.810	-56.518
Totaalresultaat		-24.864	-89.984

De in 2013 ingezette afbouw van de eigen projectontwikkelingsactiviteiten is afgerond. Daarnaast is in 2014 een reorganisatie doorgevoerd waarin forse efficiency maatregelen zijn genomen. Het bedieningsconcept naar onze klanten is daarmee niet gewijzigd, wij zetten on- verminderd door met onze lokale aanwezigheid. De Dienst Klein Onderhoud (DKO) hebben wij om bedrijfseconomische redenen afgebouwd en overgeheveld naar lokale (externe) partijen.

Het voor de komende jaren geplande investeringsprogramma blijft vooral gericht op levensduur verlengende maatregelen voor bestaand vastgoed (zoals renovatie). Ook wordt rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. Bestaande verzorgingshuizen die niet langer economisch verantwoord kunnen worden geëxploiteerd zullen worden omgevormd naar zelfstandig (beschut) wonen en/of naar verpleegplaatsen. In onze meerjarenprognose is hiermee rekening gehouden.

In 2014 is wederom een reorganisatie doorgevoerd. De totale personeelskosten zijn hierdoor gedaald van ruim €32 miljoen in 2013, naar ruim €29 miljoen in 2014. Het volledige effect van de reorganisaties zal in 2015 verder zichtbaar worden. De overige bedrijfslasten zijn, inclusief de bijdrageheffing saneringssteun en verhuurderheffing, toegenomen met €17,4 miljoen naar ruim €50,5 miljoen in 2014 (2013: €33,2 miljoen). Dit vooral veroorzaakt door de stijging van de verhuurderheffing ad. €12,2 miljoen en een toevoeging aan de voorziening wegens juridische geschillen ad. €4 miljoen.

Financiële continuïteit

In de in oktober 2014 ontvangen Toezichtbrief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), heeft het CFV ten aanzien van de financiële beoordeling 2014 opmerkingen geplaatst ten aanzien van de kwaliteit van de financiële verantwoording, het bestuurlijk overleg met de toezichthouders en het financieel risicobeheer (verkenning samenwerking met Habion, ontvlechting van de personele unie met Espria, scheiden van wonen en zorg en de reorganisatie 2014). Woonzorg Nederland heeft met het CFV hierover een aantal toezichtafspraken gemaakt. Voorts deelt het CFV ons mede, dat wij aan al onze toezichtafspraken uit 2013 voldaan hebben. De solvabiliteit komt eind 2014 uit op 19,5%, de loan-to-value op 76,9% en de rentedekkingsgraad (ICR) op 1,9.

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in het verslagjaar het nieuwe herbeoordelingssysteem bij de woningcorporaties geïntroduceerd, bestaande uit Business Risk en Financial Risk. Deze jaarlijkse 'review nieuwe stijl' zal bij Woonzorg Nederland voor het eerst in 2015 plaatsvinden. In 2014 heeft het WSW een voorlopig borgingsplafond afgegeven voor 2015. Op basis van genoemde reeds vergevorderde review, zal uiterlijk medio 2015 een definitief borgingsplafond voor het jaar 2015 door het WSW worden afgegeven. De verwachting is gerechtvaardigd dat dit borgingsplafond toereikend zal zijn om te voorzien in onze financieringsbehoefte.

Op basis van de financiële doorrekening in de meerjarenprognose 2015-2019 verwachten wij dat wij zullen blijven voldoen aan de nieuw door het CFV en WSW te stellen normen. Daarbij is het van belang dat wij blijven sturen op het terugbrengen van het financieringspercentage van ons vastgoed (loan-to-value). Om die reden hebben wij in 2014 dan ook onze gehele beleggingsportefeuille van ruim €58 miljoen verkocht.

Fiscale ontwikkelingen

Vennootschapsbelasting

De verhuurderheffing is als standaard last opgenomen in de cijfers op basis van de aangegeven tarieven, daarna geïndexeerd met inflatie. In 2014 is door het Centraal Fonds Volkshuisvesting een bijdrage saneringssteun geheven van €7,2 miljoen. Per 1 januari 2012 is Woonzorg Nederland integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De fiscale positie in de jaarrekening 2013 is vastgesteld op basis van de contouren van de VSO2A die destijds aan Woonzorg Nederland zijn gecommuniceerd. Op 1 oktober heeft Woonzorg Nederland een afgewogen beslissing gemaakt om de VSO2A te ondertekenen.

In de jaarrekening is voor 2014 een fiscale winst verantwoord van ruim €24,3 miljoen. Vanwege een aanpassing van ongeveer €9,6 miljoen over de periode 2012-2013, terug te voeren op de verwerking van de VSO2A, bedraagt de acute belastinglast in 2014 ruim €3,7 miljoen. Daarnaast is er eind 2014 een belastinglatentie voorzien van ongeveer €11 miljoen. De aanpassing van EUR 9,6 miljoen heeft met name betrekking op de mutaties in het fiscale resultaat op verkopen, afschrijvingen en onderhoud / verbeteringen in 2012 en 2013. Deze waren ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2013 nog onvoldoende bepaalbaar.



Ten tijde van de jaarrekening 2013 hebben wij voor wat betreft de afschrijvingen op intramuraal bijvoorbeeld een vast percentage van de WOZ gehanteerd (138,5%), terwijl wij dit in de jaarrekening 2014 uitgegaan zijn van de concepttaxatiewaarden. Wat betreft de verkopen en onderhoud / verbetering hebben wij destijds de commerciële gegevens gevolgd.

BTW

Per 1 januari 2014 is Mededeling 26 afgeschaft maar tegelijkertijd de integratieheffing ook. Per saldo heeft dat in grote lijnen tot gevolg dat de situatie hetzelfde blijft. Woonzorg Nederland heeft geen recht op vooraf trek m.b.t. het ontwikkelen en exploiteren van woningen en verzorgingstehuizen. Wat betreft het in gebruik nemen van nieuw ontwikkeld of aangekocht commercieel vastgoed is het achterwege blijven van een integratieheffing in principe voordelig maar dat hangt natuurlijk af van de omvang van de ontwikkelportefeuille. Voorheen varieerde het btw belang tussen €0,5 en €1 miljoen. Nu ontwikkelt Woonzorg Nederland niets meer dus zal genoemd voordeel zich niet of in mindere mate voordoen.

Wat betreft de pro rata aftrek is het effect van afschaffen van beide regelingen negatief. Uitgaande van de laatste jaren scheelt dat ongeveer 5 à 6 ton op jaarbasis.

Risicomanagement / Risicobeheersing

De veranderingen in de regelgeving rond zowel wonen als zorg en de blijvende onzekerheid over politieke ontwikkelingen en marktontwikkelingen, zorgen voor het (voort)bestaan van (materiële) risico's waarop in meer of mindere mate beheersing mogelijk is. Het speelveld verandert en geeft derhalve ook nieuwe risico's en onzekerheden en daarmee de noodzaak om adequaat risicomanagement te voeren. In onze visie is het daarom van belang om inzicht te hebben in de belangrijkste risico's, om vervolgens risicomanagement op een structurele, systematische en integrale wijze in te richten voor het waarborgen van het succes van de organisatie op de korte en lange termijn. Belangrijke risico's zijn:

- **Saneringssteun:** Hoewel het voornemen is om corporaties in 2015 niet te laten bijdragen aan saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, legt de heffing de komende jaren een vermogensbeslag van cumulatief tientallen miljoenen. De saneringssteun betreft een collegiale steun die het mogelijk maakt om corporaties met een vermogenstekort financiële steun te bieden.
- **WSW Borgingsplafond:** De uitwerking van de herziening van de risicobeoordelingsrichtlijnen van het WSW is inmiddels duidelijk. De uitwerking van de nieuwe beoordelingssystematiek is onderwerp van gesprek tussen Woonzorg Nederland en het WSW in het kader van de jaarlijkse review.
- **Waardebehoud zorgvastgoed:** het aandeel in de totale boekwaarden per 31 december 2014 van intramuraal vastgoed bedraagt €791 miljoen, zijnde 32,51% van de totale balanswaarde van het vastgoed. (ultimo 2013: €823 miljoen en respectievelijk 33,15%). De huurinkomsten intramuraal vastgoed bedraagt bijna 40% van de totale huuropbrengsten (2013: 42%). Naast scherpe monitoring van lokale (capaciteits)ontwikkeling en de marktomstandigheden, is ook de beoordeling van het debiteuren- / contractrisico een vast element in het beheersen van het risico. Ingeval van investeren in het bestaande zorgvastgoed is (tijdelijke) alternatieve aanwendbaarheid en exploitatieduurverlenging een belangrijke nevenvoorwaarde.
- **Zorgfinanciering en Scheiden Wonen & Zorg:** In de MJP 2014 – 2019 staat beschreven dat er twee belangrijke ontwikkelingen in de intramurale vastgoedmarkt spelen.

Ontwikkeling één is de invoering van de normatieve huisvestingscomponent (NHC) en ontwikkeling twee het extramuraliseren van de zorgzwaartepakketen 1 t/m 4a. Deze ontwikkelingen geven voor Woonzorg Nederland relatief grote onzekerheden rondom de toekomstige huurinkomsten van ons zorgvastgoed. Woonzorg Nederland is de grootste corporatie in termen van zorgvastgoed. De (on)mogelijkheid de huidige contractuele huren te kunnen blijven betalen door zorginstellingen, geeft Woonzorg Nederland een extra risico en uitdaging. De financiële impact van deze maatregelen is in 2013 scenario-gewijs in kaart gebracht en in 2014 verder verfijnd. Er is met de scenarioanalyse vastgesteld dat de afbouw van het aantal eenheden in de intramurale portefeuille van Woonzorg Nederland gelijk loopt met de afbouw van de intramurale markt conform het huidige Rijksbeleid. In 2014 heeft Woonzorg Nederland 10% van het bezit van de Nederlandse V&V markt met 15.353 intramurale plaatsen en in 2019 heeft Woonzorg Nederland ook 10% van deze markt met 11.717 intramurale plaatsen. Op het element volume sluit het strategisch voorraadbeleid van Woonzorg Nederland aan bij de landelijke macro capaciteitsontwikkelingen. Naast volume is ook het element prijs van invloed. De gemiddelde prijs per plaats bedraagt zowel in 2014 als in 2019 circa 70% van de NHC per plaats per maand. De NHC is de integrale productie gebonden vergoeding die de zorgorganisatie voor huisvesting ontvangt. Met een marge van circa 30% tussen de vergoeding die de zorgorganisatie ontvangt en huurprijs die zij aan Woonzorg Nederland dient te betalen, heeft zij voldoende ruimte om haar bedrijfsvoering te waarborgen. De plaatsen zijn op macro niveau betaalbaar en heeft Woonzorg Nederland in haar waardering voorzien in bovengenoemde effecten.

- Omdat bovengenoemde analyse uit het MJP iets zegt over de macro ontwikkelingen maar niet over een individueel complex wordt daarnaast elke individuele intramurale waardering elk kwartaal beoordeeld door de portefeuillemanager. Indien nodig wordt de visie uit het strategisch voorraad beleid hierop bijgesteld, elementen als financiën, markt, techniek en functionaliteit worden in de visie meegenomen. We voeren gesprekken met de zorginstellingen om te kijken hoe waardebehoud van het vastgoed en continuering van de dienstverlening aan de bewoners geborgd kan worden. In het Masterplan Vastgoed is de werking van het organisatie-model beschreven waarmee de sturing van het vastgoedmanagement is gewaarborgd.

- Vennootschapsbelasting: 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.
- Beschikbaarheid financiering: De risicoperceptie van marktpartijen zorgt ervoor dat de onzekerheden rond de beschikbaarheid van financiering blijft voortbestaan. In 2014 hebben zich hierbij geen problemen voorgedaan. Naast financiering bij sectorbanken hebben we financiering aan kunnen trekken bij Nederlandse en buitenlandse verzekeraars.
- Huurbeleid overheid: In 2013 heeft de overheid de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Afhankelijk van het inkomen van huurders kunnen corporaties de huren met 1,5 tot 4% boven inflatie verhogen. Het niet (veel) langer door kunnen voeren van maximalisering huurprijsverhoging gezien doelgroep en hun beschikbare financiële ruimte, kan de toekomstige huuropbrengsten onder druk zetten. Daarnaast heeft de huidige lage inflatie gevolgen voor het toekomstige niveau van de huuropbrengsten.

Het wijzigen van wet en regelgeving ten aanzien van de woningwaardering, zal ertoe leiden dat Woonzorg Nederland voor een deel van haar bezit huren niet langer maximaal kan verhogen en in sommige gevallen zelfs zal moeten verlagen, waardoor de huurinkomsten verder onder druk komen te staan.

- Corporaties vs. gemeenten: In de uitwerking van de herzieningswet is opgenomen dat de gemeentes meer regie krijgen over de corporaties. Voor landelijk werkende categorale corporaties, zoals Woonzorg Nederland, is hierop inmiddels een uitzondering gemaakt. Wel is nog steeds onzeker hoe onze samenwerking met de gemeenten dan wel vorm en inhoud zal moeten krijgen.

Intern Managementcontrolsysteem

Naast de hiervoor genoemde risico's kent Woonzorg Nederland ook de gebruikelijke markt-, rente-, krediet-, en liquiditeitsrisico's. Generiek vindt beheersing hiervan plaats door uitvoering te geven aan de planning- en control cyclus als belangrijk onderdeel van het interne managementcontrolsysteem. De planning- en control cyclus omvat onder meer het opstellen van een jaarplan. De uitvoering en voortgang worden gevolgd in de kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages zijn onderwerp van gesprek tussen Directie en Raad van Bestuur. Daarnaast liggen deze, naast andere informatie, ten grondslag aan de aansturing van de organisatie.

Beschikbaarheid financiering

In de funding van onze financieringsbehoefte hebben wij in het verslagjaar geen problemen ondervonden. Naast de financiering bij de sectorbanken hebben wij – met gebruikmaking van een gecertificeerde moneybroker – ook langlopende leningen kunnen aantrekken bij Nederlandse en buitenlandse verzekeraars.



Financieringsbeleid

De leningenportefeuille van bijna € 1,9 miljard heeft ultimo 2014 een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,69% (2013: 3,83%). Op basis van de huidige rentecurve, is de duration – dit is de gewogen gemiddelde looptijd van de uitgaande kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief rentederivaten) – in jaren 11,8. (2013: 10,1). 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 2014 is voor circa € 119 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken met een gemiddelde rente van 2,09%.

Derivatenbeleid

Woonzorg Nederland voert al jarenlang een defensief derivatenbeleid gericht op het voorkomen van financierings- en renterisico's. We hebben een beperkte derivatenportefeuille ter grootte van ruim € 212 miljoen (bijna 11% van de leningenportefeuille) in de vorm van (veelal lineaire) Interest Rate Caps met een gemiddeld renteplafond van 5,18% (exclusief bancaire liquiditeitsopslag), gecombineerd met de aangetrokken, door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde (veelal lineaire) rolloverleningen. We hebben daarmee een gesloten derivatenpositie: de aangekochte derivaten kennen allen onderliggende financiering. De positieve marktwaarde van de Interest Rate Caps bedraagt per ultimo 2014 ruim € 3,9 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de Interest Rate Caps is per ultimo 2014 11,8 jaar. Woonzorg Nederland heeft geen Interest Rate Swaps.

Woonzorg Nederland heeft op verzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting per ultimo 2014 een stresstest uitgevoerd op haar derivatenportefeuille, uitgaande van de effecten van een rentedaling van 1% en 2% op haar derivatenportefeuille. Al deze stresstesten hadden een positief resultaat in de vorm van voldoende liquiditeitsbuffer.

Bij een rentedaling van 1% of 2% wordt de positieve marktwaarde van de Cappositie per ultimo 2014 ruwweg €3,3 miljoen lager, respectievelijk circa €3,8 miljoen lager. Tegenover een dergelijke daling staat een navenant bedrag aan lagere rentelasten van de onderliggende rolloverleningen. 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 Fixeringen voor een totaalbedrag van €25 miljoen. In het eerste tijdvak van 15 respectievelijk 20 jaar genereren deze leningen lagere rentelasten ten opzichte van de marktrente op het moment van aantrekken. Voor het tweede tijdvak van 15, respectievelijk 20 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 2014 circa €9,8 miljoen.



Ten aanzien van de put receiver swaptions schatten wij in dat bij een rentedaling van 1%, de negatieve marktwaarde van de put receiver swaptions zal toenemen met €5,8 miljoen. Bij een rentestijging van 1% neemt de negatieve marktwaarde van de put receiver swaptions navenant af.

Desgevraagd heeft Woonzorg Nederland in het verslagjaar aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een opgave gedaan van haar derivatenportefeuille, met daaraan gekoppeld de onderliggende rolloverleningen. In de Treasury Commissie komt de derivatenpositie van Woonzorg Nederland regelmatig aan de orde.

Beleggingen

Omdat de strategische doelstellingen voor het aanhouden van een beleggingsportefeuille door het gewijzigde (overheids)beleid grotendeels zijn achterhaald en Woonzorg Nederland groot belang hecht aan het verder verlagen van de loan-to-value, heeft Woonzorg Nederland in 2014 haar gehele beleggingsportefeuille van ruim €58 miljoen verkocht.

Cashmanagement op korte en lange termijn

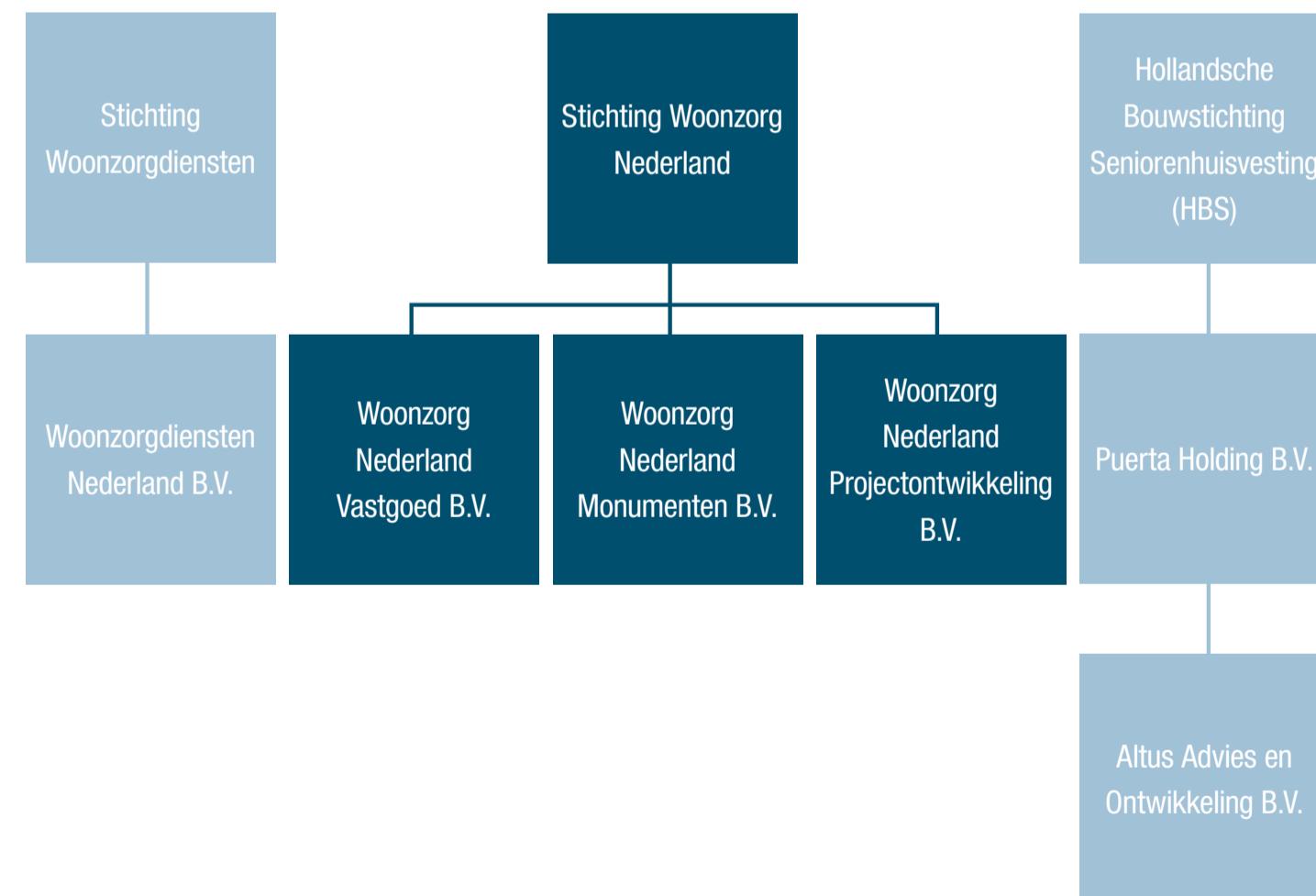
Een belangrijk onderdeel van het cash management op korte en lange termijn is het liquiditeitsmanagement. Daaronder wordt verstaan het zorg dragen voor tijdige en voldoende liquiditeiten en het mitigeren van de daaraan gerelateerde liquiditeitsrisico's. Woonzorg Nederland maakt gebruik van rekening courant kredietfaciliteiten van één bank met een AA(A) creditrating. Regelmatig worden de voorwaarden waaronder deze kredietfaciliteiten zijn verstrekt besproken met de bank. Het gebruik van de rekening courant faciliteiten en het aantrekken van kasgeldleningen brengt een inherent liquiditeitsrisico met zich mee. Dit vanwege het feit dat de mogelijkheid bestaat 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)financieringen langlopende schulden bij expiratedatum. Maar ook bij toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieringen rolloverleningen. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico bij toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeringen 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 vindt met name plaats door middel van de uitvoering en monitoring van het Financierings- en Beleggingsbeleid, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportages.

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.



Verbindingen

Verbinding	Aard werkzaamheden	Eigen vermogen (x € 1.000)		Omzet (x € 1.000)		Jaarresultaat (x € 1.000)	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Woonzorg Nederland Projectontwikkelig B.V.	Projectontwikkeling	-4.070	-7.125	30.966	51.191	3.055	-7228
Stichting Woonzorgdiensten	Organiseren en doen leveren van diensten; houdstemaatschappij van Woonzorgdiensten B.V.	651	651	0	0	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	Veiligheid en gemak voor senioren	-1.611	-1.560	0	0	-51	-48
Stichting Hollandsche Bouwouwtichting Seniorenhuisvesting	Houdstermaatschappij van Puerta Holding B.V.	142	162	0	0	-20	-21
Puerta Holding B.V.	Houdstermaatschappij van Palisium Holding B.V. en Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	55	72	0	0	-17	-19
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling in het duurdere segment	-2.966	-2.914	458	273	-53	-219
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	18	0	0	0	0

Verbindingen

Bedragen in € 1.000	Belang	Transacties door Woonzorg Nederland	
		Agio-/Kapitaalstortingen in 2014	Verstrekt financiering (1) ultimo 2014
Stichting Woonzorgdiensten	100% direct	-	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	100% indirect	-	1.642
Stichting Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	100% direct	-	6.570
Puerta Holding B.V.	100% direct	-	0
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	100% indirect	-	0
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	100% direct	-	1.688
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	100% direct	-	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	100% direct	-	0-

De groepsmaatschappijen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting en Stichting Woonzorgdiensten kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. De tabellen geven inzicht in het belang in, alsmede de financiële positie van, bovenstaande verbindingen. 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 nog meer te vereenvoudigen. Om deze reden kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut. Na afronding van de in gang gezette vereenvoudiging in de verbindingenstructuur wordt indien nodig alsnog een verbindingenstatuut opgesteld. De positieve resultaatsontwikkeling van Woonzorg Nederland PO B.V. wordt vooral veroorzaakt door ingezette beëindigingen van de activiteiten en door de in 2013 getroffen reorganisatie voorziening.

Grondexploitatie

Gedurende 2014 zijn geen grondaankopen gedaan in de zin van circulaire MG 2001-26. Wel bezit Woonzorg Nederland ultimo 2014 een beperkt aantal grondposities waarvan twee posities de 10-jaarstermijn van circulaire MG 2001-26 juncto MG 2006-04 raken. De betreffende locaties liggen in een krimpgebied, Groot Bronswijk in Wagenborgen en een grondpositie in Oudemirdum, waardoor herbestemming van de locaties niet is te verwachten. Woonzorg Nederland blijft inzetten op verkoop van deze posities en gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

Meerjarenprognose

Op basis van het ondernemingsplan en de jaarplannen wordt elk jaar de financiële meerjarenprognose opgesteld. Hierin wordt een projectie gemaakt van de verwachte exploitatieresultaten en de benodigde investeringen. In de doorrekening wordt gewerkt met de door de toezichthouders, CFV en WSW, gegeven richtlijnen voor o.a. heffingen en discontopercentages. De resultaten van de meerjarenprognose laten zien dat de continuïteit van Woonzorg Nederland geborgd is en de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. De kasstroom uit operationele activiteiten en de rentedekkingsgraad (ICR = circa 2,1) voldoen aan de bedrijfseconomische eisen die daaraan gesteld worden. De solvabiliteit stijgt naar ruim 27%.

1 Zowel langlopend als kortlopend (inclusief rekening courant)

De gepubliceerde meerjarenraming 2015-2019 kent de volgende kerncijfers:

Bedragen in € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarresultaat	30.926	51.824	47.010	62.732	44.660
Kasstroom uit operationele activiteiten	88.443	89.470	81.442	81.551	81.421
Netto investeringen	78.240	62.781	26.192	42.855	9.450
Eigen vermogen	472.395	524.219	571.229	633.961	678.621
Solvabiliteit	19.1%	21.2%	23.1%	25.5%	27.6%

„Verzekerd zijn van
kwaliteit en continuïteit
van de dienstverlening”



Besturing / governance

Normen voor goed bestuur

Voor elke organisatie zijn professioneel bestuur, professioneel toezicht en adequate en transparante verantwoording van essentieel belang. Hierdoor weten de belanghebbenden en vooral de klanten zich verzekerd van kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening. Dat geldt zeker ook voor een maatschappelijke onderneming als Stichting Woonzorg Nederland. Stichting Woonzorg Nederland, dat vanwege personele unies op het niveau van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen nauw samenwerkt met Stichting Espria, wil op het gebied van governance tot de best in class behoren. Bij de vormgeving van de governancestructuur van Woonzorg Nederland en Espria zijn daarom zowel de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties als van de Zorgbrede Governance Code toegepast.

Concreet betekent dit voor de governancestructuur van Stichting Woonzorg Nederland dat de Governance Code Woningcorporaties is aangevuld met artikelen uit de Zorgbrede Governance Code. Hierbij is uitgegaan van toepassing van maximale transparantie en helderheid. Het meest zware artikel uit beide codes geldt voor beide stichtingen.

Op één punt wijken wij af van de Governance Code Woningcorporaties, namelijk op het gebied van het toetsingskader voor verbindingen (principe II.1.7). Met goedkeuring van de Raad van Commissarissen hebben wij besloten om geen toetsingskader voor verbindingen op te stellen vanwege het geringe aantal actieve deelnemingen, en de wijze waarop de aansturing van en controle op de activiteiten van de verbindingen momenteel plaatsvindt. Wij hebben daarnaast als beleid om de verbindingenstructuur zo veel mogelijk op te heffen. Zo zijn de activiteiten van Projectontwikkeling BV in 2014 verder afgebouwd. De governance is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen.

De uitgangspunten en principes in de Zorgbrede Governance Code en in de Governance Code Woningcorporaties zijn onder meer bepalend voor de wijze waarop onderstaande punten binnen de governancestructuur van Espria zijn vorm gegeven:

- invloed en betrokkenheid van en verantwoording aan belanghebbenden;
- de wijze waarop de organisatie wordt bestuurd;
- de wijze waarop toezicht wordt gehouden op het bestuur;
- waarborgen voor onafhankelijkheid en tegengaan van belangenverstrengeling bij bestuur en toezicht;
- honorering van bestuurders en toezichthouders.

Personele unie met Espria

Woonzorg Nederland werkt sinds enige jaren samen met Espria, een concern met meerdere zorgorganisaties. De samenwerking is vormgegeven middels een personele unie; de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Stichting Woonzorg Nederland en de Stichting Espria bestaan uit dezelfde personen.

Vanwege de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per 1 juli 2015, waardoor personele unies als tussen Espria en Woonzorg Nederland niet meer zijn toegestaan, zijn in 2014 voorbereidingen getroffen voor de opheffing van de personele unie.

Vooruitlopend op de volledige ontvlechting in 2015 is de heer M.W. Meerdink met ingang van 17 december 2014 terug getreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland en heeft mevrouw B. Baarsma met ingang van 1 januari 2015 haar commissariaat bij Woonzorg Nederland neergelegd.

De Stichting Woonzorg Nederland heeft geen statutaire of andere formele relatie met de Stichting Espria. Woonzorg Nederland is en blijft in juridische en financiële zin een volledig zelfstandige entiteit. In dit kader is in de statuten verankerd dat het 'volkshuisvestelijk vermogen' van Woonzorg Nederland uitsluitend voor de volkshuisvesting zal worden aangewend. In 2014 heeft Woonzorg Nederland haar middelen overeenkomstig deze bepaling aangewend.

Raad van Bestuur

Woonzorg Nederland wordt bestuurd door de Raad van Bestuur, die tevens in personen de Raad van Bestuur vormt van Stichting Espria.



De heer M.W. (Marco) Meerdink (1958) is voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 1 februari 2010. Hij is per 1 februari 2014 herbenoemd door de Raad van Commissarissen. Vanwege de voorgenomen ontvlechting van Woonzorg Nederland en Espria in 2015 is de heer Meerdink per 17 december 2014 teruggetreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. De heer Meerdink is bestuurslid van Actiz.

De heer J.L. (John) Kauffeld (1954) is sinds 8 april 2008 bestuurder en vice voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. De heer Kauffeld is werkzaam als COO. Met ingang van 17 december 2014 heeft hij het voorzitterschap van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland van de heer Meerdink tijdelijk overgenomen. Daarnaast is hij bestuurslid van VNO-NCW Noord en Drenthe.

De heer A.Th.J.M. (Anton) Zuure (1955) is sinds 1 juli 2004 bestuurder van Woonzorg Nederland. De heer Zuure is CFO. Hij is daarnaast commissaris van Tomingroep B.V. in Hilversum.

Mevrouw T.T.M. (Tiana) van Grinsven is vanaf 1 januari 2013 bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland. Zij is werkzaam als COO en heeft geen nevenfuncties.

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 (zie www.woonzorg.nl) zijn de taken, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Bestuur vastgelegd. Het reglement bevat ook een regeling betreffende tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. De Raad van Bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Directie

De Raad van Bestuur heeft taken gedelegeerd aan de directeur van Woonzorg Nederland.

De directeur is onder meer belast met:

- De realisatie van de strategische, operationele en financiële doelstellingen van Woonzorg Nederland;
- Het doen van beleidsvoorstellen aan de Raad van Bestuur;
- De inventarisatie en het management van de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.

De directeur voerde in 2014 de dagelijkse leiding van de organisatie en is tevens in het kader van de WOR de bestuurder. De taken, bevoegdheden en werkwijzen van de directeur zijn vastgelegd in het directiereglement, vastgesteld door de Raad van Bestuur op 3 februari 2014.

Raad van Commissarissen

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 adviseert de Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen heeft bij een aantal besluiten van de Raad van Bestuur een goedkeurende bevoegdheid.

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste zeven en maximaal negen leden. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Raad van Commissarissen, rekening houdend met de rechten van belanghebbenden (huurders, ondernemingsraad) om kandidaten voor te dragen.

Voor de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en zijn commissies in 2014 wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag.



Verlag van de raad van commissarissen



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

Terugblik op 2014

2014 was voor Woonzorg Nederland een turbulent jaar. De grote veranderingen in de corporatiesector en in de zorgsector hebben grote consequenties voor Woonzorg Nederland. In 2013 heeft Woonzorg Nederland een Ondernemingsplan en een Meerjarenprognose 2014 – 2018 opgesteld welke door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd. In 2014 heeft de Raad van Commissarissen de uitvoering van het Ondernemingsplan en de realisatie van de prognose 2014 nauwlettend gevolgd. In het kader van het Ondernemingsplan heeft Woonzorg Nederland, ter verdere verbetering van de efficiency, in 2014 wederom forse reorganisaties gepleegd, waarbij helaas ook arbeidsplaatsen verloren gingen. De Raad van Commissarissen heeft gedurende het jaar naar tevredenheid kunnen constateren dat de ondernemingsresultaten zich boven verwachting hebben ontwikkeld in 2014.

Belangrijk punt van aandacht voor de Raad van Commissarissen in 2014 is ook geweest de invoering van de Herzieningswet in 2015, en de consequenties daarvan voor de besturing en inrichting van de onderneming. Reeds in 2013 zijn de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur begonnen met de voorbereiding van de ontvlechting van de personele unie tussen Woonzorg Nederland en Espria, aangezien een dergelijke personele unie op grond van de Herzieningswet niet langer is toegestaan.

Ook was de RvC in 2014 nauw betrokken bij het onderzoek naar intensieve samenwerking, na de voorgenomen ontvlechting met Espria in 2015, tussen Woonzorg Nederland en Habion, de andere landelijk werkende ouderenhuisvester.

Tenslotte heeft Woonzorg Nederland intensief aandacht moeten geven aan de gevolgen van asbestproblematiek in het complex Louweshoek in Amsterdam. Ook dit proces is nauwlettend door de Raad van Commissarissen gevolgd. De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop de Raad van Bestuur, directie en medewerkers van Woonzorg Nederland zich afgelopen moeilijke jaar hebben ingezet voor de organisatie en, bovenal, voor wie het allemaal bedoeld is: voor onze huurders.



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 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. 23 september 2009. De informatievoorziening door de Raad van Bestuur aan de Raad van Commissarissen is vastgelegd in een informatieprotocol. De Raad van Bestuur rapporteert de Raad van Commissarissen regelmatig over de voortgang van de speerpunten uit het jaarplan, zoals financiële en inhoudelijke doelstellingen, strategisch plan en samenwerkingsvormen. Dit stelt de Raad van Commissarissen mede in staat om zijn toezichthoudende taak goed te vervullen.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar zeven 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 2013 was ook de externe accountant aanwezig.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen

* Toezicht op strategie.

Zoals hierboven is aangegeven heeft de Raad van Commissarissen intensief met de Raad van Bestuur gesproken over de voorgenomen strategische samenwerking van Woonzorg Nederland met Habion.



*** Toezicht op kwaliteit**

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen aan de hand van systematische kwaliteitsmonitor, als onderdeel van het in 2012 geïmplementeerde kwaliteitsmanagementsysteem, toezicht gehouden op de kwaliteit van Woonzorg Nederland. Belangrijke parameters daarbij zijn riskmanagement, 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. Ten behoeve van het toezicht op de kwaliteit functioneert de commissie kwaliteit van de Raad van Commissarissen, waar bovenstaande uitgebreid wordt besproken.

*** Toezicht op de financiële continuïteit**

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 toezicht gehouden op de financiële continuïteit aan de hand van kwartaalrapportages, de goedkeuring van de parameters voor de bedrijfswaarden, het Treasury Jaarplan 2014, het financierings- en beleggingsbeleid 2013 – 2017, het ondernemingsplan en 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 2014 bestuursbesluiten goedgekeurd ten aanzien van onder meer de volgende onderwerpen:

- Targets Raad van Bestuur 2014
- Verstrekken onherroepelijke notariële volmacht inzake hypothecaire zekerheid aan het WSW
- Directiewijziging Woonzorg Nederland
- Treasury jaarplan 2014 Woonzorg Nederland
- Jaarverslag en jaarrekening 2013
- Samenwerking Habion-Woonzorg Nederland
- PV-3 Bouwmeester Amsterdam
- Samenstelling Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland per 1 januari 2015
- Ontvlechting Espria-Woonzorg Nederland
- Treasury Jaarplan Woonzorg Nederland 2015
- MJP 2015-2019 Woonzorg Nederland
- Begroting 2015 Woonzorg Nederland

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen besluiten genomen met betrekking tot de herbenoeming van de heer Meerdink als voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland per 1 februari 2014. De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan zijn terugtreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland per 17 december 2014, vooruitlopend op de ontvlechting van de personele unie tussen Woonzorg Nederland en Espria in 2015.

In 2014 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. Het streven van Woonzorg Nederland is om de verbindingsstructuur verder te vereenvoudigen. In dat verband heeft Woonzorg Nederland in 2014 de BV projectontwikkeling ontmanteld. Gelet op het beperkt aantal verbindingen kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut.

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. Het betreft de volgende commissies:

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2014 zes keer vergaderd, waarvan tweemaal 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:

- Volmachtverlening inzake hypothecaire zekerheid aan het WSW
- Accountantsverslag 2013.
- Financieel audit jaarplan 2014 — 2015.
- Managementletter 2014.
- Treasury jaarplan 2014 en 2015.
- Financieringsbeleid en riskmanagement.

Commissie kwaliteit

De commissie kwaliteit is in 2014 vier 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 heeft in 2014 acht maal vergaderd. In deze commissie zijn in 2014 onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Honoreringsbeleid Raad van Commissarissen 2014;
- Herbenoeming voorzitter Raad van Bestuur;
- 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.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft haar eigen functioneren geëvalueerd. Dit is gebeurd op basis van de uitkomsten van een uitgebreide enquête onder de leden van de Raad van Commissarissen. Daarnaast is het functioneren van de Raad van Commissarissen aan de hand van enkele dossiers die de raad het afgelopen jaar hebben gepasseerd besproken. Naar aanleiding van de zelfevaluatie zijn enkele aandachts- en verbeterpunten gedefinieerd.



Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur en is in dat kader onder andere verantwoordelijk voor de benoeming, schorsing en ontslag van de bestuurders, hun arbeidsvoorwaarden en de evaluatie van de bestuurders. In dat verband zijn de volgende zaken in 2014 relevant geweest.

- **Samenstelling bestuur**

Per 1 februari 2014 is de heer M. Meerdink herbenoemd als voorzitter van de Raad van Bestuur, voor een periode van vier jaar. De heer Meerdink is met ingang van 17 december 2014 teruggetreden uit de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland. De heer J.L. Kauffeld heeft het voorzitterschap vanaf dat moment tijdelijk van hem overgenomen.

- **Arbeidsrechtelijke verhouding Raad van Bestuur**

De arbeidsrechtelijke verhouding van de bestuurders van Woonzorg Nederland en Stichting Espria is bijzonder vanwege de dubbele positie die zij bekleeden vanwege het samenwerkingsverband. Zo hebben de heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven een arbeidsrechtelijke relatie met Espria en de heer Zuure met Woonzorg Nederland. De kosten van de bestuurders worden, voor zover werkzaam voor beide organisaties, in beginsel voor 50% ten laste van Woonzorg Nederland en voor 50% ten laste van Stichting Espria gebracht. Nadere informatie hierover is opgenomen in de betreffende jaarrekeningen.

- **Arbeidsvoorwaarden Raad van Bestuur en toepassing Wet Normering Topinkomens**

In 2014 heeft de juiste toepassing van de Wet normering topinkomens (WNT) op de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur de bijzondere aandacht van de Remuneratiecommissie en de Raad van Commissarissen gehad. De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur voldeed geheel 2014 volledig aan de regels van de WNT.

De bezoldigingen van de heren Zuure en Kauffeld overschrijden 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 van de WNT.

De bezoldiging van de heer Meerdink overschreed alleen de maand januari 2014 de maxima van de bezoldigingsklassen waarin Woonzorg Nederland en Espria vallen. Dit eveneens op basis van een eerdere beloningsregeling. Aangezien de heer Meerdink per 1 februari 2014 is herbenoemd als voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland en Espria verviel met ingang van die datum voor hem het overgangsrecht.

De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven valt geheel 2014 binnen de maximum normbedragen van de WNT. De heren Meerdink en 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 wordt verwezen 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 bestuurs leden hun taak hebben vervuld. Aanvullend is een aantal individuele en teamtargets voor de volgende periode overeengekomen.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is in 2014 volledig gebaseerd op de uitgangspunten van de WNT. Dit houdt in dat een lid 5% van de conform de WNT toegestane maximum bezoldiging ontvangt en de voorzitter 7,5%. Voor het overzicht van de vergoedingen die aan de commissarissen zijn uitbetaald in 2014 wordt verwezen naar onderdeel 12.2 in de toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening van de jaarrekening, conform de publicatievereisten van de WNT.

Overzicht van commissarissen

Commissarissen per 31 december 2014

De heer R. Steenbeek 1956

Functie	Voorzitter van de RvC
Commissies	Benoeming en remuneratie
Hoofdfunctie	Zelfstandige op gebied van toezicht, bestuur en advies
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvT stichting Bardo• Voorzitter RvT stichting DIGH• Penningmeester ABC Haarlem• Voorzitter Fonds voor Oost• Lid elftal tegen armoede Amsterdam• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	1 januari 2014
Einde benoemingstermijn	1 januari 2018
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	7 van de 8 RvC-vergaderingen

De heer H.C.P. Noten 1958

Functie	Lid van de RvC
Commissies	Geen
Hoofdfunctie	Burgemeester Gemeente Dalfsen
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• 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
Einde benoemingstermijn	31 december 2016
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 RvC-vergaderingen

De heer L. Geut 1947

Functie	Lid van de RvC (op voordracht van het LHP), vicevoorzitter
Commissies	Kwaliteit (voorzitter)
Hoofdfunctie	Bestuursadviseur
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC Parking Delft B.V.• Voorzitter Stichting Sociaal Fonds PSO• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	10 november 2009
Einde benoemingstermijn	10 november 2017
Herbenoembaar	Nee
Aanwezig bij	8 van de 8 RvC-vergaderingen

Mevrouw B. Fransen 1962

Functie	Lid van de RvC (op voordracht van de Centrale Cliëntenraad)
Commissies	Benoeming en remuneratie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Directeur van Agfra Holding B.V.
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid RvT Rijksmuseum Twenthe• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	1 september 2011
Einde benoemingstermijn	1 september 2015
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	7 van de 8 RvC-vergaderingen

De heer P.A.M. Loven 1956

Functie	Lid van de RvC
Commissies	Audit (voorzitter)
Hoofdfunctie	CFRO en plv voorzitter Raad van Bestuur PGGM N.V.
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid RvC Koninklijke Kentalis, St Michielsgestel• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	31 december 2012
Einde benoemingstermijn	31 december 2016
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 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	Voorzitter Raad van Bestuur Maasstad Ziekenhuis
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• 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
Einde benoemingstermijn	12 november 2017
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 RvC-vergaderingen

Commissaris die in 2014 is afgetreden

Mevrouw B.E. Baarsma 1969

Functie	Lid van de RvC
Commissies	Audit
Hoofdfunctie	Directeur van SEO Economisch Onderzoek
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Kroonlid Sociaal Economische Raad (SER)• Vice-voorzitter Raad van Commissarissen Loyalis NV• Lid van de Raad van Toezicht van het Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis• Lid van het Bestuur van de Stichting Preferente Aandelen Kas Bank• Lid audit committee FNV Bondgenoten• Lid van de Raad van Advies van Peak Invest• Lid wetenschappelijke adviesraad van het Instituut voor Informatierecht van de UvA• Lid van de Commissie Dienstverlening aan huis (ministerie van SZW)• Lid van de Monitoring Commissie Corporate Governance Code (EZ)• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	1 september 2011
Afgetreden per	1 januari 2015
Aanwezig bij	<ul style="list-style-type: none">• 8 van de 8 RvC-vergaderingen• Lid RvC Koninklijke Kentalis, St Michielsgestel• Lid RvC Espria
Eerste benoeming	31 december 2012
Einde benoemingstermijn	31 december 2016
Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 RvC-vergaderingen

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland heeft vanwege de personele unie met Espria dezelfde samenstelling als die van Espria. Vanwege het verbod op personele unies zoals tussen Espria en Woonzorg Nederland in de nieuwe Woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht zal worden, heeft de Raad van Commissarissen zich de afgelopen jaren voorbereid op de opheffing van de personele unie in 2015. In het vacaturebeleid is toegewerkt naar uitbreiding van de Raad van Commissarissen, zodanig dat na de opheffing van de personele unie twee volwaardige Raden van Commissarissen kunnen functioneren.

Per 1 januari 2014 is de heer R. Steenbeek ter invulling van een in 2013 ontstane vacature als zevende lid als zevende lid toegetreden tot de Raad. Hij is binnen het verband van de personele unie voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland. Na de opheffing van de personele unie in 2015 zal hij met de heer Geut zijn commissariaat bij Espria neerleggen en deel uit gaan maken van de dan zelfstandige Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland, die met nieuwe leden zal worden aangevuld. Vooruitlopend op de opheffing van de personele unie in 2015 heeft mevrouw B. Baarsma haar commissariaat bij Woonzorg Nederland met ingang van 1 januari 2015 neergelegd. De Raad van Commissarissen dankt mevrouw Baarsma voor haar inzet en haar constructieve bijdrage aan het functioneren van de Raad van Commissarissen. Haar positief kritische blik op de volkshuisvestingssector hebben wij de afgelopen jaren zeer gewaardeerd.

Zie tabel voor een volledig overzicht van alle personen die in 2014 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen.

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 2014 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.

Governance

In de governancestructuur van Woonzorg Nederland heeft in 2014 geen wijziging plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen vindt goed ondernemingsbestuur (good governance) van groot belang. De Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur vinden dit een onderwerp dat behoort tot de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. Voor overige informatie hierover verwijzen wij naar het hoofdstuk besturing/governance in dit jaarverslag.

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 bijeenkomsten met de aangesloten huurdersorganisaties.





WOONZORG
NEDERLAND

Jaarrekening 2014

Versie 1 – 28 juni 2015

Inhoudsopgave



Geconsolideerde jaarrekening	84
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014	84
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	88
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014	90
4 Algemene toelichting	92
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	96
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	118
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	126
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	131
9 Kasstroomoverzicht	134
10 Toelichting op de geconsolideerde balans	138
11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	159
12 Overige informatie	169
Enkelvoudige jaarrekening	178
13 Enkelvoudige balans per 31 december 2014	178
14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014	182
15 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	184
Kengetallen / Kerncijfers	192
Overige gegevens	196

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

ACTIVA

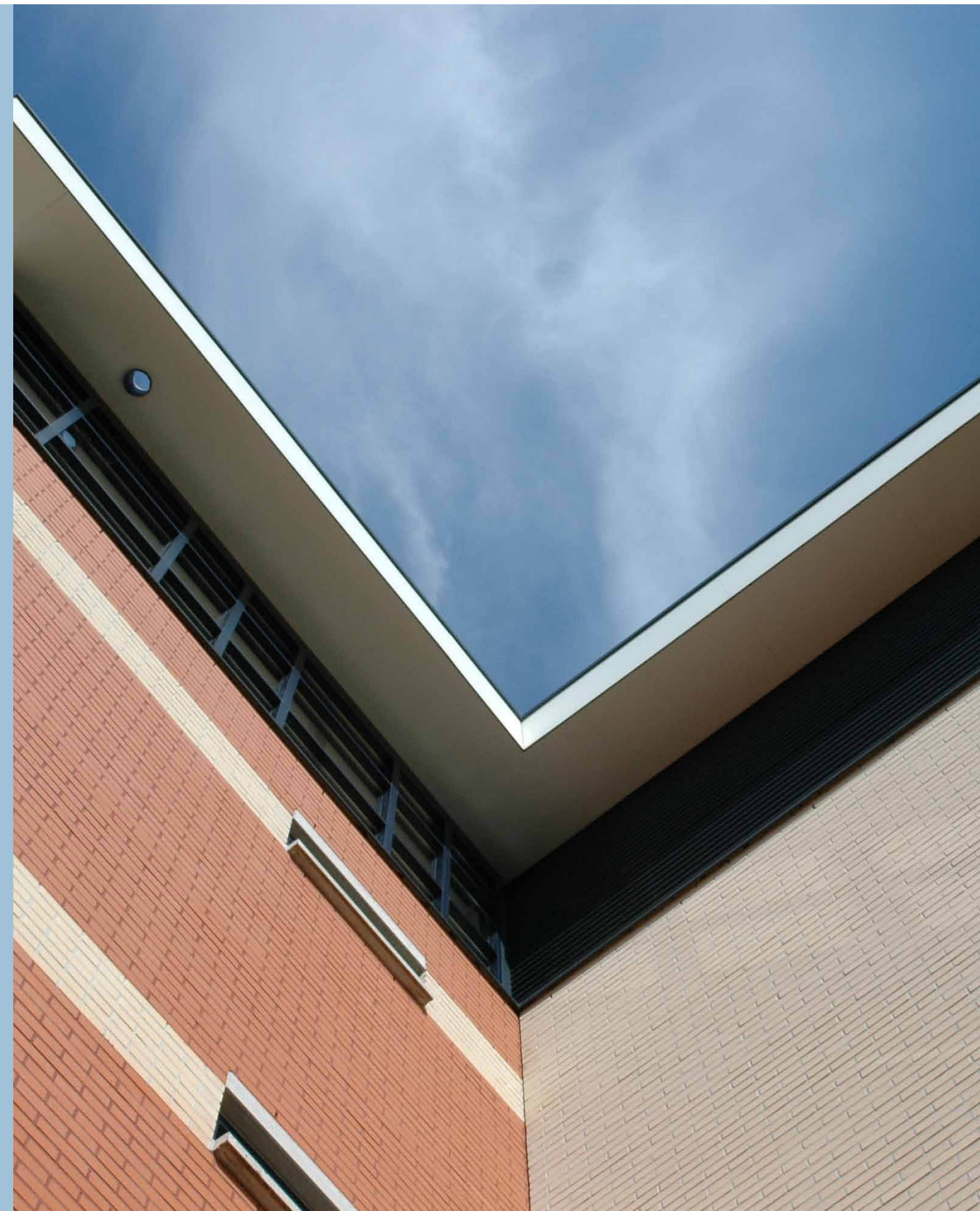
(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa			
Materiële vaste activa	10.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.1	2.229.591	2.304.500
Vastgoed in ontwikkeling be- stemd voor eigen exploitatie	10.1	8.190	14.341
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	14.671	25.262
		2.252.453	2.344.103
Vastgoedbeleggingen	10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie	10.2	204.672	177.087
Vastgoed in ontwikkeling be- stemd voor eigen exploitatie	10.2	0	755
		204.672	177.842
Financiële vaste activa	10.3		
Andere deelnemingen	10.3.1	1.290	1.290
Leningen u/g	10.3.2	1.298	1.742
Effecten	10.3.3	0	58.261
Te vorderen BWS-subsidies	10.3.4	535	916
Overige financiële vaste activa	10.3.5	4.389	8.802
		7.512	71.011

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Vlottende activa			
Voorraden	10.4	25.436	24.384
Vorderingen	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	964	3.001
Gemeenten		109	44
Overige vorderingen	10.5.2	3.526	11.072
Overlopende activa	10.5.3	590	1.604
		5.189	15.720
Liquide middelen	10.6	5.153	9.108
		2.500.415	2.642.168

PASSIVA

(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Groepsvermogen	10.7	477.887	502.751
Vorzieningen	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen	10.8.1	21.822	11.846
Voorziening latente belastingverplichting	10.8.2	11.036	13.323
Overige voorzieningen	10.8.3	14.943	8.097
		47.801	33.265
Langlopende schulden	10.9		
Leningen overheid en kredietinstellingen	10.9.1	1.715.305	1.785.309
Overige schulden	10.9.2	9.978	4.679
		1.725.283	1.789.988
Kortlopende schulden	10.10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.1	185.971	237.875
Schulden aan leveranciers		16.633	22.414
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.2	3.755	9.488
Overige schulden		9.466	10.544
Overlopende passiva	10.10.3	33.619	35.841
		249.443	316.163
		2.500.415	2.642.168



2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	283.681	277.518
Opbrengsten servicecontracten	11.2	26.632	24.957
Overheidsbijdragen		1	1
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.3	3.709	-3.337
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	2.896	6.914
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	2.556	1.969
Som der bedrijfsopbrengsten		319.476	308.023
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	109.868	116.691
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	50.098	21.546
Erfpacht	11.8	876	799
Lonen en salarissen	11.9	19.794	22.147
Sociale lasten	11.9	3.107	3.055
Pensioenlasten	11.9	3.671	4.343
Overige personeelskosten	11.9	2.775	3.010
Lasten onderhoud	11.10	37.896	40.946
Lasten servicecontracten	11.11	28.380	26.790
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	11.12	826	855
Overige bedrijfslasten	11.13	50.533	33.156
Som der bedrijfslasten		307.824	273.339
Bedrijfsresultaat		11.652	34.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.14	7.400	-7.582
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	11.15	30.777	33.761

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.16	941	3.383
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.17	-6.371	1.516
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	11.18	578	2.033
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.19	-74.259	-78.823
Saldo der financiële baten en lasten		-79.111	-71.891
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-29.283	-11.027
Belastingen	11.20	-1.391	-22.438
Groepsresultaat na belastingen		-30.674	-33.466

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2014

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Geconsolideerd netto-resultaat		-30.674	-33.466
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
- Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-30.777	-33.761
- Herwaardering sociaal vastgoed	15.5	33.127	-20.919
- Herwaardering vanwege herclassificatie	15.5	3.460	3.501
- Cumulatief effect stelselwijziging	15.5		-5.339
Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen		5.810	-56.518
Totaalresultaat		-24.864	-89.984
Groepsvermogen ultimo boekjaar		477.887	502.751
Groepsvermogen begin boekjaar		502.751	592.736
Totaalresultaat		-24.864	-89.98

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.1		
Bedrijfsresultaat		11.652	34.684
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen	11.6	109.868	116.691
Resultaat verkopen bestaand bezit	11.3	-2.023	-2.961
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	-2.896	-6.914
Dotatie/vrijval voorzieningen		13.154	-37.933
Vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud	11.10	-12.566	-11.032
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	11.12	826	855
Waardeverandering vastgoed ten dienste van de exploitatie		7.738	0
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling		493	6.070
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		31.932	59.736
		158.179	159.196
Ontvangen/(betaalde) interest	11.16/19	-73.292	-75.393
Ontvangen financiële vaste activa en effecten	11.18	578	2.033
Belastingen	11.20	-3.678	-9.115
		-76.392	-82.475
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		81.786	76.721
Veranderingen in werkkapitaal:			
- Voorraden		-438	2.497
- Onderhanden projecten		0	-494
- Vorderingen		10.531	2.038
- Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)		-14.815	12.190
		-4.724	16.231
Kasstroom uit operationele activiteiten		77.062	92.952

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.1		
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	-40.759	-67.579
Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	9.432	5.753
Overige desinvesteringen materiële vaste activa	9.2	9.818	5.892
Desinvesteringen financiële vaste activa		1.124	706
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.385	-55.228
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.1		
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.9	112.418	108.875
Aflossing langlopende schulden	10.9.1/9.2	-204.289	-176.433
Mutatie saldo kasgeldleningen	10.10.2	-30.000	-15.000
Aankopen/uitlotingen/verkopen effecten	10.3.3/9.2	61.239	47.469
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-60.632	-35.089
Toename / Afname geldmiddelen	9.3	-3.955	2.635

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 Woonwet 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 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans- en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

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

4.3 Stelselwijziging

In 2014 heeft er geen stelselwijziging plaatsgevonden.

4.4 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.

4.5 Presentatie

In Richtlijn RJ 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'.

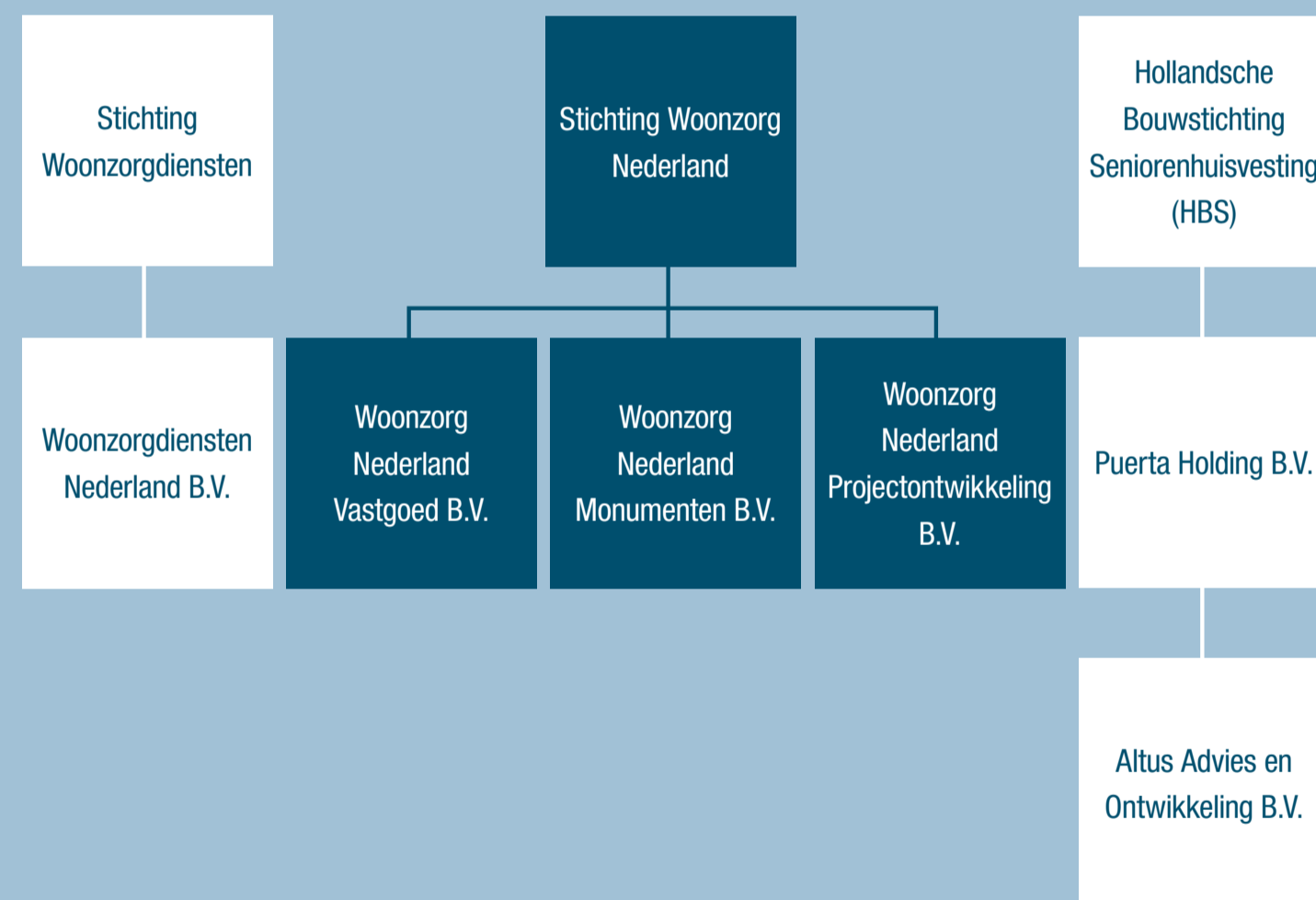
4.7 Grondslagen voor consolidatie

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 consolidatiedoeleinden 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 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.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

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

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.

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 aange-trokken 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 onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 (kasstroom-genererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-markt-combinaties 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 exploitatie-opbrengsten 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 2014 intern geformaliseerde begroting 2015 en voor het planmatig onderhoud op basis van de 10-jaars meerjarenverwachting onderhoud.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	31-12-2014	31-12-2013
Huurinkomsten		
Huurverhoging intramuraal 1 januari	conform contract	conform contract
Huurverhoging intramuraal 1 juli	2015: 2,0% hierna: 2,0%	2014: 2,5% hierna: 2,0%
Huurverhoging woningen	2015: 2,5% 2016-2019: 2,5% hierna: 2,0%	2014: 4,0% 2015-2018: 3,5% hierna: 2,0%
Huurverhoging overige eenheden	2015: 2,0% hierna: 2,0%	2014: 2,5% hierna: 2,0%
Huurharmonisatie bij mutatie	Eerste 5 jaar	Eerste 5 jaar
Mutatiegraad huurharmonisatie	11,5%	11,5%
Huurderving intramuraal	0,2%	0,2%
Huurderving woningen	2,2%	2,2%
Huurderving overig	2,2%	2,2%
Onderhoudslasten		
Onderhoud intramuraal	complex specifiek, vanaf 2025: 1.230 euro	complex specifiek, vanaf 2024: 1.187 euro
Onderhoud woningen	complex specifiek, vanaf 2025: 1.230 euro	complex specifiek, vanaf 2024: 1.187 euro
Onderhoud overige eenheden	176 - 1.230 euro	170 - 1.187 euro
Bijdrage VvE complexen	complex specifiek	-
Brandveiligheid intramuraal	n.v.t.	complex specifiek
Jaarlijkse stijging	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

	31-12-2014	31-12-2013
Directe exploitatielasten		
Erfpacht	complex specifiek	complex specifiek
Servicekosten (woningen)	61 euro	46 euro
Belastingen en overig (intramuraal)	192 euro	183 euro
Belastingen en overig (woningen)	384 euro	365 euro
Belastingen en overig (overige eenheden)	55 – 384 euro	52 – 365 euro
Jaarlijkse stijging	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%	2014-2018: 2,0%, daarna: 3,0%
Verhuur- en beheerlasten		
Intramuraal	384 euro	399 euro
Woningen	769 euro	798 euro
Overige eenheden	110 – 769 euro	126 – 798 euro
Jaarlijkse stijging	2015-2019: 2,0%, daarna: 3,0%	2014-2018: 2,0%, daarna: 3,0%
Overig vastgoed gerelateerd		
Verhuurderheffing woningen	2015: 0,449% WOZ 2016: 0,491% WOZ 2017: 0,536% WOZ 2018 en verder: idem	2014: 0,381% WOZ 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%, 0,0%, 0,5%, 1,0% 1,5%, 2,0%, 2,0% etc.	0,0%, 0,0%, 2,0%, 2,0%, 2,0%, 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%

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

	31-12-2014	31-12-2013
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.
Disconteringsvoet		
Intramuraal	5,25%	5,25%
Woningen	5,25%	5,25%
Overige eenheden	5,25%	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 2015 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 inflatievolgende WOZ-waardeontwikkeling voor die periode.

(*) Per 31 december 2014 respectievelijk 2013 zijn de (geformaliseerde) verkoopplannen voor woningcomplexen van te verwaarlozen betekenis, derhalve zijn deze niet ingerekend.

De afdracht verhuurderheffing 2015 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2014. De afdracht verhuurderheffing 2016 is op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2015; etcetera. De heffingsbijdragen van 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.

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 waardeverminderverslies;
- 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 waardeverminderverslies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderverslies (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.

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 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. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente 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 waarderings worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingsprotocol met gebruikmaking van het

softwarepakket WALs 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. 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; doorexploteren en uitponden. Bij doorexploteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden 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 (2013: 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 contractuur 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 uitpanden 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 2014 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet 8,37% (2013: 8,94%)

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 / markt-technische 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 uitpanding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde netto exit yields liggen tussen de 5,23% en 9,99% (2013: 5,9% en 11,2%). 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 waarderingsmethodieken 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 waarderingsmethodieken 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

De eerste verwerking van de financiële vaste activa vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

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

Leningen u/g worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van eventueel noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid. Op de leningen ontvangen rente wordt op basis van de effectieve rentemethode in de Winst- en Verliesrekening verantwoord.

5.6.3 Effecten

De effecten zijn allen beursgenoteerd en bestaan uit obligaties en medium term notes en worden gewaardeerd tegen actuele waarde; dat is de beurswaarde per balansdatum.

Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan effecten die na de eerste verwerking worden gewaardeerd tegen reële waarde, met verwerking van de waardeveranderingen via de winst- en verliesrekening, worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6.4 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.

5.6.5 Overige financiële vaste activa en effecten

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.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, 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 incurrantheid 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 incurrantheid 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 incurrantheid van de voorraden.

5.7.4 Overige voorraden

De overige voorraden (materialen dienst klein onderhoud) worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

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 bepalstingverplichtingen 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 discountingsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille gehanteerd, zijnde 3,8% (2,85% na belastingen). (2013: idem)

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.

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 5.6.5.

5.12 Overige activa en passiva

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. Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

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 2014 bedroeg dit maximumpercentage 4,0% of 4,5% resp. 6,5% (2013: idem).

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

6.3.3 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuur-eenheden 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 Periodiek betaalbare beloningen

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 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. 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 aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, 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 waarderverandering 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 waardeveranderingen 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 waarden 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 bruikbaar of verkoopbaar 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 openingsbalans na het vervallen van de zorgvrijstelling heeft de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO2A) aan de zorgcorporaties aangeboden.

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2013 had Aedes de contouren van de VSO2A aan Woonzorg Nederland gecommuniceerd. Op basis van deze contouren heeft Woonzorg Nederland vervolgens haar fiscale positie 2012 en 2013 vastgesteld. Belangrijke informatie, zoals de fiscale afschrijving op het zorgvastgoed, de fiscale kwalificatie van de onderhoudskosten en het fiscale resultaat op de verkopen kon destijds echter niet / in beperkte mate worden vastgesteld.

Begin juli 2014 heeft WZN de definitieve versie van de VSO2A ontvangen en een afgewogen beslissing gemaakt om de VSO2A te ondertekenen. Op dit moment is Woonzorg Nederland nog bezig met het opstellen van haar fiscale openingsbalans en het inrichten van haar fiscale administratie, maar de belangrijkste commercieel / fiscale afwijkingen zijn in de fiscale positie 2014 verwerkt. Daar waar het aanpassingen betreft op de fiscale positie van vorig jaar hebben wij dit expliciet kenbaar gemaakt.

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

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor bijna 89% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 11% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico vrijwel altijd 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 Treasury Statuut) 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 of Interest Rate Swaps.

- 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 Interest Rate Swaps.

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 Interest Rate Caps liggende af te sluiten 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 renteaftspraken loopt Stichting Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van één variabele hoofdsomlening met variabele rente groot 1,3 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 bijna 89% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 11% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 212 mln.):

Het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Effect is dat door het variabel financieren thans gebruik gemaakt kan worden van de 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 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 overschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen.

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 AA(A) 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 offrenen 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 gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AA(A) 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 Fixeleningen 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 nieuwe risicobeoordelingsmodel van het WSW is de introductie van het borgingsplafond. De uitwerking van de nieuwe beoordelingssystematiek is onderwerp van gesprek tussen Woonzorg Nederland en het WSW. Over de hoogte en mogelijkheden van borging van de financieringsbehoefte in 2015 en 2016 heeft het WSW dan ook nog geen (definitief) uitsluit- sel kunnen geven. 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 verlen- ging 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 specifiek posten in het kasstroomoverzicht

Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 54.263 en 583 volgens paragraaf 10.1 en 1.375 volgens paragraaf 10.2. Dit is in totaal 56.221. Minus de geactiveerde productie eigen bedrijf van 2.896 en de onder kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud van 12.566 geeft een investeringskasstroom van 40.759 in 2014.

Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 9.432 volgens paragraaf 11.3 (9.516 min 84 is 9.432).

Aflossing langlopende schulden

Deze bedraagt -204.289 volgens tabel 10.9.1 (-207.675 plus 3.301 min 359 plus 444 is -204.289).

Overige desinvesteringen materiële vaste activa

Deze bedraagt 9.818 volgens paragraaf 10.1. (8.447 plus 1.305 plus 66 is 9.818).

Aankopen/uitlotingen/verkopen effecten

Deze bedraagt 58.261, zijnde de mutatie van de balanspost effecten (zie paragraaf 10.3.3), plus de waardeverandering van de beleggingsportefeuille ad. 2.978 (volgens paragraaf 11.17) is 61.239.

9.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen

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

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo liquide middelen 1 januari	9.108	6.474
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	-3.955	2.635
Saldo liquide middelen 31 december	5.153	9.108

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 ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	2.821.881	29.496	52.671	2.904.048
Herwaarderingen	415.435			415.435
Cumulatieve waardeverminderingen	-350.097			-350.097
Cumulatieve afschrijvingen	-582.719		-27.409	-610.128
Voorziening onrendabele investeringen		-15.155		-15.155
Boekwaarden per 31 december 2013	2.304.500	14.341	25.262	2.344.103
Mutaties 2014				
Investerings				
Investerings in activa ten dienste van			583	583
Investerings in ontwikkeling		54.263		54.263
Investerings opgeleverde projecten	41.053	-41.053		0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-11.123			-11.123
Overige investeringen	19.417	-19.417		0
Verkopen/desinvesteringen				
Verkopen bestaand bezit	-6.930			-6.930
Ontvangen vergoeding boekwaardereparatie	-8.447			-8.447
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat		-492		-492
Overige desinvesteringen	-1.305		-66	-1.371

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Herclassificaties				
Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	6.290			6.290
Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	-17.956			-17.956
Afschrijvingen/waardemutaties				
Afschrijvingen	-106.498		-3.370	-109.868
Herwaardering vanwege herclassificatie	3.460			3.460
Overige herwaarderingen	33.127			33.127
Waardevermindering vanwege herclassificatie	149			149
Overige waardeverminderingen	-26.146		-7.738	-33.884
Mutatie voorziening onrendabel		548		548
Totaal mutaties 2014	-74.909	-6.151	-10.591	-91.651
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgingsprijzen	2.835.246	22.797	53.136	2.911.179
Herwaarderingen	421.245			421.245
Cumulatieve waardeverminderingen	-365.825		-7.738	-373.563
Cumulatieve afschrijvingen	-661.075		-30.727	-691.802
Voorziening onrendabele investeringen		-14.607		-14.607
Boekwaarden per 31 december 2014	2.229.591	8.190	14.671	2.252.452

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. 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).

Verstreckte zekerheden

Het onroerend goed is voor 98,20% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk, voor 1,79% onder overheidsgarantie en 0,01% is ongeborgd. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Eind 2013 heeft het WSW aan Stichting Woonzorg Nederland voor acht projecten vrijgave van onderpand gegeven. In overleg met het WSW zal worden bezien voor hoeveel projecten in aanmerking komen voor vrijgave van onderpand.

Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling (sociaal en commercieel vastgoed) is in het jaar 2014 voor een bedrag ad 674 aan rente geactiveerd. Over 2014 is een gemiddelde rentevoet van 3,7% gehanteerd. (2013: 3,8%)

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

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

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 2013			
Verrijgingsprijzen	237.392	2.549	239.941
Herwaarderingen	11.611		11.611
Cumulatieve waardeverminderingen	-71.916		-71.916
Voorziening onrendabele investeringen		-1.794	-1.794
Boekwaarden per 31 december 2013	177.087	755	177.842
Mutaties 2014			
Investerings			
Investerings in ontwikkeling		1.375	1.375
Investerings opgeleverde projecten	3.819	-3.819	0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-1.130		-1.130
Overige investeringen	-9	9	0
Verkopen/desinvesteringen			
Verkopen bestaand bezit	-479		-479
Herclassificaties			
Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	17.956		17.956
Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	-6.290		-6.290

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Waardemutaties			
Terugname van initiële waardeverminderingen	6.319		6.319
Overige waardeveranderingen	7.399		7.399
Mutatie voorziening onrendabel		1.680	1.680
Totaal mutaties 2014	27.585	-755	26.830
Stand per 31 december 2014			
Verrijgingsprijzen	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 2013	204.672	0	204.672

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 204.672 (2013: 177.087). De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt 233.688 (2013: 223.700).

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 1-1-2014	Mutatie 2014	Stand 31-12-2014
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 1-1-2014	toevoeging/aflossing	Stand 31-12-2014
Lease depot	1.734	-440	1.294
Lening WoonBench	121	0	121
Leningen u/g overig	8	-4	4
Totaal leningen u/g	1.863	-444	1.419
Af: voorziening leningen u/g	-121	0	-121
Waardering leningen u/g	1.742	-444	1.298

Lease depot (1.294): 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 148. 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 Effecten

In 2014 heeft een volledige afbouw van de effectenportefeuille plaatsgevonden.

Verloop effecten 2014

	Beurswaarde
Stand 1 januari 2014	58.261
Bij: herwaardering beleggingen	2.978
Af: afbouw beleggingsportefeuille	-61.239
Stand 31 december 2014	0

10.3.4 Te vorderen BWS-subsidies

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

1 januari 2014	
Vordering per vervaldatum	1.348
Aflossing komend boekjaar	-431
Vordering per balansdatum	917
Mutaties 2014	
Ontvangsten/aflossingen	-431
Bijgeschreven rente	9
Totaal mutaties	-422
31 december 2014	
Vordering per vervaldatum	926
Aflossing komend boekjaar	-390
Vordering per balansdatum	535

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

10.3.5 Overige financiële vaste activa

	Deposito's	Actuele waarde Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2014	300	8.016	487	8.803
Aflossing / verkoop	-300	0	0	-300
Waardemutatie	0	-4.088	0	-4.088
Overige mutatie	0	0	-26	-26
Stand 31 december 2014	0	3.928	461	4.389

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 2014.

De nominale waarde van de reeds ingegane Interest Rate Caps bedraagt 212.298, de gemiddelde einddatum van deze Caps is mei 2036. In 2014 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 5,18%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt 3.928 per ultimo 2014 (2013: 8.016)

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteverschil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente 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:

	31-12-2014	31-12-2013
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	8.329	9.009
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14.125	12.629
Voorraad grondposities	17.011	17.682
Overige voorraden	0	213
Voorziening	-14.028	-15.150
Totaal	25.436	24.384

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

	31-12-2014	31-12-2013
Vorraden Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	6.437	3.407
Vorraden Stichting Woonzorg Nederland	15.824	17.997
Vorraden Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	3.176	2.980
Totaal	25.436	24.384

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	6.463	5.015
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-5.499	-2.014
Totaal	964	3.001

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.2 Overige vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen koopsom via notaris	0	3.966
Te ontvangen boekwaarde materiële vaste activa	0	2.447
Debiteuren - niet zijnde huur	1.414	2.700
BWS-subsidie (kortlopend deel financiële vaste activa)	390	431
Door te belasten kosten	923	887
Overige vorderingen	941	739
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-143	-99
Totaal	3.526	11.072

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.3 Overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Transitorische rente effectenportefeuille	0	1.285
Overige overlopende activa	590	319
Totaal	590	1.604

10.6 Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar (kas/bank)	5.153	8.638
Liquiditeiten beleggingsportefeuille	0	470
Totaal	5.153	9.108

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot 84.000. Per 1 januari 2015 is de kredietfaciliteit gewijzigd naar 65.000. Voor deze kredietfaciliteiten zijn er geen afzonderlijke zekerheden verstrekt. De liquide middelen staan tot een bedrag van 178 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 31-12-2013	Verhoging / dotatie	Vrijval / Uitgave	Stand 31-12-2014
Voorziening onrendabele investeringen	11.846	31.712	-21.735	21.822
Voorziening latente belastingverplichting	13.323	0	-2.287	11.036
Overige voorzieningen	8.097	10.185	-3.339	14.943
Totaal	33.265	41.897	-27.361	47.801

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:

	2014	2013
Saldo voorziening 1 januari	28.794	73.547
Investeringsbesluiten (PV-3)	19.900	3.678
Investeringsbesluiten (overig)	9.934	9.019
Vrijval i.v.m. opgeleverde projecten	-12.857	-44.318
Vrijval i.v.m. overige investeringen	-9.410	-10.670
Vrijval i.v.m. gemaakte kosten	-1.449	-1.275
Vrijval i.v.m. vervallen projecten	-247	-1.345
Herberekening voorziening	1.878	158
Saldo voorziening 31 december	36.543	28.794
Actief (materiële vaste activa in ontwikkeling)	14.721	16.949
Passief (voorziening onrendabele investeringen)	21.822	11.846

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

	2014	2013
Saldo voorziening 31 december	13.323	0
Dotatie	0	13.323
Vrijval	-2.287	0
Saldo voorziening 31 december	11.036	13.323

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 11,0 miljoen is de contante waarde van de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,85% (gemiddelde vermogenskostenvoet * 75%). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 1,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 4,9 miljoen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2014 14,2 miljoen. (ultimo 2013: 16,8 miljoen)

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. Dit geldt tevens voor de fiscale onderhoudsvoorziening. De nominale waarde van de fiscale onderhouds-voorziening ultimo 2014 bedraagt ongeveer 18,7 miljoen. (ultimo 2013: 12,4 miljoen)

10.8.3 Overige voorzieningen

	Stand 31-12-2013	Verhoging / dotatie	Vrijval / Uitgave	Stand 31-12-2014
Voorziening reorganisatie	1.778	2.747	-1.048	3.477
Voorziening claims en geschillen	5.100	7.400	-2.100	10.400
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.174	38	-151	1.061
Voorziening overig	45	0	-40	5
Totaal	8.097	10.185	-3.339	14.943

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 de bij de deelneming Projectontwikkeling B.V. is voor de kosten van de beëindigingsvergoedingen en outplacementfaciliteiten een voorziening getroffen.

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.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2014	31-12-2013
Leningen overheid	3.990	4.684
Leningen kredietinstellingen	1.711.315	1.780.625
Totaal	1.715.305	1.785.309

1 januari 2014	
Schuldrest per vervaldatum	1.992.628
Aflossingsverplichting 2013 afgelost in 2012	-444
Aflossing komend boekjaar	-206.875
	1.785.309
Mutaties 2014	
Opgenomen geldleningen	112.380
Contractaflossingen boekjaar	-207.675
	-95.295
31 december 2014	
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

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per ultimo 2014 2.568.836. (per ultimo 2013: 2.359.727). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2014. De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 11,8 jaar (2013: 10,1 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve. De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,69% (2013: 3,83%). Het onroerend goed is voor circa 98,2% 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%	< 10,00%	Totaal
< 1 jaar	103.836	45.178	2.462	1.757	-	153.234
< 5 jaar	124.158	96.649	11.033	7.680	-	239.520
< 10 jaar	104.382	67.833	27.499	6.536	-	206.250
< 15 jaar	151.099	72.659	4.291	1.125	-	229.174
< 20 jaar	71.351	35.879	31.434	919	-	139.582
Overig	247.113	408.614	61.278	270	-	717.275
Subtotaal	801.939	726.812	137.997	18.287	-	1.685.035
Restant Looptijd / Percentage rolloverleningen	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	< 10,00%	Totaal
< 1 jaar	31.737	-	-	-	-	31.737
< 5 jaar	167.287	-	-	-	-	167.287
< 10 jaar	9.267	-	-	-	-	9.267
Overig	4.008	-	-	-	-	4.008
Subtotaal	212.298	-	-	-	-	212.298
Totaal bruto- Treasury positie	1.014.237	726.812	137.997	18.287	-	1.897.333
Afgesloten Interest Rate Caps met Capreferentierente c.q. strike:	=< 4,00%	=< 5,00%	=< 6,00%	=< 8,00%	=< 10,00%	Totaal
< 1 jaar	-	1.057	25.630	-	-	26.687
< 5 jaar	-	4.227	35.385	-	-	39.612
< 10 jaar	-	5.284	36.323	-	-	41.606
< 15 jaar	-	5.284	29.560	-	-	34.844
< 20 jaar	-	5.284	28.906	-	-	34.190
Overig	-	8.454	26.905	-	-	35.359
Subtotaal	-	29.590	182.709	-	-	212.298

Rentefluctuaties met betrekking tot rolloverleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermende 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

	31-12-2014	31-12-2013
Derivaten (Put Receiver Swaptions)	9.840	4.579
Waarborgsommen	139	100
Totaal	9.978	4.679

Onder de leningen is voor een bedrag aan 25 miljoen aan extendible fixe leningen 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 9.840 (negatief).

10.10 Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	185.971	237.875
Schulden aan leveranciers	16.633	22.414
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.755	9.488
Overige schulden	9.466	10.544
Overlopende passiva	33.619	35.841
Totaal	249.443	316.163

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

	31-12-2014	31-12-2013
Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar	184.971	206.875
Kasgeldleningen	1.000	31.000
Totaal	185.971	237.875

Onder de schulden aan kredietinstellingen is onder andere een aangetrokken kasgeldlening ter grootte van 1.000 opgenomen.

10.10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	-777	-519
Vennootschapsbelasting	3.698	9.116
Loonheffing	856	933
Overig	-22	-42
Totaal	3.755	9.488

10.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te betalen rente geldleningen	29.085	31.985
Overige	4.534	3.856
Totaal	33.619	35.841

10.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal circa 21. Dit betreft huurverplichtingen van het hierna genoemde kantoorpand en ruimten (inclusief servicekosten): Papiermolen 10, Houten. De huur bedraagt 248 per jaar. Het huurcontract loopt tot en met januari 2015. Dit pand is onderverhuurd aan twee externe partijen.

Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn lease-overeenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijkse leasebedrag belooft circa 60 per maand.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van 876 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 2014 zijn er 239 woningen in beheer (ultimo 2013: 242 woningen).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhanden projecten en voorraden voor een bedrag van 19,7 miljoen (2013: 11,9 miljoen). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2015 en 2016.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad 4.152 (ultimo 2013: 10.942).

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 2014 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag, inclusief te storten leningen, ad 1.866.608 ofwel 71.864.

Afgesloten leningen en renteaftspraken

In 2014 zijn voor 40.449 langlopende leningen afgesloten en renteaftspraken gemaakt ingaande 2015.

Bankgaranties

Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van 178. 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	5 jaar na realisatie	Gemeente Bernheezee	48
BNG	31-dec-18	Gemeente Epe	55
Totaal			178

11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

11.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten 2014 zijn als volgt te specificeren:

	2014	2013
Intramuraal	113.239	116.426
Zelfstandige woningen	173.182	163.415
Overig onroerend bezit	7.776	7.049
Niet in exploitatie i.v.m. onderhoud en renovatie	0	-1.493
	294.197	285.398
Huurderving wegens leegstand	-6.335	-7.334
Huurderving wegens oninbaarheid	-4.181	-546
Totaal	283.681	277.518

11.2 Opbrengsten servicecontracten

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

	2014	2013
Servicekosten	27.374	26.270
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	0	0
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-741	-1.313
Totaal	26.632	24.957

11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	9.516	5.879
Af: boekwaarde	-7.410	-2.791
Af: verkoopkosten	-84	-126
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.023	2.961
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	246	-1.299
Af: Voorziening op projecten in ontwikkeling	1.441	-4.999
Netto verkoopresultaat projecten voor derden	1.687	-6.298
Totaal	3.709	-3.337

11.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2014	2013
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	0	126
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	2.896	6.789
Totaal	2.896	6.914

11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Overige baten	785	668
Overige vergoedingen	1.074	987
Opbrengst dienstverlening	698	314
Totaal	2.556	1.969

11.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	106.498	113.225
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.370	3.466
Totaal	109.868	116.691

11.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Investeringsbesluiten (PV3-projecten)	19.900	3.678
Investeringsbesluiten (overige investeringen)	9.934	9.019
Initiële waardevermindering opgeleverde projecten	12.254	49.150
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. opgeleverde projecten	-12.857	-44.318
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. overige investeringen	-9.410	-10.670
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. gemaakte kosten	-1.449	-1.275
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. vervallen projecten	-247	-1.345
Herberekening voorziening onrendabel	1.878	158
Afboeking vastgoedprojecten in ontwikkeling	493	6.070
Waardevermindering vanwege herclassificatie	-150	7.488
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	26.147	5.399
Terugname initiele waardevermindering comm. vastgoed	-6.319	-2.301
Waardevermindering vastgoed ten dienste van exploitatie	7.738	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.186	493
Totaal	50.098	21.546

11.8 Erfpacht

	2014	2013
Erfpacht	876	799
	876	799

11.9 Personeelskosten

	2014	2013
Salarissen	19.794	22.147
Totaal lonen en salarissen	19.794	22.147
Sociale lasten	3.107	3.055
Pensioenlasten	3.671	4.343
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	6.778	7.398
Inleenkrachten	1.548	1.820
Overige personeelskosten	1.228	1.190
Totaal overige personeelskosten	2.775	3.010
Totaal	29.347	32.555

11.10 Lasten onderhoud

	2014	2013
Planmatig onderhoud	28.979	28.167
Contractonderhoud	8.151	8.905
Klachtenonderhoud	9.851	8.247
Overig onderhoud	3.481	6.659
Subtotaal	50.462	51.978
Af: Vervangingsinvesteringen Planmatig onderhoud	-12.566	-11.032
Totaal	37.896	40.946

11.11 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Servicekosten	28.380	26.790
	28.380	26.790

11.12 Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

	2014	2013
Afboeking voorraad grondposities	826	855
	826	855

11.13 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Huisvestingskosten	1.226	1.437
Bureaunkosten	1.301	1.377
Automatiseringskosten	2.957	2.789
Algemene kosten	2.879	2.655
Advieskosten	1.120	1.508
Incidentele kosten	781	544
Belastingen	9.857	9.794
Verzekeringen	298	400
Overige exploitatielasten	4.502	2.371
Bijdrageheffing saneringssteun	7.180	8.057
Verhuurderheffing	12.718	513
Dotatie (overige) voorzieningen	5.338	1.324
Overige lasten	376	385
Totaal	50.533	33.156

Accountantshonoraria

	2014	2013
Controle van de (geconsolideerde) jaarrekening(en)	127	196
Advies als onderdeel van controleproces	0	0
Controle van overige verantwoordingen (andere controleopdrachten)	19	21
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere dienstverlening (niet-controle of fiscale diensten)	5	18
Totaal	151	235

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe 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

	2014	2013
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	7.400	-7.582
Totaal	7.400	-7.582

11.15 Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

	2014	2013
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving	24.217	26.757
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	1.452	696
Gerealiseerde herwaardering door sloop / desinvestering	639	474
Gerealiseerde herwaardering door herclassificatie	4.469	5.834
Totaal	30.777	33.761

11.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Geactiveerde rente	674	3.432
Toegerekende rente te vorderen subsidie BWS	9	126
Overige rentebaten	258	-174
Totaal	941	3.383

11.17 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2014	2013
Waardeverandering beleggingsportefeuille	2.978	-2.741
Waardeverandering derivaten	-9.349	4.257
Totaal	-6.371	1.516

11.18 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

	2014	2013
Opbrengst beleggingsportefeuille (dividend & couponrente)	490	1.951
Overige dividend (inclusief dividendbelasting)	88	82
Totaal	578	2.033

11.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	-73.475	-77.788
Rente kredietinstellingen (kasgeldleningen)	-3	-21
Betaalde cappremie	0	0
Provisiekosten	-353	-600
Disagio WSW	-369	-343
Geamortiseerde rente embedded derivaten	-26	-47
Overige rentelasten	-34	-24
Totaal	-74.259	-78.823

11.20 Belastingen

	2014	2013
Vennootschapsbelasting 2012	3.496	-1.021
Vennootschapsbelasting 2013	-1.093	-8.095
Vennootschapsbelasting 2014	-6.080	0
Subtotaal	-3.678	-9.116
Dotatie voorziening latente belastingverplichting	2.287	-13.323
Totaal	-1.391	-22.438

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2014	2013
Resultaat boekjaar	-32.961	-20.143
Vennootschapsbelasting	3.678	9.116
Resultaat voor belastingen	-29.283	-11.027
Fiscaal andere behandeling van:		
- Opbrengst verkoop bestaand bezit	-5.495	-2.961
- Resultaat projectontwikkeling	-324	-539
- Afschrijvingen	67.405	69.671
- Waardeveranderingen	48.384	21.192
- Onderhoudsinvesteringen	-21.269	-15.628
- Dotatie onderhoudsvoorziening	-25.336	-23.738
- Bijdrageheffing Saneringssteun	7.180	8.057
- Voorziening (af)waarderingen vastgoed	4.000	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-7.400	7.582
- Uit overige reserves vrijgevallen bedragen	-30.777	-33.761
- Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	6.571	0
- Afschrijving op (dis)agio op leningen	10.665	13.532
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	53.604	43.407
Belastbaar bedrag	24.321	32.380
Verschuldigde winstbelasting (25%)	6.080	8.095
Aanpassing voorgaande jaren	-9.608	
Belastbaar bedrag	-2.402	0
Verschuldigde winstbelasting	3.678	8.095

12 Overige informatie

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie, inclusief haar groepsmaatschappijen, gemiddeld 375 werknemers in dienst (2013: 423). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2014	2013
Stichting Woonzorg Nederland	359	384
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	15	39
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal fte	375	423

De specificatie van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2014	2013
Stichting Woonzorg Nederland	389	415
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	16	41
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal medewerkers	405	456

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 2014 is als volgt:

	M.W. Meerdink		J.L. Kauffeld		A.Th.J.M. Zuure		T.T.M. van Grinsven	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Functie(s)	Voorzitter RvB (4)	Voorzitter RvB	Lid RvB (5)	Lid RvB	Lid RvB	Lid RvB	Lid RvB	Lid RvB
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 16/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging								
Beloning	85.668	139.931	112.932	117.535	108.596	119.754	73.912	69.967
Belastbare onkostenvergoedingen	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Beloningen betaalbaar op termijn	8.947	15.689	12.308	12.921	32.809	32.795	8.016	7.908
Totaal bezoldiging conform WNT	94.616	155.619	125.240	130.455	141.405	152.548	81.928	77.875
Toepasselijk WNT-maximum	88.795	114.300	92.600	114.300	92.600	114.300	92.600	114.300
Motivering indien overschrijding: zie	1)	1)	2)	2)	2)	2)	-	-
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	1.439	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.475	1.650
Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	3.828	4.124	4.391	4.124	4.965	5.292	3.905	4.124
Totale bezoldiging conform BW 2 Titel 9 (art. 383)	99.883	161.393	131.281	136.229	148.021	159.490	87.309	83.649

De bovengenoemde bestuurders zijn zowel statutair-bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland als Stichting Espria. Voor de heer Meerdink geldt dat hij per 17 december 2014 geen bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland meer is. De overige bestuurders zijn geheel 2014 statutair-bestuurder geweest bij beide stichtingen.

De samenwerking tussen Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Espria is tot stand gekomen middels een personele unie raad van bestuur en raad van commissarissen. De heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven hebben een arbeidsrechtelijke relatie

met Stichting Espria. De heer Zuure heeft een arbeidsrechtelijke relatie met Stichting Woonzorg Nederland. De kosten van de bestuurders worden voor de heren Zuure, Kauffeld gedurende hun periode als statutair-bestuurder voor 50% ten laste van Stichting Woonzorg Nederland en voor 50% ten laste van Stichting Espria gebracht. Dit is ook nog het geval voor de heer Meerdink in de maand januari 2014. Vanaf februari 2014 valt de heer Meerdink niet meer onder het overgangsrecht evenals mevrouw Van Grinsven voor geheel 2014. De kosten van deze twee bestuurders worden bepaald op basis van 50% van de maximumbezoldiging zorg en 50% van de maximumbezoldiging woningcorporaties. Het deel met betrekking tot de woningcorporatie is hierboven verantwoord.

- (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 is bestuurder Kauffeld ad interim voorzitter van de RvB.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2014 is als volgt:

bedragen x € 1	H.C.P. Noten		B.E Baarsma		B. Fransen		L. Geut	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC
Functie(s)								
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging								
Beloning	11.430	14.288	11.430	11.430	11.430	11.430	11.430	14.288
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	11.430	14.288	11.430	11.430	11.430	11.430	11.430	14.288
Toepasselijk WNT-maximum	9.260	14.288	9.260	11.430	9.260	11.430	9.260	14.288
Motivering indien overschrijding	(1)		(1)		(1)		(1)	

- (1) Bij de toezichthoudende topfunctionarissen Noten, Baarsma, Fransen, Geut, Loven en Westerlaken is sprake van een overschrijding van de WNT bezoldigingsnorm. Betreffende toezichthouders vallen onder het overgangsrecht WNT. De bezoldigingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.
- (2) Met ingang van 1 januari 2014 is dhr. R. Steenbeek voorzitter van de RvC. De bezoldiging voor deze toezichthoudende topfunctionaris valt volledig binnen de maximale WNT bezoldigingsnorm.

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.

bedragen x € 1	P.A.M. Loven		A.A. Westerlaken		H.J. van den Bosch		R. Steenbeek	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
Functie(s)								
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/11 - 31/12	-	1/1 - 28/2	1/1 - 31/12	-
Bezoldiging								
Beloning	11.430	11.430	11.430	1.556	nvt	1.905	13.890	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	11.430	11.430	11.430	1.556	nvt	1.905	13.890	0
Toepasselijk WNT-maximum	9.260	11.430	9.260	1.556	nvt	1.905	13.890	0
Motivering indien overschrijding	(1)		(1)				(2)	

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.

Aanvullend zijn de onderstaande topfunctionarissen van toepassing. Het betreft de directie van Stichting Woonzorg Nederland.

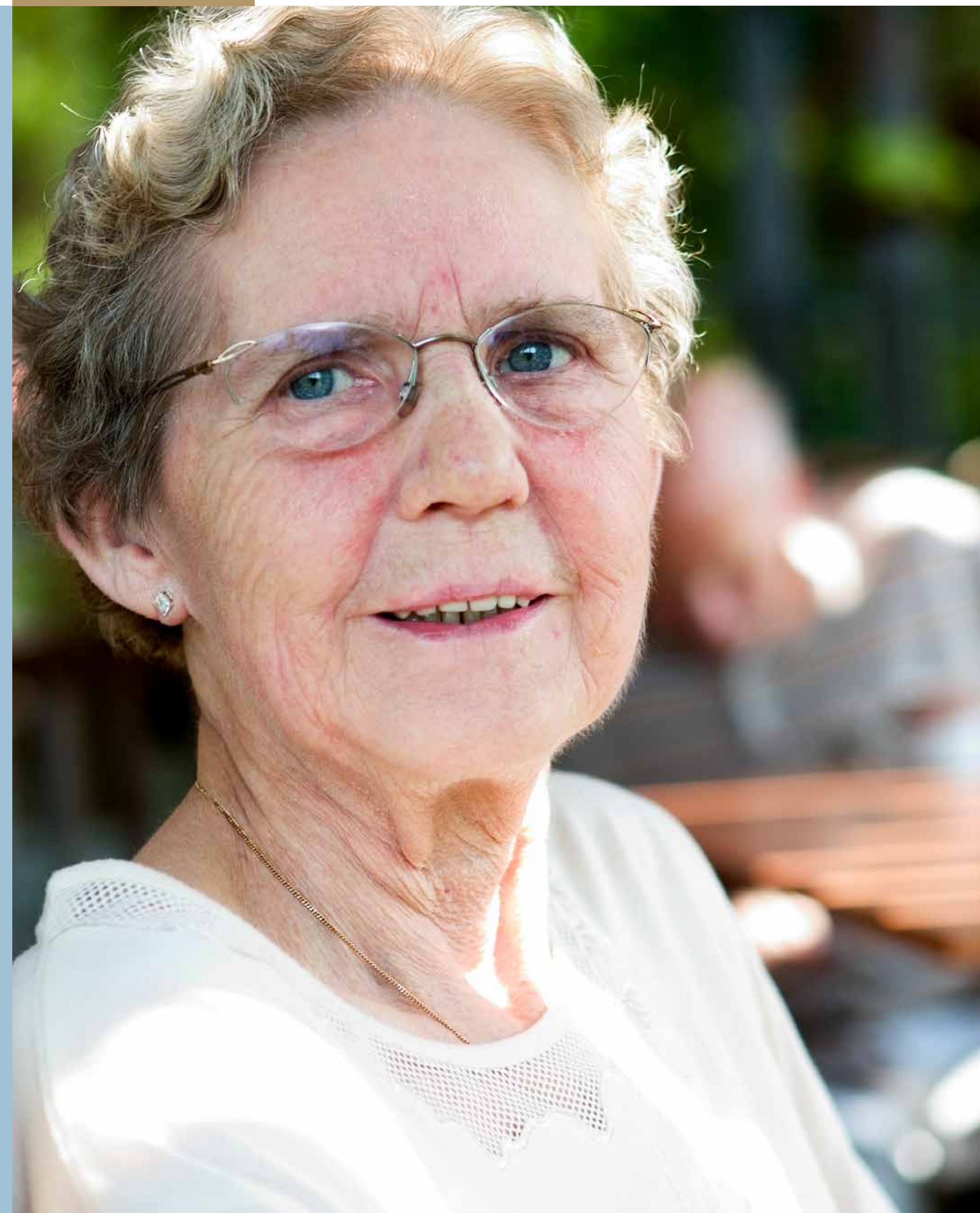
bedragen x € 1	A.A. Verduijn		A.J. Klomp		K. de Wolf		M.T. van Es
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2013
Functie(s)	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur
Duur dienstverband in 2014	1/1-31/12	1/1-31/12	1-1-13/1	1/1-31/12	1/1-31/10	1/1-31/12	1/1-31/01
Omvang dienstverband (in fte)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
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	147.116	158.938	5.183	164.219	131.178	165.096	13.625
Belastbare onkostenvergoedingen	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Beloningen betaalbaar op termijn	34.988	34.988	1.302	36.554	30.433	36.517	2.916
Totaal bezoldiging conform WNT	182.104	193.926	6.485	200.773	161.611	201.613	16.541
Toepasselijk WNT-maximum	185.200	228.599	6.596	228.599	154.249	228.599	19.050
Motivering indien overschrijding: zie							
Uitkering wegens beëindiging dienstverband					206.925		170.206
Toepasselijk WNT maximum ontslaguitkering					75.000		75.000
	(5)		(6)		(7)		(8)

- (5) Als gevolg van de aankoop van vakantiedagen is de totale bezoldiging 2014 lager dan het WNT-maximum. Directeur Verduijn valt onder het overgangsrecht van de WNT. De bezoldingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt.
- (6) 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 2014 is hij nog werkzaam, maar op basis van de wet en regelgeving WNT geen topfunctionaris meer.
- (7) 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.
- (8) Bij de voormalig directeur de heer M.T. van Es is sprake van een overschrijding van de maximum uitkering in verband met beëindiging dienstverband in het kader van de WNT. De (financiële) afspraken in verband met de beëindiging zijn gemaakt voor de inwerkingtreding van de WNT.

Gewezen topfunctionaris:

Functie(s)	Manager
Duur dienstverband in 2014	14/01-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	100%
Gewezen topfunctionaris?	ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning	140.342
Belastbare onkostenvergoedingen	(3)
Beloningen betaalbaar op termijn	35.254
Totaal bezoldiging conform WNT	175.596
Toepasselijk WNT-maximum	n.v.t.
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	380.249
Toepasselijk WNT maximum ontslaguitkering	n.v.t. (9)

(9) In het najaar van 2014 is het arbeidscontract met de heer Klomp beëindigd. 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 treedt 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. Voor gewezen topfunctionarissen geldt geen maximale bezoldigingsnorm.



Enkelvoudige jaarrekening

13 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie		2.229.591	2.304.500
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.372	21.281
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		14.671	25.262
		2.255.634	2.351.043
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie		204.672	177.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	755
		204.672	177.842

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Financiële vaste activa	15.2		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	35	36
Andere deelnemingen		1.290	1.290
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.2.2	2.976	2.996
Leningen u/g		1.298	1.742
Effecten		0	58.261
Te vorderen BWS-subsidies		535	916
Overige financiële vaste activa		4.389	8.802
		10.524	74.042
Vlottende activa			
Vorraden	15.3	15.824	17.997
Vorderingen	15.4		
Huurdebiteuren		964	3.001
Gemeenten		109	44
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.4.1	286	455
Overige vorderingen		3.048	9.573
Overlopende activa		534	1.412
		4.941	14.485
Liquide middelen		4.031	1.726
		2.495.626	2.637.135

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(na voorgestelde resultaat- bestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2014	31-12-2013
Eigen vermogen	15.5	476.722	501.662
Voorzieningen	15.6		
Voorziening onrendabele investeringen		21.822	11.846
Voorziening latente belastingverplichting		11.036	13.323
Overige voorzieningen	15.6.1	16.573	9.703
		49.432	34.871
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen		1.715.305	1.785.309
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0
Overige schulden		9.978	4.679
		1.725.283	1.789.988
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		185.971	237.875
Schulden aan leveranciers		12.479	17.522
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.7.1	742	3.639
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.392	9.912
Overige schulden		6.628	5.969
Overlopende passiva		32.977	35.696
		244.189	310.614
		2.495.626	2.637.135



14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(x 1.000)	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		283.400	277.245
Opbrengsten servicecontracten		26.632	24.957
Overheidsbijdragen		1	1
Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille		2.151	2.961
Geactiveerde productie eigen bedrijf		0	0
Overige bedrijfsopbrengsten		2.932	3.741
Som der bedrijfsopbrengsten		315.116	308.906
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		109.624	116.369
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.098	22.096
Erfpacht		876	799
Lonen en salarissen		19.522	17.394
Sociale lasten		2.987	2.767
Pensioenlasten		3.493	3.852
Overige personeelskosten		2.717	2.574
Lasten onderhoud		37.896	40.946
Lasten servicecontracten		28.380	26.790
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa		826	855
Overige bedrijfslasten		50.215	32.494
Som der bedrijfslasten		306.634	266.937
Bedrijfsresultaat		8.483	41.969

Vervolg van deze tabel op de volgende pagina >

(x 1.000)	Ref.	2014	2013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.400	-7.582
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering		30.777	33.761
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.180	3.615
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-6.571	1.266
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten		578	2.033
Rentelasten en soortgelijke kosten		-74.259	-78.823
Saldo der financiële baten en lasten		-79.072	-71.908
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-32.413	-3.760
Belastingen		-1.391	22.438
Resultaat deelnemingen	15.8	3.054	-7.229
Resultaat na belastingen		-30.750	-33.427

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 wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 en 6 opgenomen 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 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:

	2014	2013
Stichting Woonzorg Nederland	-30.750	-33.427
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groepsm.	200	250
Stichting HBS	-20	-21
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-53	-219
Stichting Woonzorgdiensten	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-51	-48
Totaal	-30.674	-33.466

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Stichting Woonzorg Nederland	476.722	501.662
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groepsm.	4.950	4.750
Stichting HBS	142	162
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-2.966	-2.914
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-1.611	-1.560
Totaal	477.887	502.751

15.2 Financiële vaste activa

15.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand 31-12-2013	Resultaat deelneming	Mutaties	Stand 31-12-2014
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	3.054	-3.054	0
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	18	-0	0	18
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	18	-0	0	17
Totaal waardering deelnemingen	36	3.054	-3.054	35

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. heeft per ultimo 2014 een negatief eigen vermogen van 4.070. Voor een bedrag van 1.688 is een voorziening getroffen op de rekening-courant vordering op deze deelneming. Voor het resterende saldo ad. 2.382 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 31-12-2013	Toevoeging	Aflossing	Stand 31-12-2014
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	6.196	180	0	6.376
Puerta Holding B.V.	0	0	0	0
Stichting Woonzorgdiensten	0	0	0	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	0	0	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	1.550	0	0	1.550
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	7.746	180	0	7.926
Af: voorziening leningen aan groepsmaatschappijen	-4.750	-200	0	-4.950
Waardering leningen u/g groepsmaatschappijen	2.996	-20	0	2.976

HBS (6.376): Dit betreft een tweetal leningen u/g met een rentepercentage van 2,746% (5.955) en 5,50% (421). De looptijd van de leningen is tot uiterlijk 30 september 2015.

Per vervaldatum wordt bepaald of en tegen welke condities de leningen worden verlengd. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

Woonzorgdiensten (1.550): Dit betreft een lening u/g met een rentepercentage van 2,746%.

De looptijd van deze lening is tot uiterlijk 30 september 2015. Per vervaldatum wordt bepaald of en tegen welke condities de leningen worden verlengd. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

15.3 Voorraden

De specificatie van de balanspost voorraden is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	5.875	6.338
Voorraad grondposities	17.011	17.682
Overige voorraad	0	213
Voorziening	-7.062	-6.236
Totaal	15.824	17.997

15.4 Vorderingen

15.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2014	31-12-2013
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	92	46
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	0
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	194	405
Puerta Holding B.V.	0	4
Totaal	286	455

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen rekening-courant vorderingen. Over het (gemiddeld) saldo van deze rekening-courantvorderingen wordt geen rente berekend.

Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

De vordering op Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. bedraagt per ultimo 2014 een bedrag van 1.688 (ultimo 2013: 3.646), welk bedrag in z'n geheel is voorzien en derhalve is deze vordering gewaardeerd op nihil.

15.5 Eigen vermogen

	2014	2013
Stand per 31 december	501.662	591.608
Gevolgen stelselwijziging	0	-5.339
Stand per 1 januari	501.662	586.268
Resultaat bestemming	-30.750	-33.427
Overige rechtstreekse vermogensmutaties:		
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	-30.777	-33.761
Herwaardering vanwege herclassificatie	3.460	3.501
Overige herwaardering sociaal vastgoed	33.127	-20.919
Stand per 31 december	476.722	501.662

Ongerealiseerde herwaardering

Ultimo 2014 is in totaal 436.700 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. Het verloop van de ongerealiseerde herwaardering is als volgt:

	Herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal ongerealiseerde herwaardering
Saldo 1 januari 2014	415.435	11.611	427.046
Realisatie door afschrijving	-24.217		-24.217
Realisatie door verkoop	-1.452	-1	-1.453
Realisatie door desinvestering	-639		-639
Realisatie door herclassificatie	-4.469	-226	-4.695
Toevoeging vanwege herclassificatie	3.460		3.460
Herwaardering ultimo boekjaar	33.127	4.071	37.198
Saldo 31 december 2014	421.245	15.455	436.700

15.6 Voorzieningen

15.6.1 Overige voorzieningen

	31-12-2013	Verhoging	Vrijval/ Uitgave	31-12-2014
Voorziening reorganisatie	-	2.747	-	2.747
Voorziening deelnemingen	3.478	-	-1.096	2.382
Voorziening claims en geschillen	5.100	7400	-2100	10.400
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.125	34	-115	1.044
Totaal	9.703	10.181	-3.311	16.573

Stichting Woonzorg Nederland heeft het stellig voornemen haar deelnemingen tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Derhalve is een voorziening deelnemingen gevormd.

15.7 Kortlopende schulden

15.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2013	31-12-2014
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	90	2,988
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Totaal	742	3,639

Projectontwikkeling (90): Dit betreft het crediteurensaldo. Er zijn geen zekerheden verstrekt.
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

	2014	2013
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	3.054	-7.229
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	3.054	-7.229

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 terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Letter of Support

Als gevolg van bestaande negatieve vermogens heeft Stichting Woonzorg Nederland een Letter of Support afgegeven bij deze groepsmaatschappijen. Daarmee verklaart Stichting Woonzorg Nederland dat zij het stellig voornemen heeft de lopende en benodigde financiering van de volgende groepsmaatschappijen voor de periode tot 27 juni 2016 te continueren, te weten: Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V., Altus Advies en Ontwikkeling B.V. en Woonzorgdiensten Nederland B.V. Aan deze support letter kunnen niet meer rechten worden ontleend dan voor het doel waarvoor deze is afgegeven. Derden kunnen geen rechten ontleen aan deze support letter.

Garantstelling

Door Stichting Woonzorg Nederland is op 26 juni 2015 een garantstelling afgegeven (voor de periode tot 27 juni 2016) voor schulden ultimo 2014 van Altus Advies en Ontwikkeling B.V. aan Puerta Holding B.V. en van Puerta Holding B.V. aan Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting.

Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen/Meppel, 26 juni 2015

Raad van Bestuur

J.L. Kauffeld — Voorzitter RvB

A.Th.J.M. Zuure — Lid RvB

T.T.M. van Grinsven — Lid RvB

Raad van Commissarissen

R. Steenbeek — Voorzitter RvC

H.C.P. Noten — Lid RvC

L. Geut — Lid RvC

B. Fransen — Lid RvC

P.A.M. Loven — Lid RvC

A.A. Westerlaken — Lid RvC

W.M.G. Allertz — Lid RvC

Kengetallen / Kerncijfersgegevens

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

Gegevens woningbezit

Soort verhuureenheid	Absoluut	In %
Intramuraal	14.686	32%
Beschermd Wonen	546	1%
Totaal intramuraal	15.232	33%
Zelfstandige woningen	27.573	60%
Onzelfstandige woningen	59	0%
Totaal woningen	27.632	60%
Garages/parkeerplaatsen	2.686	6%
Diversen	490	1%
Totaal verhuureenheden	46.040	100%

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2014	2013	2012	2011	2010
Woningen	27.632	27.577	27.258	27.064	26.747
Intramuraal	14.686	15.353	16.524	16.404	16.428
Beschermd wonen	546	509			
Parkeerplaatsen en garages	2.686	2.667	2.551	2.416	2.233
Overige verhuureenheden	490	357	854	769	697
Totaal verhuureenheden (ongewogen)	46.040	46.463	47.187	46.653	46.105
Totaal verhuureenheden (gewogen)¹	36.122	36.246	36.738	35.977	35.128

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.

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

Kengetallen per gewogen verhuureenheid (gvhe)

Balans	2014	2013	2012	2011	2010
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	68,112	69,770	71,844	70,687	70,978
Financiële vaste activa	291	2,043	3,305	3,530	3,923
Vlottende activa	686	944	759	663	1,302
Eigen vermogen	13,198	13,840	14,590	16,065	17,956
Voorzieningen	1,368	962	728	730	1,517
Weerstandsvermogen	14,566	14,803	15,318	18,520	19,473
Langlopende schulden	47,763	49,384	51,799	48,214	47,345
Kortlopende schulden	6,760	8,570	7,278	9,870	9,386

Winst- en verliesrekening	2014	2013	2012	2011	2010
Huren	7,846	7,649	7,250	7,044	7,025
Onderhoudslasten	1,397	1,434	1,617	1,698	1,400
Personeelskosten	795	734	876	740	674
Financiële baten en lasten	-2,189	-1,984	-1,995	-2,033	-1,841
Bedrijfsresultaat	235	1,158	387	-297	1,744
Resultaat	-851	-922	-889	-1,730	-2,546

Financiering

Financiering	2014	2013	2012	2011	2010
Schuldrest langlopende schulden in 1.000	1,725,283	1,789,988	1,903,030	1,754,028	1,683,522
Gemiddelde vermogens-kostenvoet vreemd vermogen	3.7	3.8	3.88	4.1	4.2
Obligatie- en aandelenportefeuille in 1.000	0	58,261	108,471	106,402	115,433
Interest Rate Cap portefeuille, in combinatie met rolloverleningen in 1.000	212,298	222,201	232,104	209,247	196,039
Gemiddelde strike-price (rent plafond) Interest Rate Caps in	5.18%	5.18%	5.18%	5.29%	5.44%
Interest Rate Swap portefeuille	0	0	0	0	0
'duration' langlopende schulden ²	11.8	10.1	10.3	9.7	8

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2014	2013	2012	2011	2010
Eigen vermogen / totaal vermogen	19.1	19.0	21.2	21.5	23.6
Weerstandvermogen ³ / totaal vermogen	21.1	20.3	22.2	22.4	25.6
Totale vaste activa/ lang vreemd vermogen	1.4	1.5	1.4	1.5	1.6
Current ratio ⁴	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Quick ratio ⁵	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1
Interest Coverage rate (ICR) ⁶	2.1	2.0	1.6	1.6	1.7
Debt service coverage ratio (DSCR) ⁷	1.4	1.3	1.1	1.1	1.1
Direct Rendement ⁸	6.4	6.3	5.1	5.3	5.3
Loan to value ⁹	77.2	79.0	78.4	78.0	75.1

3 eigen vermogen plus egalisatierekening plus voorzieningen

4 vlottende activa / kortlopende schulden

5 vlottende activa minus voorraden / kortlopende schulden / 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 / materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

Overig

Personeelsbezetting	2014	2013	2012	2011	2010
Personeelsbezetting ultimo jaar (in aantallen)	350	401	435	405	409
Personeelsbezetting ultimo jaar (in fte's)	321	372	401	354	360

Kwaliteit	2014	2013	2012	2011	2010
Uitgaven dagelijks onderhoud	21.483	23.811	27.458	20.844	22.498
Uitgaven planmatig onderhoud	28.979	28.167	31.936	40.930	27.859
Totale uitgaven onderhoud	50.462	51.978	59.394	61.774	50.357

WOZ-waarde	2014	2013	2012	2011	2010
WOZ-waarde (in miljard)	4.4	4.7	4.8	4.7	4.7

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2014

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:

	2014	2013
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	3.054	-7.229
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	3.054	-7.229

Gebeurtenissen na balansdatum

Herzieningswet Toegelaten Instellingen

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2014 vastgesteld in de vergadering van 26 juni 2015. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2014 goedgekeurd in de vergadering van 26 juni 2015.

Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De originele jaarrekening is getekend op 26 juni 2015 namens de raad van bestuur door de heren J.L. Kauffeld (voorzitter), A.Th.J.M. Zuure, en mevrouw T.T.M. van Grinsven. Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend op 26 juni 2015 door de heren R. Steenbeek (voorzitter), H.C.P. Noten, L. Geut, P.A.M. Loven, A.A. Westerlaken, W.M.G. Allertz en mevrouw B. Fransen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland
Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting 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 van 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 stichting 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 III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. 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 stichting 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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van 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, 26 juni 2015

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



