

de Wieren

financieel jaarverslag

2014







Inhoudsopgave

Verslag Raad van Commissarissen woningstichting de Wieren	4
Kengetallen	13
Factsheet I: Kwaliteit van woningen	15
Factsheet II: Verhuur van woningen	19
Factsheet III: Betrekken bewoners	23
Factsheet IV: Financiële continuïteit	24
Factsheet V: Leefbaarheid	29
Factsheet VI: Wonen en zorg	30
Factsheet VII: Corporatie Governance	33
Factsheet VIII: Verbindingen en lidmaatschappen	35
Factsheet IX: Risicomanagement en Interne Controle	36
Jaarrekening	39

Verslag Raad van Commissarissen Woningstichting de Wieren

Samenvatting

Alvorens in te gaan op de in dit verslag gebruikelijke zaken willen wij stilstaan bij het feit dat dit verslag in verband met de fusie met Elkien per 1 januari 2015, het laatste zal zijn dat door de Wieren wordt uitgebracht.

In de fusiedocumenten is uitgebreid gemotiveerd waarom de Wieren gekozen heeft voor samenwerking en uiteindelijk fusie met Elkien. Voor een onderbouwing van deze keuze verwijzen wij naar de fusiedocumenten. Gelet op het volkshuisvestelijk belang voor de inwoners van Sneek, heeft de Wieren gekozen voor fusie met een gezonde en financieel sterke partner, in plaats van behoud van de eigen zelfstandigheid met zeer beperkte middelen. Wij zijn van mening dat met dit besluit de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Sneek het meest is gediend en zowel kwantitatief als kwalitatief een meerwaarde zal hebben.

Los van deze ontwikkeling leggen wij in dit verslag verantwoording af over 2014.

Zoals bekend ziet de Raad van Commissarissen erop toe of de regels die voor corporaties gelden door de bestuurder goed worden toegepast en hoe binnen de organisatie met risico's wordt omgegaan. Worden maatschappelijk gezien de juiste dingen gedaan en zit de strategie goed in elkaar? Hoe zit het met de financiën, hoe onderhouden we de relaties met onder andere de gemeente, de huurdervereniging en andere stakeholders? Kortom, de Raad van Commissarissen kijkt met een onafhankelijke blik of de Wieren de goede dingen doet. De spelregels voor dit toezicht zijn vastgelegd in de statuten, reglementen, codes (zoals de Governancecode) en regelingen.

Op 31 december 2014 bestond de Raad van Commissarissen uit de heren Van den Berg (voorzitter), Vermeulen (vicevoor-

zitter), Kommerij en Bargboer en mevrouw Nauta-Velda. Mevrouw Nauta-Velda is in januari 2014 benoemd in de vacature die was ontstaan door het vertrek van mevrouw Van der Meulen eind 2013.

De Raad van Commissarissen werkte in 2014 met twee commissies, te weten de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De remuneratiecommissie gaat vooral over beoordeling en beloning van het bestuur, de auditcommissie richt zich op financiële vraagstukken. Begin 2014 is in verband met een evenwichtige werkverdeling binnen de Raad van Commissarissen besloten de bestaande governancecommissie, die zich bezig houdt met de inrichting en het functioneren van het toezicht op de bestuurder en de onderneming, op te heffen. Zaken die governance raakten zijn in 2014 rechtstreeks in de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.

In 2014 zijn veel zaken besproken en beslissingen genomen. Voor een deel waren dat de vaste onderwerpen zoals het vaststellen van de begroting, het goedkeuren van de jaarrekening, het beoordelen van de managementrapportages en de verantwoording richting het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarnaast is gesproken over de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de huurdersvereniging Houkewier en over de jaarlijkse huurverhoging. Projecten zijn regelmatig aan de orde geweest, met name de voortgang van de herstructurering in de Noorderhoek.

De grootste aandacht van de Raad van Commissarissen is in 2014 echter uitgegaan naar de samenwerking met Elkien, die per 1 januari 2015 heeft geleid tot het volledig integreren van de Wieren in Elkien. Ten behoeve van deze integratie is door de Raden van Commissarissen van Elkien en de Wieren een klankbordgroep ingesteld waarin uit beide

raden twee commissarissen zitting hebben genomen. De Wieren was in de klankbordgroep vertegenwoordigd door de heren Van den Berg en Vermeulen. De klankbordgroep had tot taak de beide bestuurders en de extern aangetrokken procesmanager, waar nodig en gewenst, te adviseren, pijnpunten in het proces mee te helpen oplossen en voor een goede terugkoppeling naar de eigen achterban te zorgen. Wij constateren dat deze werkwijze goed heeft gefunctioneerd en er mede toe heeft bijgedragen dat Elkien en de Wieren per 1 januari 2015 zijn gefuseerd.

Om goed op de hoogte te blijven van zowel interne als externe ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting in het algemeen, maar bij de Wieren in het bijzonder, is in 2014 door of namens de Raad van Commissarissen periodiek overleg gevoerd met de directie. Daarnaast is er ook met andere relevante partijen binnen de organisatie, zoals de ondernemingsraad, overleg gevoerd. Ook hier ging het vooral om strategie en de samenwerking met Elkien. Met de externe accountant is met name door de leden van de auditcommissie gesproken over de financiële gang van zaken.

Met belangrijke stakeholders buiten de organisatie is, net als voorgaande jaren, contact onderhouden. Dit betreffen onder andere de huurdersvereniging de Houkewier en een delegatie van het College van B&W van de gemeente Súdwest Fryslân. Tot slot wordt opgemerkt dat een vertegenwoordiger van de Raad van Commissarissen de vergaderingen van de Maatschappelijke Raad van de Wieren, waarin eveneens meerdere relevante stakeholders zijn vertegenwoordigd, heeft bijgewoond en op die wijze kennis heeft genomen van de zienswijzen ten aanzien van de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Sneek.

Hiermee is de Raad van Commissarissen van mening dat zij zich een goed beeld heeft kunnen vormen van de gang van

zaken in en rond de Wieren en meent zij ook in 2014 weer een bijdrage geleverd te hebben aan het maatschappelijk verantwoord functioneren van de Wieren. In de jaarrekening 2014 van Woningstichting de Wieren leest u alles over de financiële resultaten van afgelopen jaar. Ook vindt u hier andere (financiële) informatie die het beeld over 2014 compleet maakt.

Toezicht en advies

De Raad van Commissarissen heeft onder andere tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. en. Daarnaast staat de Raad van Commissarissen het bestuur met raad ter zijde vervult zij de werkgeversrol ten aanzien van de bestuurder van de Wieren.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woningstichting de Wieren omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op het ontwikkelen en realiseren van:

- de doelstellingen van de corporatie;
- de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de toepassing van good governance.

Toezichtkader

De Raad van Commissarissen maakt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen gebruik van een toezichtkader. Dit toezichtkader bestaat onder andere uit:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
- het strategisch beleidsplan 2010-2013, waarin o.a. de missie, de strategie en het financieel statuut van de Wieren staan beschreven;
- het jaarplan;
- de begroting;
- de uitkomsten van de visitatie;
- de Governancecode.

Governancestructuur

De governancestructuur omvat het geheel van regels met behulp waarvan de Woningstichting de Wieren wordt bestuurd, de besluiten worden genomen en het beleid wordt gemaakt. Ook de regels over de wijze waarop aan belanghebbenden verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde beleid zijn in de structuur opgenomen.

De governancestructuur is in 2011 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Het betreft de volgende documenten:

- de statuten van de stichting;
- de governancecode;
- het toezichtskader Raad van Commissarissen;
- het reglement voor de Raad van Commissarissen;
- de reglementen van de commissies van de Raad van Commissarissen;
- de klokkenluidersregeling;
- het treasurystatuut;
- de regeling procuratie en mandaat;
- de integriteitcode.

Vanwege de fusie is de website van de Wieren opgeheven.

De bovenstaande documenten zijn op te vragen bij Elkien.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2014 bestond de Raad van Commissarissen uit de heren Van den Berg (voorzitter), Vermeulen (vicevoorzitter), Bargboer en Kommerij en mevrouw Nauta-Velda.

De RvC heeft gefunctioneerd met twee commissies, te weten de remuneratiecommissie en de auditcommissie.

De RvC heeft de taken van de voormalige governancecommissie gecontinueerd.

Op 31 december 2014 was de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Wieren als volgt samengesteld:

Naam, leeftijd en functie	Beroep	Nevenfuncties	Herkiesbaar	Aandachtsgebieden
G.J.P. van den Berg 26-05-1943 voorzitter	Voormalig gemeente-secretaris	Voorzitter Raad van Commissarissen BV Sport te Leeuwarden Penningmeester Stichting Vrienden Parkhove Leeuwarden Commissaris bij de Stichting Skarsweagen te Sneek	Herbenoeming op 01-05-2012. laatste termijn tot 01-05-2016	Voorzitter, Remuneratiecommissie, contacten met directie en OR. Maatschappelijke Raad. Klankbordgroep Elkien/de Wieren
G.P. Vermeulen 20-06-1967 Vice voorzitter, op voordracht van de huurdersvereniging	Bestuurder buurtzorg org. Bestuurder betaald voetbal org.	Docent/examinator bij Nyenrode Business Universiteit & RUG Examinator NBA Vz/lid Rekenkamers gemeenten Lid Tuchtcollege NOAB Waterpolo scheidsrechter	Benoeming op 10-04-2012 eerste termijn t/m 10-04-2016.	Vicevoorzitter Remuneratiecommissie Klankbordgroep Elkien/de Wieren
W.J.H. Bargboer, 23-06-1967 lid	Interim manager BC DO	Penningmeester - folk koor Rolling Home Sneek; Secretaris - Stichting Duurzaam vervoer (centrum) Sneek	Benoeming op 12-03-2012	Auditcommissie
Drs. Ing R. Kommerij, 02-11-1969 lid	Manager Interne Audit zorgverzekeraar	Geen relevante nevenfuncties.	Herbenoeming op 01-05-2012	Auditcommissie
H. Nauta-Velda MBA 16-05-1964 lid	Adviseur HRM, ROC	HRM-, bedrijfskundig- en management consultant voor diverse MKB organisaties	Benoeming op 19-02-2014	1 ^e aanspreekpunt huurdersbelangen

Tabel: samenstelling Raad van Commissarissen

Onafhankelijkheid leden Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen zorgt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn, zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties opgenomen in bepaling III 2.2. In 2008 heeft de Raad van Commissarissen een gedragscode voor haar eigen leden en een gedragscode voor de directeur-bestuurder vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de regels over onafhankelijkheid en het omgaan met tegenstrijdige belangen vastgelegd.

In het kader van dit jaarverslag verklaart de Raad van Commissarissen dat de onafhankelijkheid van haar leden in overeenstemming is met genoemde bepaling van de Governancecode Woningcorporaties. In 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of de directeur- bestuurder betrokken waren.

Werkwijze Raad van Commissarissen

Informatiebronnen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur of anderszins laten informeren over onder andere:

- de resultaten van de Wieren, zowel inhoudelijk als financieel;
- actualiteiten uit de regio;
- de ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting;
- de wensen en behoeften van belanghebbenden genoemd in de bijeenkomsten van de maatschappelijke raad.

Deskundigheidsbevordering

Door de focus op interne veranderingen binnen de Wieren heeft de Raad van Commissarissen minimaal ingezet op deskundigheidsbevordering door het volgen van seminars en workshops.

Overlegstructuren

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om geïnformeerd te blijven over relevante zaken in het speelveld van Woningstichting de Wieren:

- **Overleg met bestuur**
Periodiek heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen met de directie overleg gevoerd over de gang van zaken. In voorkomende gevallen zijn ook andere Raad van Commissarissen-leden bij dit overleg betrokken. Naast de reguliere vergadering zijn de leden van de Raad van Commissarissen beschikbaar geweest om desgewenst de directie met advies en raad bij te staan.
- **Overleg met externe accountant**
De contacten van de externe accountant met de voltallige Raad van Commissarissen hebben zich in 2014 beperkt tot de jaarlijkse vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening is besproken. De leden van de Audit-commissie hebben meer contact met de externe accountant gehad. De huidige externe accountant van de Wieren, BDO, is in 2013, na evaluatie in de auditcommissie, door de Raad van Commissarissen herbenoemd voor een periode van twee jaar.
- **Overleg met de huurdersvereniging**
Ook in 2014 heeft periodiek overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directie van de Wieren met de voorzitter c.q. het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging. Daarnaast is door de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van Houkewier zijn benoemd, periodiek overleg gevoerd met de huurdersvereniging.
- **Overleg met de Ondernemingsraad**
De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben in 2014 overleg gehad met de OR over het strategisch beleidsplan. Daarnaast heeft de voltallige Raad van Commissarissen met de OR gesproken over de voorgenomen integratie met woningcorporatie Elken.
- **Overleg met de maatschappelijke raad**
In het verslagjaar is een bijeenkomst van de maatschappelijke raad belegd. Hierbij is een vertegenwoordiger van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest.

Vergaderingen van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar negen maal bijeen geweest voor een reguliere vergadering. In deze vergaderingen zijn de volgende besluiten genomen:

Raad van Commissarissen besluiten 2014
Opdrachtverstrekking financieel onderzoek in het kader van de fusie aan Deloitte.
Mevrouw Hilda Nauta Velda wordt op bindende voordracht van de huurdersvereniging Houkewier door de RvC benoemd.
Instemmen met het plan van aanpak van de integratie van de Wieren en Elkien.
Vaststellen treasury jaarplan.
Vaststellen benoemde aandachtsgebieden en rooster van aftreden.
Goedkeuren principeovereenkomst fusie Elkien.
Vaststellen regeling procuratie en mandaat.
Akkoord voordracht voor kandidaten G.P. Vermeulen en G.J.P. van den Berg voor de RvC fusiecorporatie.
Goedkeuren jaarrekening en jaarverslag.
Goedkeuren begrotingswijziging m.b.t. kosten fusie.
Goedkeuren fusiebesluit.
Vaststellen integriteitscode.
Instemmen rompbegroting 2015

De Raad van Commissarissen heeft in haar reguliere vergaderingen in 2014 naast de genomen besluiten ondermeer gesproken over de volgende zaken:

- fusie Elkien;
- verslagen van de audit- en remuneratiecommissie;
- remuneratierapport;
- huurverhoging 2014;
- managementrapportages;
- management letter accountant;
- continuïteitsoordeel 2014 Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- functioneringsgesprek directie.

Commissies Raad van Commissarissen

Ter voorbereiding van de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen werkt de Raad van Commissarissen van de Wieren met commissies. Te noemen zijn:

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur en tevens met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

De remuneratiecommissie van de Wieren bestaat uit twee leden. In 2014 werd de remuneratiecommissie eerst gevormd door de heer G.J.P. van den Berg en de heer G.P. Vermeulen, daarbij ondersteund door de directeur/

bestuurder en de bestuurssecretaris. Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de remuneratiecommissie in 2014 formeel twee maal vergaderd. Daarnaast zijn de leden van de remuneratiecommissie een paar keer meer informeel bijeen geweest. De bevindingen over 2014 zijn in het remuneratierapport 2014 vastgelegd. Dit rapport maakt onderdeel uit van de jaarstukken 2014.

Auditcommissie

De auditcommissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risico-beheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverstopping door de Wieren, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. In 2014 werd de auditcommissie gevormd door de heer R. Kommerij en de heer J. Bargboer, daarbij ondersteund door de directie.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2014 vijf maal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. De bevindingen van de auditcommissie zijn via de verslagen aan de overige leden van de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Klankbordgroep fusie Elken – de Wieren

Ten behoeve van de integratie van de Wieren met Elken is begin 2014 door beide Raden van Commissarissen een klankbordgroep ingesteld met uit beide raden twee commissarissen. De Wieren was in de klankbordgroep vertegenwoordigd door de heren Van den Berg en Vermeulen. De klankbordgroep had tot taak de beide bestuurders en de extern aangetrokken procesmanager, waar nodig en gewenst te adviseren, pijnpunten in het proces mee te helpen oplossen en voor een goede terugkoppeling naar de eigen achterban te zorgen. De klankbordgroep is in 2014 zes maal plenair bijeengekomen. Daarnaast zijn in verschillende samenstelling een aantal bilaterale gesprekken gevoerd. Deze werkwijze heeft goed gefunctioneerd. De communicatie onderling was constructief en open. Belangrijke knelpunten hebben zich niet voorgedaan. Dit heeft er mede toe bijgedragen dat het proces niet of nauwelijks is vertraagd en Elken en de Wieren per 1 januari 2015 zijn gefuseerd.

Honorering directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen

Bezoldiging directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. In 2014 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd, dat wil zeggen dat de heer drs. H.R. Heikema van der Kloet ook in 2014 als directeur-bestuurder heeft gefunctioneerd. De remuneratiecommissie heeft in 2010 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vastgesteld. Een en ander is vastgelegd in het remuneratierapport. Het contract met de directeur-bestuurder is aangegaan voor onbepaalde tijd. Ondanks het landelijke beleid om te streven naar contracten voor bepaalde tijd respecteert de Raad van Commissarissen eerder met de bestuurder gemaakte afspraken en blijft zij van mening dat, gelet op continuïteit, wijziging van het contract met de directeur-bestuurder op dit punt niet wenselijk is.

Het honorarium van de directeur-bestuurder over 2014:

Bruto loon	Vakantietoeslag 8%	Pensioenlasten
€ 94.104	€ 7.528	€ 22.565

Voor het vervoer heeft de werkgever een bedrijfsauto aan de directeur-bestuurder beschikbaar gesteld. Ten behoeve van de fiscale bijtelling betaalt de Wieren aan de directeur een bruto vergoeding van € 11.412 per jaar en betaalt de directeur aan de Wieren een bijdrage voor privégebruik van € 11.412.

Honorering leden van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2014 is als volgt:

Naam	Functie	Vergoeding (excl. btw)
G.J.P. van den Berg	Voorzitter	€ 8.000
G.P. Vermeulen	Vice voorzitter	€ 6.500
R. Kommerij	Lid	€ 6.500
W.J.H. Bargboer	Lid	€ 6.500
H.A.G. Nauta-Velda	Lid	€ 5.633
Totaal		€ 33.133

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen daarnaast werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren. Vastgesteld wordt dat van deze mogelijkheid in 2014 beperkt gebruik is gemaakt.

Slotwoord

De Raad van Commissarissen bedankt iedereen die de afgelopen decennia een bijdrage leverde aan de volkshuisvestelijke opdracht van de Wieren. In het bijzonder denken we hierbij aan de inzet en betrokkenheid van de medewerk(st)ers van de Wieren. Wij zijn van mening dat er gezamenlijk veel is bereikt en hebben er veel vertrouwen in dat de rechtsopvolger van de Wieren, te weten de stichting Elkien, de maatschappelijke functie die de Wieren had in Sneek verder zal uitbouwen.





Kengetallen

	2014	2013
Aantal verhuureenheden in eigendom		
Woningen in exploitatie	2.352	2.386
Eenheden in verzorgingshuizen	239	225
Eenheden Overige woongelegenheden	8	9
Parkeervoorzieningen	76	77
Commerciële ruimten	7	12
Maatschappelijke ruimten	1	1
Overige niet woongelegenheden		-
Totaal	2.683	2.710
Aantal koopeenheden		
Koopwoningen in aanbouw	0	0
Koopwoningen in voorraad	0	0
Totaal	0	0
Aantal verhuureenheden in beheer	0	0
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000.000)	254	256
Verhuur van woningen		
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,74%	0,78%
Huurderving in % jaarhuur	2,13%	0,92%
Mutatiegraad	12,20%	7,20%
Financiële continuïteit		
Eigen vermogen	89.508	99.239
Voorzieningen	121	85
Balanstotaal	205.569	201.654
Winst- en Verliesrekening		
Huren	15.506	14.282
Jaarresultaat na belastingen	-/- 3.229	-/- 7.141
Financiële ratio's		
Interest coverage Ratio (ICR)	1,6	2,1
Debt service coverage ratio (DSCR)	1,1	1,3
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde)	67%	80%
Loan to Value (o.b.v. marktwaarde)	55%	51%
Solvabiliteit op basis bedrijfswaarde	25%	28%
Dekkingsratio	34%	36%
Efficiency ratio	66%	55%



Factsheet I: Kwaliteit van woningen

De Wieren investeert in goed en betaalbaar wonen. Ons doel is een kwalitatief goede woningvoorraad beschikbaar te hebben én te houden voor mensen met een laag inkomen. We investeren in veiligheid en in duurzaamheid. Dat leidt tot keuzes als verkoop, verbetering, onderhoud, sloop en nieuwbouw. In dit hoofdstuk laten we zien wat we deden in 2014.

Onze woningen

In onderstaande tabel staat een overzicht van onze portefeuillevverdeling naar type woning en wijk.

Portefeuillevverdeling naar type woning en wijk in Sneek (gemeente Súdwest Fryslân)						
Wijk	Type woning					
	2^1 kap	Hoek/tussen	Portiekflat	Galerijflat	Overig	Totaal
Noordoosthoek	-	74	-	-	-	74
Noorderhoek 1	-	132	32	-	-	164
Noorderhoek 2	-	377	192	60	-	629
Eiland	-	29	284	123	-	436
Lemmerweg Oost	-	124	-	12	-	136
Lemmerweg West	-	215	-	252	-	467
Stadsfenne	-	52	44	306	-	402
Overig	2	18	11	13	-	44
Totaal	2	1021	563	766	-	2352

Transformatie van de portefeuille in 2014

Gemeente	31-12-2013	Aankoop	Sloop	Verkoop	Bouw	31-12-2014	Woning-verbetering
Noordoosthoek	74	-	-	-	-	74	-
Noorderhoek 1	237	-	68	5	-	164	-
Noorderhoek 2	631	-	-	2	-	629	-
Eiland	436	-	-	-	-	436	-
Lemmerweg Oost	138	-	-	2	-	136	-
Lemmerweg West	475	1*	-	9	-	467	96
Stadsfenne	348	-	-	-	54	402	-
Overig	48	-	-	4	-	44	-
Totaal	2.387	1	68	22	54	2.352	96

* Nijlanderhemstraat 27-29 is losgekoppeld en weer verhuurd als 2 woningen.

Aan- en verkoop

De doelstelling voor 2014 was in eerste instantie het verkopen van 29 woningen. Vooruitlopend op de voorgenomen fusie is besloten de verkopen in de nog niet aangebroken complexen eerst aan te houden en dit af te stemmen op het strategisch voorraadbeleid van Elken. De doelstelling is met 6 woningen naar beneden bijgesteld tot 23 woningen met een bruto verkoopresultaat van € 2.412.000. Uiteindelijk zijn er in 22 woningen en 2 garages verkocht in 2014 met een bruto-verkoopopbrengst van € 2.758.000 (begroot € 2.412.000 na begrotingswijziging). Daarnaast is het kantorencomplex aan de Marktstraat verkocht voor een bedrag van € 590.448. Er zijn in 2014 geen aankopen gedaan omdat dit niet paste in het beleid van de Wieren.

Bouw

In 2014 is de nieuwbouw van Frittemahof met 68 zorg-appartementen opgeleverd, deze worden in 1 contract verhuurd aan Tellens en rubriceren we als zorgeenheden. Daarmee kwamen de reeds bestaande 54 aanleunwoningen vrij voor verhuur op naam. Dit presenteren we hierboven als 'bouw', dit waren voor 2014 zorgleenheden.

Onderhoud & woningverbetering

De verbetering van de bestaande bouw, met name op het gebied van duurzaamheid en veiligheid zijn speerpunten voor de Wieren. Sinds 2011 is gewerkt met een integrale projectmatige aanpak van woningen: woningverbetering wordt gecombineerd met noodzakelijk onderhoud en we hebben nadrukkelijk oog voor energiebesparing, asbest-veiligheid, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Op verzoek kunnen bewoners kiezen voor een doucherenovatie, een toiletrenovatie of een keukenvervanging. Na aanpak moeten de woningen weer 25 jaar meekunnen.

In 2014 hebben we 96 woningen in de hoge Potterzijlflat aangepakt. De woningen zijn aan de buitenzijde geïsoleerd en aan de binnenzijde is de ventilatie aangepakt. Ook besteedden we aandacht aan de geluidwerendheid van de gevels in verband met de nieuwe rondweg en de extra geluidsbelasting daarvoor. Het was noodzakelijk om de standleidingen te vervangen vanwege lekkage. Met name dat laatste greep behoorlijk in op het dagelijks leven van onze huurders. We zijn dan ook heel blij dat de bewoners de werkzaamheden aan de eigen woning in de evaluatie met een 8,2 als eindcijfer hebben beloond.

Energielabels

De energielabels worden vooral verbeterd door de integrale projectmatige aanpak. Daarnaast verbeteren de labels jaarlijks door het aanbrengen van dubbel glas of het vervangen van de bestaande CV ketel door een zuinigere HR ketel.

Ook door het slopen van de slechtste woningen in onze voorraad (welke door Elkien zijn vervangen door nieuwbouwwoningen) is de gemiddeld energieprestatie van het bezit verbeterd. In de fusieovereenkomst is afgesproken dat verbetering van bestaand bezit doorgaat zoals ingezet door de Wieren.

Met de volgende ingrepen is de energieprestatie van onze woningen in Sneek verbeterd:

Ingrepen in bezit	Aantal 2014	% van totaal aantal woningen
Woningverbetering (het verbeteren van de isolatie en installaties)	96	4%
Vervangen van oude cv ketels door moderne HR ketels	178	7%
Geriefsverbeteringen (cv installaties 12 stuks, isolerend glas 74 stuks)	84	4%
Extra isolatie bij vervangen van dakbedekking	-	0%
Sloop	68	3%
Nieuwbouw	54	3%
Verkoop	22	1%
Totaal	502	22%

Inspanningen instandhoudings- en serviceonderhoud

We hebben het onderhoud aan de woningen dat we hadden gepland voor 2014 uitgevoerd binnen het daarvoor gestelde budget.

Soort onderhoud	Aantal	Bedrag (x € 1.000,-)
Planmatig onderhoud (o.a. buitenschilderwerk)	905	1.908
Planmatig onderhoud interieur (vervangen van keukens (93), douches (29) en toiletten (67))	189	427
Contractonderhoud (o.a. onderhoud cv, liften en installaties) (soort onderhoud 6)	2.300	298
Dagelijks onderhoud (excl. asbest)	2.545	609
Asbest dagelijks- en planmatig onderhoud	55	205
Diversen	Nvt	174
Totaal instandhoudingsonderhoud		3.621



Factsheet II: Verhuur van woningen

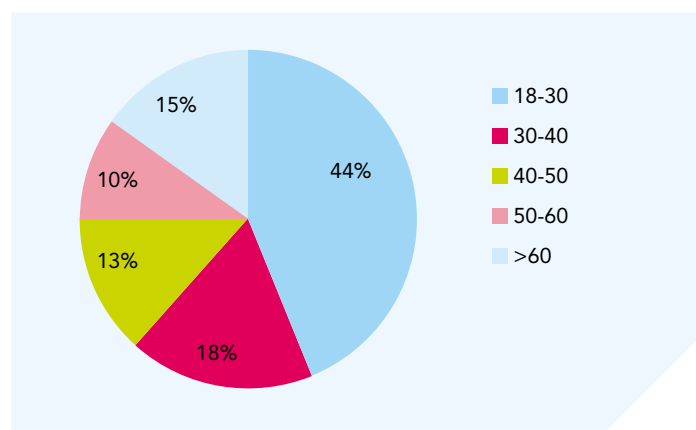
De Wieren streeft naar betaalbaar wonen. We laten mensen met een laag inkomen - onze maatschappelijke 'aandeelhouders' - niet in de steek. We hebben in ons werkgebied een voldoende voorraad goedkope en betaalbare woningen. Ook in relatie tot landelijke gemiddelden slagen we daar goed in, zoals uit onderstaand schema over 2014 blijkt.

Jaarlijkse huurprijsverhoging

De jaarlijkse huurverhoging in 2014 stond in het teken van de afweging tussen betaalbaarheid en het effect op onze kasstromen. Vanuit betaalbaarheid heeft de Wieren altijd gestreefd naar gematigde huurverhogingen. Niettemin heeft een lagere huurverhoging een negatief effect op kasstroom en vermogenspositie. Aangezien beperking van de huurverhoging tot puur de inflatie ruim een ton scheelt op de kasstroom en 3% op de solvabiliteit is besloten de basishuurverhoging van 1,5% boven inflatie toe te passen. Vanuit een oogpunt van betaalbaarheid is dat aanvaardbaar. De Wieren zit met een percentage van 61% van de maximaal redelijke huur aan de lage kant. Huurdersvereniging Houkewier stelde voor om een gedifferentieerde huurverhoging toe te passen op basis van energielabels. Uiteindelijk zijn we daarin niet meegegaan. De reden was dat investeringsmogelijkheden in energieverbetering -door verslechtering van kasstromen- eerder geblokkeerd dan gestimuleerd zouden worden.

Woonruimteverdeling

Onze woningen worden toegewezen op grond van een woonruimtebemiddelingsysteem. Het is een gezamenlijk model van Elken, de Wieren en Accolade, met als voordeel voor de woningzoekende dat hij zich maar één keer hoeft te registreren. Vervolgens is er ook maar één website nodig om een overzicht te geven van het huuraanbod van alle partijen. Het uiteindelijke doel is te komen tot één gezamenlijk woningportaal voor geheel Friesland. Eind 2014 hadden we met elkaar 43.332 actieve woningzoekenden, ruim 10.000 meer dan in 2013.



Aantal woningzoekenden Elken, de Wieren en Accolade ultimo 2014, ingedeeld naar leeftijdscategorie.

275 maal woningtoewijzing

De Wieren handelt in overeenstemming met de Europese richtlijnen, die verplichten dat 90% van het woningaanbod wordt toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 34.678,- (prijsspeil 2014). 'Brussel' vraagt van woningcorporaties transparantie over die toewijzingen: komen de woningen inderdaad terecht bij de mensen voor wie ze bestemd zijn? De Wieren kan dat volmondig beaamen: in 2014 wezen wij in totaal 275 woningen toe, waarvan 97,8% aan de beoogde inkomensgroep.

Aandachtgroepen

De sociale woningvoorraad eerlijk toedelen: daarbij gelden ook andere randvoorwaarden dan alleen financiële. We houden bij woningtoewijzing rekening met de specifieke (woon)wensen en behoeften van aandachtgroepen zoals senioren en jongeren.

Senioren

Een flink aantal woningen in onze voorraad is geschikt voor senioren: denk aan gelijkvloerse woningen en appartementen voorzien van een lift. Om te bereiken dat deze woningen daadwerkelijk worden bewoond door ouderen hebben wij ze (complex-gewijs) gelabeld als seniorenwoning. Het gaat om ruim 200 woningen en appartementen. We verhuren deze woningen aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Soms hoort bij deze woningen een zorgaanbod, bijvoorbeeld als het gaat om aanleunwoningen bij zorgcomplexen. In die gevallen worden de woningen met een indicatie van het CIZ verhuurd via de Zorggroep Tellens. Daarbij gaat het om de 52 appartementen in Nij Nazareth en de 25 bestaande en 54 nieuwe appartementen in Frittemastate. In 2014 zijn via Zorggroep Tellens 60 woningen verhuurd. Dat relatief hoge aantal komt met name door de oplevering van de nieuwbouw bij Frittemastate.

Woningen voor urgenten

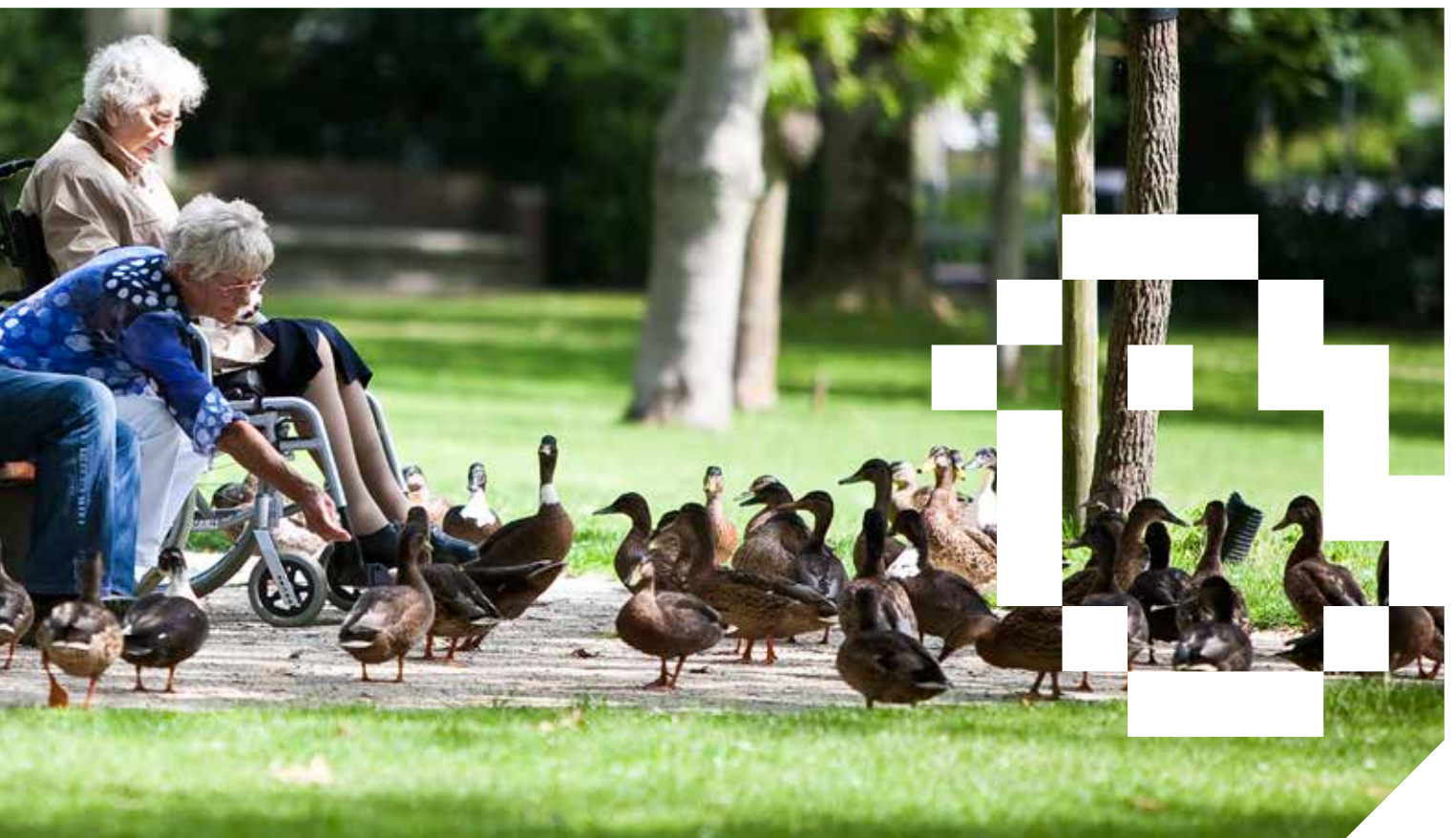
Soms hebben mensen snel een woning nodig, bijvoorbeeld vanwege een medische of sociale omstandigheid. Deze urgent woningzoekenden worden door de Wieren direct bemiddeld aan de hand van het woonruimtebemiddelings-

systeem. In 2014 had urgentie vooral ook betrekking op de toewijzing van huurders in het herstructureringsgebied Noorderhoek 1. In 2014 zijn 27 woningen toegewezen aan mensen met een urgente woningvraag in het kader van de herstructurering in de Noorderhoek.

9 woningen naar vergunninghouders

Als asielzoekers in een opvangcentrum een verblijfsvergunning krijgen, gaan ze op zoek naar eigen woonruimte. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden en toegewezen vergunninghouders binnen een half jaar huisvesten. Daarvoor maken zij vooral gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties, waaronder de Wieren. In 2014 hebben we 9 woningen toegewezen aan mensen met een verblijfstatus. Daarmee bleven we achter bij de taakstelling van 15 woningen.







Factsheet III: Betrekken bewoners

De Wieren overlegt en werkt samen met bewoners om haar betrokkenheid bij goed en betaalbaar wonen in Sneek vorm te kunnen geven. We toetsen onze taakopvatting, speerpunten en de uitvoering regelmatig bij onze huurders en hun vertegenwoordigers. Luisteren is daarbij even belangrijk als vertellen. We zoeken de dialoog met individuele huurders en hun vertegenwoordigende instituten, opdat er wederzijds begrip ontstaat voor zienswijzen, belangen en behoeften.

Overleg huurdersorganisaties

De Wieren werkt samen met huurdersvereniging Houkewier in Sneek. Hiermee is intensief overleg op verschillende niveaus gevoerd:

- Twee keer was er overleg met een delegatie van de RvC. Daarbij ging het over de strategische keuzes van de Wieren, met name de voorgenomen fusie met Elken.
- Elk kwartaal was er overleg tussen directeur-bestuurder en Houkewier. Naast de strategische koers en de fusie met Elken ging dat over diverse beleidszaken (bv. de huurverhoging).
- Met de teamleider Wonen was er maandelijks overleg over praktische zaken die in wijken en buurten spelen.
- De huurdersvereniging participeerde ook in 2014 in het overleg over de aanpak van de wijk Noorderhoek 1.

De huurdersorganisaties gaven in 2014 gevraagd en ongevraagd advies over:

- Huurverhoging 2014.
- De strategische koers van de Wieren en de voorgenomen fusie met Elken. In september bracht Houkewier een positief advies uit over de voorgenomen fusie van de Wieren en Elken.
- Het beleid ten aanzien van de servicekosten.
- Mutatiebeleid en het beleid ten aanzien van de zelf aangebrachte voorzieningen.
- Begroting 2014 en jaarrekening 2013 van de Wieren.
- De uitvoering van herstructureringsplannen in de Noorderhoek.
- Het strategisch voorraadbeheer.
- De toepassing van energiebesparende maatregelen.

Overleg met bewoners in wijken, dorpen en buurten

Ons contact met individuele huurders verloopt op verschillende manieren. Zo onderhouden we contacten met wijkplatforms en participeren in acties in de buurt (opruimdagen, tuindagen). Op meer individueel niveau hebben onze medewerkers bewonerszaken contact met huurders. Als zich problemen voordoen worden die -deels samen met de huurder- besproken in het sociale team waaraan de Wieren deelneemt.

Klachtbehandeling

Voor klanten die niet tevreden zijn over de afhandeling van klachten is er de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de klachtencommissie van de Wieren. In 2014 heeft zich dit niet voorgedaan. Ons beleid is er op gericht om een klacht altijd eerst in overleg met de desbetreffende huurder(s) op te lossen. De Klachtencommissie bestond in 2014 uit de heer J. Dijkstra (voorzitter), mevrouw Veenstra en de heer F. Zijlstra (allen afkomstig uit Sneek). De commissie werkt volgens een reglement dat in samenwerking met de huurdersorganisaties is gemaakt.

Factsheet IV: Financiële continuïteit

Het financieel beleid van de Wieren is gericht op de bewaking van de financiële continuïteit.

Dit doen we door de ontwikkeling van onze kasstromen te volgen en waar nodig bij te sturen.

Ons geld gaat naar onze kerntaak: de verhuur van betaalbare, duurzame woningen voor mensen met een bescheiden portemonnee.

Financieel beleid

Begin 2014 hebben de Wieren en fusiepartner Elkien het financieel sturingskader op elkaar afgestemd. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk financieel sturingskader met de daarbij behorende normering en onderliggende definities.

Vanuit dit kader sturen we op drie niveaus:

1. Op portefeuille niveau sturen we op het waarborgen van de financiële continuïteit en het maximaal inzetten van de financiële middelen voor de maatschappelijke doelstellingen. We gebruiken hiervoor de kengetallen Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsgraad.
2. Op het niveau van de exploitatie bewaken we of de verhuur en het beheer van het bezit voldoende efficiënt is. Het resultaat uit exploitatie wordt zowel beïnvloed door de huur-opbrengsten als door de kosten van onderhoud, personeel en overige bedrijfslasten. We drukken dit uit in de zogenaamde Efficiency Ratio.
3. Het rendement van een individuele investering is leidend voor de keuze om een investering wel of niet te doen. Dit in relatie tot de kaders voor vastgoedsturing uit het strategisch voorraadbeleid. Om het rendement te bepalen wordt gerekend met dezelfde normen voor exploitatie die ook voor het opstellen van de begroting worden gebruikt, hiervoor wordt de Internal Rate of Return gehanteerd (IRR). Er is dus een directe samenhang tussen begroting, exploitatiedoelstellingen en investeringsbeslissingen.

Samengevat leidt dit tot de volgende set aan kengetallen welke als financieel sturingskader geldt:

Portefeuille	Exploitatie	Investerings
• ICR • DSCR • Loan to value • Solvabiliteit • Dekkingsgraad	• Efficiency ratio	• IRR

Financiële continuïteit

Met behulp van dit sturingskader borgen wij de financiële continuïteit van de corporatie. We voldoen daarmee aan de kredietwaardigheidstoets die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) eist voor borging van financiering en aan de criteria die de toezichthouder van de sector Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) stelt.

Beoordeling CFV

Het CFV beoordeelt corporaties op een zestal toezicht-terreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Deze beoordeling gaf het CFV in 2014 geen aanleiding tot interventies.

Financiële continuïteit fusiecorporatie

Zoals eerder in dit verslag aangegeven is de Wieren per 1 januari 2015 gefuseerd met Elkien. Elkien heeft niet alleen de financiële middelen maar ook de ambitie om te investeren in Sneek omdat zij een vraagverschuiving ziet van het

platteland naar de stad. De combinatie van Elkien en de Wieren leidt tot een gezonde financiële fusiecorporatie, die beschikt over het investeringsvermogen dat nodig is voor de opgaven in Sneek, zonder dat dit ten koste gaat van andere opgaven die reeds zijn gepland voor diverse andere plaatsen in Fryslân.

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Wij verklaren dat wij onze middelen uitsluitend besteden in het belang van betaalbare, goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen in ons werkgebied. Daarnaast droegen wij bij aan het tekort op de rijksbegroting en hielpen we de (financiële) problemen van andere sociale verhuurders in Nederland op te lossen.

Financiering en treasury

De doelstellingen en het beleid op het gebied van risico-beheer inzake het gebruik van financiële instrumenten zijn vastgelegd in het treasurystatuut van de Wieren. De Wieren heeft in het verslagjaar geen nieuwe leningen aangetrokken. Ook heeft de Wieren geen activiteiten ontplooid op het gebied van beleggingen.

Sinds 2012 zijn de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten voor toegelaten instellingen" van kracht, waarin het gebruik van derivaten door woningcorporaties wordt beperkt. De Wieren heeft geen losse derivaten in haar portefeuille, wel beschikt zij over enkele embedded derivaten. Dit betreft drie extendible leningen met een totale nominale waarde van € 31 miljoen en twee basisrenteleningen met een totale nominale waarde van € 10,8 miljoen. Voor deze leningen hoeft geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden omdat er geen sprake is van tussentijdse marktwaardeverrekeningen of breakclausules waarbij in één keer een grote som geld betaald dient te worden. Deze producten vallen dan ook niet onder de stresstest van CFV.

In de extendible leningen zit een zogenaamde swaption verpakt, dit is een optie op een renteswap. Volgens de

nieuwe Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving moeten deze swaptions van de lening worden gescheiden en apart worden gewaardeerd op marktwaarde. Door de lage rentestand is de marktwaarde van deze swaptions momenteel negatief. De afwaardering over het jaar 2014 (€ 9,75 miljoen) komt tot uitdrukking in de post 'financiële baten en lasten' in de resultatenrekening. Het overige gedeelte van de afwaardering (€ 8,67 miljoen) is verwerkt in de beginbalans van 2014.

Waardering

Met ingang van het boekjaar 2014 is de Wieren overgestapt van waardering op bedrijfswaarde naar waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Het belangrijkste verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde is dat bij de bedrijfswaarde het beleid van de corporatie centraal staat in de waardering. Bij toepassing van de marktwaarde zijn de marktomstandigheden bepalend voor de waardering. Met de overstap naar waardering op marktwaarde sluit de Wieren aan bij de waarderingsgrondslagen van haar fusiepartner Elkien.

Waardering op marktwaarde geeft inzicht in datgene dat wij als corporatie investeren in de volkshuisvesting. Het verschil tussen de marktwaarde van ons bezit en de waarde die wij op basis van ons beleid realiseren geeft inzicht in onze investering in de maatschappij. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is hierdoor toegenomen met een bedrag van € 63,2 miljoen.

Ontwikkelingen 2014

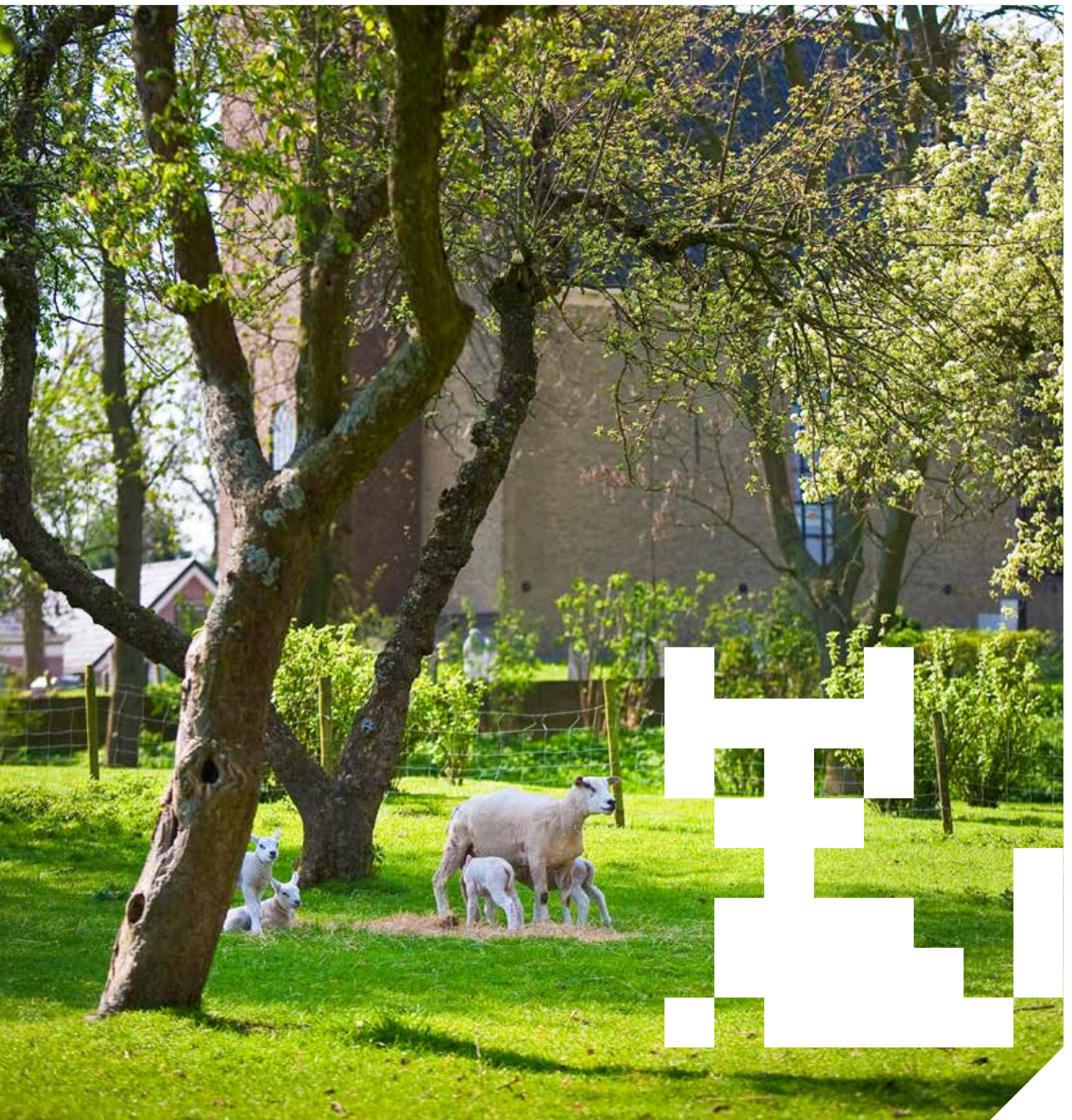
Resultaat

Het resultaat over 2014 is € 3,2 miljoen negatief. Dit bedrag wordt onttrokken aan het eigen vermogen. Het uiteindelijke resultaat is sterk beïnvloed door de stelselwijziging in de waardering van het vastgoed en de eerder genoemde afwaardering op de extendible leningen. De stelselwijziging lichten we in de jaarrekening toe.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2014	2013	Stelsel wijziging
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	15.506	14.282	-
Opbrengst servicecontracten	661	710	-
Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille	612	399	-/- 1.043
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	2	70	-
Overige bedrijfsopbrengsten	402	192	-
	17.183	15.653	-/- 1.043
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	334	108	-/- 4.198
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.572	8.940	8.597
Lonen en salarissen	1.304	1.306	-
Sociale lasten	208	194	-
Pensioenlasten	260	261	-
Onderhoudslasten	3.621	3.184	-
Leefbaarheid	150	125	-
Lasten servicecontracten	678	620	-
Overige bedrijfslasten	4.724	2.805	-
	17.851	17.543	4.399
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.147	-/- 2.657	-/- 2.657
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	254	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 13.446	-/- 3.722	-
Saldo financiële baten en lasten	-/- 13.328	-/- 3.468	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-/- 7.849	-/- 8.015	-/- 8.099
Resultaat uit deelnemingen	-	24	-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.620	850	-
Resultaat na belastingen	-/- 3.229	-/- 7.141	-/- 8.099





Zij waren volhardende in de leer der
Apostelen. en in de gemeenschap. en in
de breking des broods. en in de gebeden.

HAND. 2. 42.

Factsheet V: Leefbaarheid

De Wieren richt zich in de eerste plaats op de individuele huurder. Acties die we hebben gevoerd onder de noemer leefbaarheid zijn gericht geweest op het prettig wonen voor onze huurders.

Dat geldt ook voor het gericht aanpakken van problemen die er in een buurt bestaan.

Bewoner, straat en buurt

Prettig wonen betekent onder andere je veilig voelen in je straat, buurt of gemeente. We werkten aan verbetering van de leefbaarheid in straten en buurten, onder andere door de aanpak van overlastsituaties. We hebben een intensief beleid als het gaat om het voorkomen van problemen in buurten. Dat doen we vooral door bewoners te begeleiden. Gemiddeld zijn er ongeveer 25 bewoners die in een speciaal begeleidingstraject van de Wieren zitten. Daarboven hadden we in 2014 nog 19 bewoners met een overlastbepaling in combinatie met een tijdelijk contract. In al die 44 gevallen is er een combinatie van afspraken, monitoring en begeleiding. Eventueel wordt de begeleiding geïntensiveerd door middel van hulpverlening. Van de tijdelijke contracten zijn er 8 huurders doorgestroomd naar een woning met een vast contract, een dertiental is verlengd en in vier gevallen is het niet gelukt om de problemen op te lossen en is het contract beëindigd. De rest van de tijdelijke contracten loopt nog, of de huurders zijn naar een andere woning vertrokken buiten ons bezit. Uit het feit dat in iets minder dan 10% van de gevallen de begeleiding niet succesvol is geweest, trekken we de conclusie dat het middel van woonbegeleiding (combinatie van tijdelijke contracten en intensieve begeleiding) effectief is om voor bewoners en buurt de problemen binnen de perken te houden. Overigens hebben we een dergelijke inzet ook als het gaat om het beperken van huurschulden. We hebben in een zo vroeg mogelijk stadium contact met huurders. In 20 gevallen leidde dat toch tot een procedure waarvoor we de deurwaarder inschakelden. Van de zes vonnissen tot ontruiming werd uiteindelijk in 2014 maar één geëffectueerd.

Specifieke acties

Naast het beleid gericht op de individuele bewoners houden we samen met wijkorganisaties gerichte acties. Zo namen we in 2014 deel aan opruim- en tuinendagen in de buurt. Naast het directe effect van een nettere buurt dragen die acties bij aan meer samenwerking in de buurt. De Wieren maakt die acties met name mogelijk door de inzet van mensen en materiaal.

Gemeente Súdwest Fryslân

In de gemeente Súdwest Fryslân kreeg de samenwerking op stedelijk en wijkniveau vorm in het sociaal team. Daarbinnen maakten we afspraken over de inzet van hulpverleners bij probleemgevallen, zodra die waren gesignaleerd.

Factsheet VI: Wonen & zorg

Het prestatieveld 'Wonen en Zorg' is steeds één van de speerpunten van de Wieren geweest. Dit vanwege het feit dat een groot deel van de doelgroep in Sneek is aangewezen op specifieke voorzieningen. Dat geldt voor verschillende groepen klanten. In het oog springt de groeiende groep ouderen. Maar ook voor andere doelgroepen vervult Sneek een centrumfunctie. De Wieren is er steeds op uit geweest om deze doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen.

Ontwikkelingen

Onze rol als vastgoedbeheerder voor zorg verlenende organisaties verandert: sinds 1 januari 2013 hebben cliënten met een zorgzwaartepakket 1 en 2 niet langer een verblijfsindicatie en staan de zorgzwaartepakketten 3 en 4 ook onder druk. Hierdoor krijgen organisaties die intramurale zorg verlenen op zijn minst andere cliënten en de Wieren meer huurders met een zorgvraag. Dit vergt een kritische blik op de investeringen die we doen. Daarom hebben wij in 2014 een analyse gemaakt van ons zorgvastgoed. Centrale conclusie was dat de kwaliteit van het aanbod van groot belang is en dat over het algemeen de Wieren daar goed in scoort. Naar aanleiding van die analyse zijn met zorg-aanbieders gesprekken gevoerd.

Woon-zorgcomplexen

De Wieren kent verschillende soorten zorgcomplexen:

- Voor ouderen hebben we twee zorgcentra: Frittemahof en het woonzorgcentrum Noorderhoek. Het geheel vernieuwde zorgcentrum Frittemahof is in 2014 heropend en heeft naast 68 intramurale zorgplaatsen, 25 bestaande en 54 nieuwe aanleunwoningen. Het zorgcentrum in de Noorderhoek biedt niet alleen zorg aan de eigen bewoners, maar levert ook diensten in de directe omgeving.
- Voor cliënten van GGZ hebben we een nieuwe woonvorm in het kader van het project Mind Up.
- In het kader van maatschappelijke opvang heeft de Wieren twee woonvormen: een sociaal pension voor cliënten van Zienn en maatschappelijke opvang voor Limor.

- Voor jongeren met een verstandelijke beperkingen bieden we specifieke huisvesting in complexen voor Talant, Philadelphia en de J.P. van der Bent Stichting. In kleinschalige vorm doen we dat ook voor woon-groepen en oudereninitiatieven op het Eiland, in Lemmerweg-West en in de Noorderhoek 2.
- Ten behoeve van mensen met een beperking als gevolg van een niet-aangeboren hersenletsel verhuren we een complex woningen aan de Noorderbrug op het Eiland.
- Voor ouderen met een verstandelijke beperking zijn er 16 appartementen verhuurd aan Talant, naast Frittemahof in Sneek.

Daarnaast zijn er nog enkele kleinschalige wooninitiatieven voor specifieke doelgroepen zoals logeerhuizen en woon-begeleiding voor jongeren.

Nultredenwoningen

Naast de bovengenoemde woon-zorgcomplexen verhuurt de Wieren woningen waar andere zorg eenvoudig mogelijk is, zoals nultredenwoningen en aanleunwoningen. In 2014 ging dat met name om de volgende woningen:

- Naast de aanleunwoningen bij Frittemahof is er ook zorg mogelijk voor de 52 bewoners van Nij Nazareth. Via een directe verbinding met Frittemahof is zorg op afroep beschikbaar.
- Voor de bewoners van de drie flats aan de Loëngasterlaan zijn de flats in de afgelopen jaren geschikt gemaakt,

hetzelfde geldt voor de Potterzijflat. Er vindt nog onderzoek plaats hoe daar zo goed mogelijk een zorgaanbod aan kan worden gekoppeld.

- Bij de herstructurering in de Noorderhoek is bewust gekozen voor levensloopbestendig wonen. Dat geldt zowel voor de 32 appartementen die kunnen terugvallen op zorgaanbod vanuit het woonzorgcentrum voor de Noorderhoek, als voor de nieuwbouw die daar in 2014 door Elkien is gerealiseerd.
- Op het Eiland zijn de woningen aan de Pampuskade bij uitstek geschikt om zorg te leveren. Bewoners van beide complexen kunnen direct worden aangesloten op de zorginfrastructuur van het Bonifatiushuis.

Projecten

De Wieren participeert in specifieke projecten die gerelateerd zijn aan zorg. Het project Housing First zorgt er voor dat jonge cliënten van Zienn zo snel mogelijk vanuit een situatie van dakloosheid worden opgevangen. Hiervoor heeft de Wieren een woning beschikbaar die het mogelijk maakt om kamersgewijs aan vier tot vijf jongeren onderdak te bieden. Daarnaast doen we mee aan een project waarbij zorgmijders onderdak wordt geboden. Het accent ligt daarbij op het eerst bieden van onderdak en pas in tweede instantie, na het opbouwen van een vertrouwensrelatie met hulpverleners, op de zorgvraag. Hiervoor stelt de Wieren verspreid over de stad enkele woningen beschikbaar.



Factsheet VII: Corporate Governance

De Wieren onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties. Deze codes formuleren de kwaliteitseisen, waarden, normen en regels die wij zowel in- als extern hanteren en waarop we ook aanspreekbaar zijn. Doel is het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

De uitwerking

De governance-structuur is in 2011 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Het betreft de volgende documenten:

- de statuten van de stichting;
- de governance code;
- het toezichtskader Raad van Commissarissen;
- het reglement voor de Raad van Commissarissen;
- de reglementen van de commissies van de Raad van Commissarissen;
- de klokkenluidersregeling;
- het treasury statuut;
- de regeling procuratie en mandaat;

Deze documenten zijn op te vragen bij Elken.

Bestuur

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. In het verslag Raad van Commissarissen staat informatie over de beloning van het bestuur, het remuneratierapport en eventuele tegenstrijdige belangen.

Nevenfuncties bestuurder

In 2014 oefende de heer H.R. Heikema van der Kloet de volgende nevenfuncties uit:

- voorzitter Vereniging Friese Woningcorporaties;
- bestuurslid Stichting Oud Sneek;
- voorzitter Algemene Oranjevereniging "Oranje Nassau" in Haren;
- voorzitter Stichting Viering Nationale Feestdagen in de gemeente Haren;
- lid werkgroep "Myositis" van de Vereniging Spierziekten Nederland;

Bovenstaande nevenfuncties waren onbezoldigd.

- lid Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen; Voor deze nevenfunctie werd een onkostenvergoeding ontvangen.

Raad van Commissarissen en kerncommissies

In het jaarverslag Raad van Commissarissen staat meer informatie over de taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, de rol van de voorzitter en de onafhankelijkheid, deskundigheid en samenstelling van de raad en kerncommissies.

Toepassing van de code

De Wieren onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Daarbij maken we de volgende uitzondering:

- Artikel II.2.1

Onverlet de arbeidsrechtelijke positie wordt een lid van het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.

De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. Voor het overige onderschrijft de Wieren deze uitwerking van de code niet. De aanstelling van de huidige bestuurder bij de Wieren is voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen maakt hierbij een bewuste keuze en wijkt af van de uitwerking II.2.1. Vanuit werkgeversverantwoordelijkheid bespreekt de raad regelmatig het verdere verloop van de loopbaan van de bestuurder. Boven deze principiële afwijking dient te worden vermeld dat er al arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd bestonden, die gerespecteerd worden.

N.B: De bestuurder van de Wieren is vanwege de fusie met Elken per 1-1-2015 geen bestuurder meer.



Factsheet VIII: Verbindingen en lidmaatschappen

Lidmaatschappen

Woningstichting de Wieren was in 2014 lid van:

- de Vereniging van Friese Woningcorporaties;
- de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Verbindingen

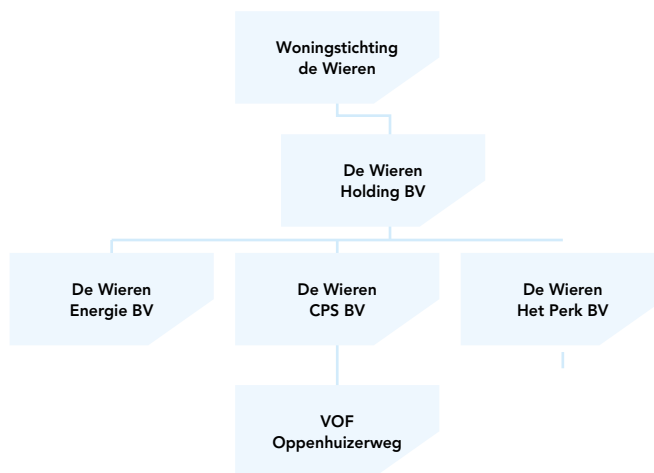
Woningstichting de Wieren is 100% aandeelhouder van Wieren Holding BV en deze Holding is 100% aandeelhouder van de volgende rechtspersonen:

- De Wieren Energie BV, opgericht ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van duurzame energiesystemen. Hierin vonden in 2014 geen activiteiten meer plaats.
- De Wieren CPS BV. Hierin is ons deel van het perceel aan de voormalige CPS-locatie ondergebracht. De Wieren CPS BV neemt voor 1/3e deel in de VOF Oppenhuizerweg die samen met Bouwfonds Ontwikkeling BV en Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV is opgericht ten behoeve van het ontwikkelen, uitvoeren en realiseren van een bouwproject.
- De Wieren Het Perk BV. Deze BV is opgericht om het terrein aan het Perk in Sneek onder te brengen. Omdat naderhand is besloten deze grondpositie weer af te stoten is de grond niet overgeheveld naar de Wieren het Perk BV. De BV is derhalve leeg.

Alle genoemde verbindingen hebben Sneek als vestigingsplaats. Bij geen van de genoemde verbindingen was sprake van nevenactiviteiten. Het Eigen Vermogen van de in de jaarrekening geconsolideerde BV's bedraagt ultimo 2014 € 606.000 en het resultaat € 28.000 negatief.

De totale vordering op de deelnemingen bedraagt ultimo 2014 € 1.563.000.

Onderstaande afbeelding laat de juridische organisatiestructuur van de Wieren zien:



Factsheet IX:

Risicomanagement en Interne Controle

Risico's en risicobeheersing

De Wieren heeft in beeld gebracht wat de voornaamste risico's zijn waarmee zij kan worden geconfronteerd en heeft hiervoor passende maatregelen getroffen:

Woningmarktrisico's

Tegenvallende verkoopopbrengsten waardoor de investeringscapaciteit verder beperkt wordt.

Leegstand doordat de woningvoorraad onvoldoende is afgestemd op de vraag.

Onvoldoende investeringscapaciteit om te voldoen aan de vraag in Sneek.

Beheersmaatregelen

Verkoopprognoses afstemmen op veranderende marktomstandigheden.
Investeringsplannen afstemmen op financiële mogelijkheden.

Regelmatig actualiseren strategisch voorraadbeleid en uitvoeren.

Samenwerking met collega corporatie Elkien die zowel de investeringscapaciteit als de ambitie heeft om te investeren in Sneek.

Financiële risico's door regeringsbeleid

Voorbeelden hiervan zijn invoering van heffingen; gevolgen van politieke heroverwegingen; wijzigen landelijk huurbeleid.

Risico dat de borgingsruimte wordt ingeperkt door het niet voldoen aan het 90% criterium voor woningtoewijzing.

Beheersmaatregelen

Het beleid is gericht op een gezonde financiële positie, waarmee onvoorziene tegenvallers op korte termijn kunnen worden opgevangen. Op langere termijn heeft dit negatieve gevolgen voor onze investeringsmogelijkheden.

De Wieren wijst slechts bij uitzondering toe aan huurders met een inkomen boven de inkomensgrens en volgt dit via de managementrapportages.

Overige externe financiële risico's

Voorbeelden hiervan zijn een stijging van de rente, tariefstijging van de zakelijke lasten boven inflatie, stijging van de bouwkosten.

Beheersmaatregelen

In ons treasurystatuut, zijn de beheersmaatregelen opgenomen betreffende het renterisico. In de treasurycommissie is tevens externe deskundigheid georganiseerd. Met het opstellen van meerjarenprognoses en de liquiditeitsplanning worden financierings- en liquiditeitsrisico's bewaakt

Projectrisico's

Voorbeelden van projectrisico's zijn budgetoverschrijdingen, vertragingen welke kunnen leiden tot oplopende kosten, het risico dat besluiten worden genomen op basis van onjuiste en/of onvolledige informatie.

Beheersmaatregelen

Het proces voor projectontwikkeling is beschreven en geïmplementeerd, waarbij efficiency, interne afstemming en voortgangsbewaking centraal staan. Met de projectenadministratie wordt het traject financieel intern bewaakt. In de managementrapportages wordt gerapporteerd over de voortgang en financiële resultaten van de projecten.

Beheersingsrisico's

Het gaat hierbij om risico's van onbetrouwbare informatievoorziening in geval van een onvoldoende administratieve organisatie en interne controle.

Beheersmaatregelen

Procesbeschrijvingen zijn actueel en taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn zodanig belegd, dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van controle technische functiescheidingen. De procesbeschrijvingen bevatten op de kritische punten de nodige toets- en controlemomenten.

Fiscale risico's

De corporatie interpreteert de fiscale wet- en regelgeving niet goed waardoor inkomsten worden misgelopen, teveel belasting wordt betaald of financiële overzichten onjuist zijn.

Beheersmaatregelen

De Wieren schakelt externe fiscale deskundigheid in om de risico's en kansen in kaart te brengen en te beheersen. De aangifte inzake vennootschapsbelasting wordt door een externe deskundige verzorgd.

Compliance risico's

Het risico dat de corporatie negatief in de publiciteit komt of dat door de minister sancties worden opgelegd door het niet voldoen aan de voorschriften.

Beheersmaatregelen

De Wieren conformeert zich aan de Governance Code voor Woningcorporaties.

Planning en control

De Wieren kent een integrale Planning & Controlcyclus die geldt voor de beleidsvorming en de verantwoording over het gevoerde beleid. Rapportages als begroting, management rapportages en de jaarrekening namen we standaard op in deze Planning & Controlcyclus. De voortgang van begroting en jaarplannen wordt bewaakt in de managementrapportages en in de voortgangsgesprekken

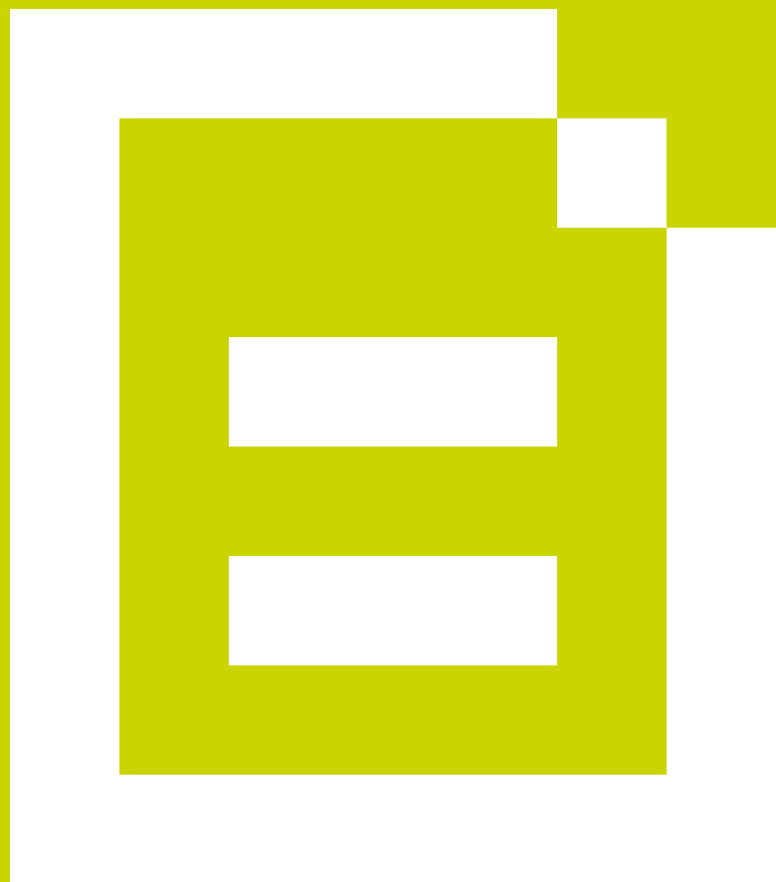
tussen directeur en teamleiders. In de periodieke managementrapportage worden de belangrijkste risico's belicht en waar nodig van een toelichting voorzien. De meerjarenprognose wordt minstens tweemaal per jaar geactualiseerd en besproken in de vergaderingen van bedrijfsoverleg, auditcommissie en Raad van Commissarissen.



de Wieren

jaarrekening

2014







Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans	42
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	44
Kasstroomoverzicht (directe methode)	45
Algemene toelichting	46
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	48
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	58
Financiële instrumenten en risicobeheersing	61
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	63
Kasstroomoverzicht	65
Toelichting op de balans	66
Toelichting op de winst- en verliesrekening	74
Overige gegevens	81
Statutaire resultaatbestemming	81
Voorstel resultaatbestemming	81
Gebeurtenissen na balansdatum	81
Enkelvoudige balans	82
Enkelvoudige winst- en verliesrekening	84
Enkelvoudige grondslagen	85
Toelichting op de enkelvoudige balans	86
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	88
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	89

1 Geconsolideerde balans

(na resultaatbestemming) (x € 1.000,-)

Vaste activa	Ref.	2014	2013
<i>Materiële vaste activa</i>	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		343	670
		343	670
<i>Vastgoed beleggingen</i>	10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		7.526	8.376
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		183.326	177.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.387	6.595
		193.239	192.482
<i>Financiële vaste activa</i>	10.3		
Latente belastingvordering(en)		8.327	1.540
Leningen u/g		188	56
		8.515	1.596
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>	10.4		
Huurdebiteuren		115	115
Overige vorderingen		788	451
Overlopende activa		10	71
		913	637
<i>Liquide middelen</i>	10.5	2.559	6.269
		<u>205.569</u>	<u>201.654</u>

	Ref.	2014	2013
Eigen vermogen	10.6		
Overige reserves		89.508	99.239
Vorzieningen	10.7		
Overige voorzieningen		<u>121</u>	<u>85</u>
		121	85
Langlopende schulden	10.8		
Schulden/leningen overheid		3.045	3.410
Schulden/leningen kredietinstellingen		82.711	91.959
Derivaten		<u>18.419</u>	<u>-</u>
		104.175	95.369
Kortlopende schulden	10.9		
Schulden aan kredietinstellingen		7.816	2.390
Schulden aan leveranciers		1.337	1.641
Belastingen en premies sociale verzekeringen		141	475
Overige schulden		1	428
Overlopende passiva		<u>2.470</u>	<u>2.027</u>
		11.765	6.961
		<u>205.569</u>	<u>201.654</u>

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	15.506	14.282
Opbrengst servicecontracten	11.2	661	710
Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille	11.3	612	399
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	11.4	2	70
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	402	192
		<u>17.183</u>	<u>15.653</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	334	108
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	6.572	8.940
Lonen en salarissen		1.304	1.306
Sociale lasten		208	194
Pensioenlasten		260	261
Onderhoudslasten	11.8	3.621	3.184
Leefbaarheid	11.9	150	125
Lasten servicecontracten	11.10	678	620
Overige bedrijfslasten	11.11	4.724	2.805
		<u>17.851</u>	<u>17.543</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.147	-/- 2.657
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.13	118	254
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.13	-/- 13.446	-/- 3.722
Saldo financiële baten en lasten		-/- 13.328	-/- 3.468
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-/- 7.849	-/- 8.015
Resultaat uit deelnemingen		-	24
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.14	4.620	850
Resultaat na belastingen		<u>-/- 3.229</u>	<u>-/- 7.141</u>

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(x € 1.000,-)

	Ref.	2014		2013
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten van huurders	11.1/11.2	16.024	15.056	
Ontvangsten overige		176	184	
		16.200		15.240
Betalingen aan werknemers		2.584	1.763	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	11.8	3.712	3.043	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	11.11	2.298	1.496	
Betalingen overige		2.054	1.818	
		10.648		8.120
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		5.552		7.120
Ontvangen interest	11.13	33	72	
Betaalde interest	11.13	-/- 3.716	-/- 3.712	
Ontvangen en betaalde vennootschapsbelasting		-	476	
		-/- 3.683		-/- 3.164
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.869		3.956
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	10.2	-/- 5.217	-/- 14.094	
Desinvesteringen materiële vaste activa	10.2	3.906	3.737	
Investerings in financiële vaste activa	10.3	-/- 80	-/- 145	
Desinvesteringen financiële vaste activa	10.3	-	340	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-/- 1.391		-/- 10.162
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		-	9.500	
Aflossing langlopende schulden	10.9	-/- 4.188	-/- 2.519	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-/- 4.188		6.981
Toename/afname geldmiddelen in boekjaar		-/- 3.710		775
Liquide middelen begin boekjaar		6.269		5.494
Mutatie liquide middelen		-/- 3.710		775
Liquide middelen einde boekjaar		2.559		6.269

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Woningstichting de Wieren is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Sneek, het bezoek adres, tot 1 januari 2015, is Sneek: Almastraat 14, 8601 EW. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de verhuur van woningen aan de sociale doelgroep en de daarvoor benodigde investeringen in vastgoed. Per 1 januari 2015 is woningstichting de Wieren gefuseerd met stichting Elkien.

4.2 Continuïteit

De waardering in de jaarrekening gaat uit van going concern en is daarmee gebaseerd op de continuïteit van de corporatie en de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten in Elkien.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

Woningstichting de Wieren heeft de volgende groepsmaatschappij: De Wieren Holding B.V. (100%)

De Wieren Holding BV heeft deelnemingen in de volgende BV's, deze zijn volledig geconsolideerd bij de Wieren Holding BV:

1. De Wieren CPS BV (100%)
2. De Wieren Het Perk BV (100%)
3. De Wieren Energie BV (100%)

De Wieren CPS BV heeft een 33 1/3% deelneming in V.O.F. Oppenhuizerweg.

4.4 Stelselwijzigingen

In het verslagjaar heeft Woningstichting de Wieren verdere stappen ondernomen om de grondslagen van waardering te uniformeren met stichting Elkien wegens de fusie per 1 januari 2015. Om het inzicht te verbeteren zijn we in 2014 overgegaan op een andere manier van waarderen, wat een aantal wijzigingen in de verslaggeving en presentatie tot gevolg heeft. Een en ander is hieronder toegelicht.

Marktwaaarde in verhuurde staat

In 2014 heeft zich de volgende stelselwijziging voorgedaan:

- Tot en met 2013 werd het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de bedrijfswaarde. Vanaf 2014 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het sociaal vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH, voor het commercieel vastgoed betreft dit marktwaaarde in verhuurde staat.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 63,225 miljoen.

Hieronder een overzicht van de gevolgen van de stelselwijzigingen

Bedragen x € 1.000

Eigen vermogen per 1 januari 2013		43.155
Stelselwijzigingen:		
Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	495	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	69.246	
- Vastgoed in ontwikkeling	-/- 6.516	
Eigen vermogen per 31 december 2013		106.380

Derivaten

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een wijziging gepubliceerd in RJ 290: RJ-Uiting 2013-15 "Richtlijn 290: Financiële instrumenten 2013". Dit is een vervolg op de eerdere RJ-Uiting 2013-12. Een van de onderwerpen is het scheiden van embedded derivaten. De wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen.

Scheiden embedded derivaten;

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract. Volgens de RJ richtlijn is

er sprake van een embedded derivaat indien de component uit het contract:

- Voldoet aan de definitie van een derivaat; en
- Als contractuele voorwaarde of groep van contractuele voorwaarden is besloten in een basiscontract (bijvoorbeeld lening overeenkomst).

1e verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde.

De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de "kale" lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd (doorgaans het laatste deel) waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf bepaalde vaste (basis)rente, of de dan geldende marktrente of in sommige gevallen de lening op te eisen.

Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een geschreven swaption, optie op een swap. Daarnaast is er in deze lening een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden. De initiële reële waarde van de swaption is gelijk verondersteld aan de impliciet (te) ontvangen premie voor een swaption.

Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

De lening wordt gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Het disagio dat is ontstaan bij de afsplitsing van de swaption wordt geamortiseerd over de looptijd van de swaption. De amortisatie wordt gebaseerd op de effectieve rente.

Stelselwijziging

De RJ schrijft voor dat deze waardeinstelling als een stelselwijziging moet worden verwerkt waarbij de vergelijkende cijfers niet aangepast hoeven te worden (RJ 290.1013). Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 6,502 miljoen. Het resultaat over 2014 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € 3,229 miljoen negatief. Het resultaat over 2013 bedraagt op basis van de oude grondslagen € 0,958 miljoen positief.

Het resultaat over 2013 is afgenomen met € 8,099 miljoen tot een bedrag van negatief € 7,141 miljoen. Hieronder een overzicht van de gevolgen van de stelselwijziging.

Bedragen x € 1.000

Resultaat over 2013, voor stelselwijziging		958
Bedrijfsopbrengsten	-/- 1.043	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 7.056	
Resultaat over 2013, na stelselwijziging		-/- 7.141

4.5 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiele vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

Financiële vaste activa

Onder het nieuwe stelsel is het waarderingsverschil tussen commercieel en fiscaal voor de verwachte verkopen binnen 5 jaar kleiner. De oorzaak is dat de commerciële waardering op basis van marktwaarde over de hele portefeuille (veel) hoger ligt dan bij waardering tegen bedrijfswaarde. Bij zowel het oude als nieuwe stelsel vormen we voor het waarderingsverschil een actieve belastinglatentie.

4.6 Presentatiewijziging

In de Richtlijn 645 zijn verschillende modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. Omdat we vanaf 2014 waarden op actuele waarde volgen we model RJ 213 in plaats van RJ 212. In de balans leidt dit tot een aantal verschuivingen, voor de resultatenrekening zijn een aantal posten toegevoegd.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van woningstichting de Wieren 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 jaarrekening-posten. Voor wat betreft de bedrijfswaarde heeft een corporatie jaarlijks te maken met schattingen omdat de bedrijfswaarde is gebaseerd op een inschatting van toekomstige kasstromen.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de 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, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.4.. Voor een aantal posten zijn de schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.5.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen 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 realisatie fase heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

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 investerings-subsidie 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 is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille inclusief derivaten. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen 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

Woningstichting de Wieren 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 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.

5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

5.5.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij in dit hoofdstuk 5.5 anders is vermeld.

Afschrijvingen

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

5.5.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Woningstichting de Wieren waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 5.5.3 (zie hierna) zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar 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:

- Recentste verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- Recentste verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waardebepalende factoren van het te waarden vastgoed en het vergelijkbare vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- 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):

- Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Vanwege de fusie met Stichting Elken is het gehele bezit getaxeerd, waarbij gebruik gemaakt is van waarderingsmodellen.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woningstichting de Wieren, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Woningstichting de Wieren bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

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 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 Woningstichting de Wieren is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Woningstichting de Wieren zich als vastgoed belegger en is de marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH de basis voor de waardering.

Waarderingsgrondslag

Woningstichting de Wieren waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen

in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde werkwijze taxaties

Waarderingen worden uitgevoerd door interne taxateurs op basis van het Taxatie Management Systeem van Reasult. Voor alle hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) wordt door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Gehanteerde werkwijze validaties

In verband met de fusie met Elken is in 2014 het gehele bezit getaxeerd. Normaal gesproken wordt jaarlijks de waardering van 33,3% van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt 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 waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. 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 uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaaarde in verhuurde staat',

zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De ingerekende initiële huur betreft de huidige contracthuur van het object.

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

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. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- (1) locatieveroudering;
- (2) economische/markttechnische veroudering en
- (3) technische veroudering.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield)

die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de 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 uitponding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Sociaal 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.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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 geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het complex.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op het intern geformaliseerde Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB) en op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar. De kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhogingen van gemiddeld 1,9% voor de eerste 5 jaar en daarna 2,0% (voorgaand jaar eerste 5 jaar gemiddeld 2,1% en daarna 2,0%);
- jaarlijkse huurderving van gemiddeld 2,13% voor de eerste 5 jaar en daarna 2,1% (voorgaand jaar eerste 5 jaar gemiddeld 2,64% en daarna 2,45%);
- mutatiegraad is gedifferentieerd per complex (op basis van historische gegevens) en voor de eerste 5 jaar huurharmonisatie tot maximaal 90 % van de maximaal redelijke huur (gelijk aan voorgaand jaar):
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten. Binnen de variabele lasten worden de volgende componenten onderscheiden:

personeelslasten	loonindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	(voorgaand jaar: loonindex 3,0% en prijsindex 2,0%);
algemene beheerlasten	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	
belastingen en verzekeringen	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	
exploitatielasten servicekosten	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	
overige zakelijke bedrijfslasten	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	

- leefbaarheid is gedefinieerd als een niet-vastgoed gerelateerde uitgave en derhalve niet in de bedrijfswaarde opgenomen.
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering) is een percentage van de WOZ-waarde (0,195%) per verhuureenheid.
- genormeerde storings- en mutatieonderhoudskosten. Voor storingsonderhoud een bedrag van € 329 (voorgaand jaar € 247) per verhuureenheid (vhe) per jaar en voor mutatieonderhoud € 611 (voorgaand jaar: € 757) per vhe (bedrijfseconomische interne norm) en een gedifferentieerde mutatiegraad per complex. De jaarlijkse stijging bedraagt 3,0%.(voorgaand jaar: gelijk)
- kosten van planmatig onderhoud, conform (meerjaren-) onderhoudsbegroting. De jaarlijkse stijging bedraagt 3,0%.(voorgaand jaar: 3,0%). De laatste 7 jaren van de exploitatieperiode van de woningen wordt er geen planmatig onderhoud meer meegenomen in de bedrijfswaarde;
- een restwaarde van € 5.000 per vhe, rekening houdend met indexatie naar cashflow opbrengst bij einde looptijd en vervolgens netto contant gemaakt. (voorgaand jaar: gelijk)
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen en voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- op totaal corporatie niveau geldt de norm dat het onderhoud (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud) niet meer bedraagt dan € 900 per vhe. Op basis van de gewenste ontwikkeling van de totale bedrijfskosten is een jaarlijkse afslag op de onderhoudskosten ingerekend. Rekening houdend met deze afslag en een eenmalig ingerekende kosten inzake asbest onderhoud is de onderhoudsnorm bepaald op € 940 per woning in het jaar 2015. De eventuele correctie op de onderhoudslasten wordt op corporatieniveau bepaald en is niet verdeeld naar de complexen.
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar (voorgaand jaar: 15 jaar) tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- De verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 is vastgelegd in de wet maatregelen woningmarkt, welke inmiddels is aangenomen door de Tweede Kamer. De tarieven voor 2014 t/m 2018 bedragen respectievelijk 0,381%, 0,449%,

0,491%, 0,536% en 0,536% van de WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Zolang wettelijk niet anders bepaald, is het tarief voor 2018 vooralsnog hetzelfde tarief als in 2017. Op basis hiervan is de Verhuurderheffing voor de jaren 2015 t/m 2018 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. De verhuurderheffing voor de jaren 2019 en verder zijn, conform de voorschriften van de WSW, ingerekend met de zelfde tarief als 2018.

- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

5.5.4 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 '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.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvoor 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 de Wier in deze situatie geheel of gedeeltelijk in staat 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.

5.6.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

5.6.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal plaats vinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt 25%.

5.6.4 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Er zijn geen (andere) contractuele bepalingen (zekerheden) inzake de leningen u/g vastgelegd.

5.7 Vorderingen

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 oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

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

5.9 Voorzieningen

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. De voorziening onrendabele investeringen wordt gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 4%.

5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 4%.

5.9.3 Voorziening pensioenen

De Wieren kent één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

De Wieren heeft voor bijna al haar medewerkers een verplichtingenbenadering. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De Wieren betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. In 2014 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra storting te verrichten. De Wieren heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elkien. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde



premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande additionele verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

De Wier onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Opleidingen. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de opgebouwde rechten. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met opgebouwde rechten en de blijfkans. Als disconteringsvoet wordt de voor de sector gebruikelijke disconteringsvoet van 5,25% gehanteerd. (2013: 5,25%).
- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet wordt de voor de sector gebruikelijke disconteringsvoet van 5,25% gehanteerd.

5.10 Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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 ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Met boeten verschuldigd voor vervroegde aflossing dient rekening gehouden te worden indien en voor zover die vervroegde aflossing bij de schuldeiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengst-waarde 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 gewaar-deerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.1.1 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.

6.1.2 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toe-geelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resul-taten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 heeft het kabinet het mogelijk gemaakt om voor sociale huurwoningen (huurprijs t/m € 699,48) de huur inkomensafhankelijk te verhogen. De maximale huurverhoging is afhankelijk van het verzamelinko-men van de huurder. Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende verdeling:

Huishoudinkomen	Maximale huurverhoging incl. 2,5% inflatie
Tot € 34.085,-	4%
Van € 34.085,- tot € 43.602,-	4,5%
Boven € 43.602,-	6,5%

Woningstichting de Wieren heeft ervoor gekozen om in 2014 alle woningen met 4,0% te verhogen. Tussentijdse huuraan-passingen vinden plaats op grond van na-investeringen of als markt ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewo-ners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwer-kelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopop-brengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verant-woord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.2.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verant-woord, met uitzondering van de 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.

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

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 afboeking dan wel terugnemering uit hoofde van bijzondere waardevermindering.

6.3.3 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

6.3.4 Pensioenlasten

De Wieren heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

6.3.5 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 aangega-

ne verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een levensduurverlenging en/of waardeverhoging van het actief.

6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningstichting de Wieren, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente bedraagt 4% en is gebaseerd op de gemiddelde

vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille inclusief derivaten. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in verantwoord op de post rentebaten.

6.3.11 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningstichting de Wieren integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op

de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De 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 (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In 2013 is het treasury statuut van de Wieren geactualiseerd en goedgekeurd, de bijbehorende administratieve organisatie en interne controle is in documenten vastgelegd. In het treasury jaarplan worden jaarlijks de treasury-acties van de Wieren beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering en de aansturing van en voor de controle op de treasury werkzaamheden. Deze door de bestuurder vastgestelde en door de RvC goedgekeurde documenten vormen de kaders waarbinnen geacteerd wordt.

Deze kaders voldoen aan de Beleidsregels derivaten woningcorporaties, die per 1 oktober 2012 in werking zijn getreden en de wijzigingen op deze regels met een inwerkingtredingsdatum van 1 september 2013. De beleidsregels leggen het gebruik van derivaten sterk aan banden. De Wieren heeft geen losse derivaten in haar portefeuille, wel beschikt zij over enkele zogenaamde embedded derivaten. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 7.1.

In 2014 heeft het CFV een onderzoek gedaan naar derivatentransacties in de corporatiesector. In het kader van dit onderzoek heeft het CFV de Wieren verzocht in overweging te nemen een onderzoek in te stellen naar de rol van externe treasury-adviseurs en tussenpersonen in relatie tot de interne treasury en het bestuur van de corporatie. Naar aanleiding van dit verzoek is in afstemming met de RvC en met de fusiepartner Elken besloten om een extern onderzoek uit te laten voeren.

7.1 Embedded derivaten

De Wieren heeft geen losse derivaten in haar portefeuille, wel beschikt zij over enkele embedded derivaten. Dit betreft drie extendible leningen met een totale nominale waarde van € 31 miljoen en twee basisrenteleningen met een totale nominale waarde van € 10,8 miljoen. Voor deze leningen hoeft geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden omdat er geen sprake is van tussentijdse marktwaardeverrekeningen of breakclausules waarbij in één keer een grote som geld betaald dient te worden. Deze producten vallen

dan ook niet onder de stresstest van CFV. In de extendible leningen zit een zogenaamde geschreven receiver swaption verpakt, dit is een optie op een renteswap. Deze optie geeft het recht aan de bank om op een vooraf overeengekomen keuzemoment een afgesproken rente te ontvangen.

Volgens de nieuwe Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving moeten deze swaptions van de lening worden gescheiden en apart worden gewaardeerd op marktwaarde. Door de lage rentestand is de marktwaarde van deze swaptions momenteel negatief. De afwaardering over het jaar 2014 (€ 9,75 miljoen) komt tot uitdrukking in de post 'financiële baten en lasten' in de resultatenrekening. Het overige gedeelte van de afwaardering (€ 8,669 miljoen) is verwerkt in de beginbalans van 2014.

7.2 Valutarisico

Woningstichting de Wieren is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

7.3 Renterisico

Het WSW heeft per 1 februari 2014 de methodiek voor risicobeoordeling van corporaties aangepast. Dit nieuwe beoordelingskader is verwerkt in het treasury jaarplan 2014 van de Wieren.

Het WSW beoordeelt het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille. Aflossingen, opslagherzieningen op basisrenteleningen en renteconversies veroorzaken hierbij renterisico, terwijl stortingen en rente-instrumenten het risico verlagen.

In de hiernavolgende grafiek geeft de oranje lijn de norm van het WSW weer voor het renterisico, deze bedraagt 15% van de leningenportefeuille ultimo 2013. Voor het renterisico van de Wieren zijn twee scenario's denkbaar. Bij het scenario waarbij ABN AMRO ervoor kiest om de extendible leningen voort te zetten tegen een vaste rente (zwarte lijn) blijft de Wieren, met uitzondering van 2053, in alle jaren binnen de

WSW-norm voor het portefeuille-renterisico. Wanneer ABN AMRO echter de keuze maakt om de Wieren een Euribor gerelateerde lening te verstrekken (grijze lijn) overschrijdt het renterisico, indien de Wieren geen maatregelen neemt, gedurende de periode 2021 tot en met 2053 de norm. In de renterisicobeoordeling gaat het WSW uit van een omzetting naar een fixe lening op het moment dat de ABN AMRO bank een keuze mag maken (zwarte lijn).



7.4 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat een tegenpartij niet langer geheel of gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen. In het Treasurystatuut van De Wieren zijn normen opgenomen voor dit tegenpartijrisico. Het maximale kredietrisico dat de

Wieren accepteert per tegenpartij bedraagt € 5 miljoen plus maximaal € 0,5 miljoen opgelopen rente.

7.5 Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien de Wieren zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Over de embedded derivaten in de leningportefeuille van de Wieren wordt geen liquiditeitsrisico gelopen.

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

7.6 Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. De Wieren heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. De Wieren voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management 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.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad circa 8%.

Verhuurdersheffing

De sector wordt naar verwachting geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woningstichting de Wieren heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: de verhuurderheffing is in 2014 0,381 % van de WOZ waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt daarna verder op van 0,449% in 2015 tot 0,491% in 2016 en 0,536% in 2017. Wij gaan er voorzichtigheids-halve vanuit, conform voorschriften van het Centraal Fonds, dat wij ook in de jaren 2018 en verder de verhuurdershef-

ing verschuldigd zijn met een tarief van 0,536% van de WOZ waarde van de woning.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 130 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2015-2019. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou het resultaat over 2014 € 0,612 miljoen lager uitvallen.

Huurverhogingen

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 heeft het kabinet het mogelijk gemaakt om voor sociale huurwoningen (huurprijs t/m € 699,48) de huur inkomensafhankelijk te verhogen. De precieze hoogte van de maximale huurverhoging in de komende jaren en het aantal jaren dat deze mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging zal blijven bestaan zijn nog onzeker.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw

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 het realisatie document heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft woningstichting de Wieren

een aantal standpunten ingenomen die bij de aangifte over de betreffende verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Dientengevolge kan de fiscale last over 2014 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. Er liggen echter gedetailleerde berekeningen ten grondslag aan de gehanteerde uitgangspunten voor bepaling van de fiscale aftrekbaarheid van bovenstaande posten. Onze inschatting is dat de impact van een eventuele correctie op dit punt niet zeer groot zal zijn.



9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten de operationele kasontvangsten en kasuitgaven weergegeven.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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 vastgoedbeleggingen worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.



10 Toelichting op de balans

(x € 1.000,-)

10.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2013		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.146	1.146
Herwaarderings	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 476	-/- 476
Boekwaarden per 31 december 2013	670	670
Mutaties 2014		
Investerings	7	7
Desinvesterings	-/- 73	-/- 73
Afschrijvingen	-/- 261	-/- 261
Totaal mutaties	-/- 327	-/- 327
Stand per 31 december 2014		
Verkrijgingsprijzen	1.080	1.080
Herwaarderings	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 737	-/- 737
Boekwaarden per 31 december 2014	343	343

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

- Grond geen afschrijvingen
- Eigen kantoorpand lineair 50 jaar
- Inrichting kantoorpand lineair 10 jaar
- ICT apparatuur lineair 2/5 jaar

gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1,713 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel

10.2 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwificeerd als vastgoedbelegging	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2013				
Bedrijfswaarde	8.162	114.321	7.552	130.035
Herwaardering als gevolg van stelselwijziging	189	69.996	-	70.185
Marktwaaarde 1 januari 2013	8.351	184.317	7.552	200.220
Investeringsen	-	-	5.909	5.909
Desinvesteringens	-	-/- 5.992	-/- 350	-/- 6.342
Herwaardering als gevolg van stelselwijziging	25	-/- 814	-/- 6.516	-/- 7.305
Marktwaaarde per 1 januari 2014	8.376	177.511	6.595	192.482
Mutaties 2014				
Investeringsen	-	-	1.614	1.614
Desinvesteringens	-/- 877	-/- 5.732	-/- 290	-/- 6.899
Afschrijvingens	-	-	-	-
Afschrijvingens desinvesteringens	-	-	-	-
Waardeverminderingens	-	-	-	-
Terugneming van waardeverminderingens	27	6.120		6.147
Overboekingsen		5.427	-/- 5.532	-/- 105
Totaal mutaties	-/- 850	5.815	-/- 4.208	757
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgingsprijzens	7.285	108.022	2.387	117.694
Herwaarderingens	241	75.304	-	75.545
Marktwaaarde 31-12-2014	7.526	183.326	2.387	193.239

Commercieel vastgoed in exploitatie

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 42 woningsen, 76 garages, en 7 bedrijfsruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingens van deze eenheden bedraagt € 9,655 miljoen (waarde peildatum 01-01-2013).

De bedrijfswaarde van commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 9,315 miljoen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

Naar verwachting zullen 30 woningsen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze onroerensde zaken bedraagt € 3,3 miljoen. De boekwaarde ultimo verslagjaar is € 2,3 miljoen.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn totaal 2.330 woningsen, 1 bedrijfsruimte en geen garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingens van sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt € 267,836 miljoen (waarde peildatum 01-01-2013).

De bedrijfswaarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 130,653 miljoen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

Verzekering & zekerheden

De materiele vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd op basis van aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 254,294 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW borgstelling. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

10.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belasting vordering	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2014	1.540	56	1.596
Mutatie als gevolg van stelselwijziging inzake embedded derivaten	2.167	-	2.167
Stand per 1 januari 2014 aangepast	3.707	56	3.763
Mutaties 2014:			
Investerings	-	132	132
Mutatie als gevolg van tijdelijk verschil verkoopvijver	1.070	-	1.070
Waardevermeerderingen	3.550	-	3.550
Stand per 31 december 2014	8.327	188	8.515

Latente belastingvorderingen

De voorziening voor latente belastingvorderingen bestaat uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van:

	2014	2013
Verrekenbare tijdelijke verschillen	5.680	400
Compensabele fiscale verliezen	2.647	1.140
	<u>8.327</u>	<u>1.540</u>

Van de opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Leningen u/g

Geldnemer	2014	2013
Startersleningen (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)	188	56
	<u>188</u>	<u>56</u>

10.4 Vorderingen

	2014	2013
Huurdebiteuren	115	115
Overige vorderingen	788	451
Overlopende activa	10	71
	<u>913</u>	<u>637</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

	2014	2013
Huurdebiteuren	115	115
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
	<u>115</u>	<u>115</u>

Overige vorderingen

	2014	2013
Vorderingen op niet huurders	120	61
Vorderingen op vertrokken huurders	149	157
Overige vorderingen	576	298
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 57	-/- 65
	<u>788</u>	<u>451</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Overlopende activa

	2014	2013
Overige	10	71
	<u>10</u>	<u>71</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

10.5 Liquide middelen

	2014	2013
<i>Dagelijks opvraagbare liquide middelen:</i>		
Kas	1	1
Rekening-courant banken	2.513	6.221
Banken BV's	45	47
	<u>2.559</u>	<u>6.269</u>

10.6 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Overige reserves

	2014	2013
Stand per 1 januari	99.239	43.155
Herwaardering materiële vaste activa als gevolg van stelselwijziging	-	63.225
Stelselwijziging derivaten	-/- 6.502	-
Stand per 1 januari o.b.v. nieuwe grondslagen	92.737	106.380
Uit resultaatbestemming	-/- 3.229	-/- 7.141
Stand per 31 december	89.508	99.239

10.7 Voorzieningen

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	2014	2013
Opleidingen (opgebouwde rechten)	54	85
Jubilea	67	-
	121	85



10.8 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2014 inclusief aflossings- verplichting	Aflossings- verplichting 2014	Stand 31-12-2014 exclusief aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	3.045	361	3.406	3.406	2.537
Leningen kredietinstellingen	82.711	7.455	90.166	83.866	83.568
	85.756	7.816	93.572	87.272	86.105

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. Voor € 70 miljoen van de leningenportefeuille is WSW borging verkregen. De overige leningen zijn geborgd door de gemeente Súdwest Fryslân.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Leningen overheid	-	-	868	-
Leningen kredietinstellingen	-	298	-	5.000
	-	298	868	5.000

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht (exclusief aflossingsverplichting):

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari	3.749	94.011	97.760
Bij: nieuwe leningen	-	-	-
Af: aflossingen	343	3.845	4.188
Stand per 31 december	3.406	90.166	93.572

Leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door de gemeente Sudwest Fryslân.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2014	2013
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	3.406	3.753
Gemiddelde rente	5,18%	5,19%
Gemiddelde looptijd	12jr	13jr
Reële waarde	4.201	4.483

Leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2014	2013
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	80.666	84.506
Gemiddelde rente	4,07%	4,07%
Gemiddelde looptijd	26jr	27jr
Reële waarde	115.714	104.344
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	9.500	9.500
Gemiddelde rente	0,43%	0,71%
Gemiddelde looptijd	3jr	4jr
Reële waarde	9.505	9.507

Derivaten

Woningstichting de Wieren heeft drie extendible leningen in portefeuille. Deze leningen zijn verstrekt door de Fortis Bank (ABN AMRO). In deze extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een specifiek vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel variabele rente.

Conform RJ 290 dienen ze gewaardeerd te worden en per primo 2014 te worden verwerkt in het eigen vermogen. De marktwaarde is per ultimo 2014 negatiever dan de marktwaarde per primo 2014, hetgeen wordt veroorzaakt door de daling van de rentecurve en de stijging van de volatiliteit.

	Stelsel- wijziging 01-01-2014	Mutatie 2014	Markt- waarde 31-12-2014
ABN AMRO 539031186	478	723	1.201
ABN AMRO 539030376	3.051	3.576	6.627
ABN AMRO 539032409	5.140	5.451	10.591
	<u>8.669</u>	<u>9.750</u>	<u>18.419</u>

10.9 Kortlopende schulden

	2014	2013
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.816	2.390
Schulden aan leveranciers	1.337	1.641
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	475
Overige schulden	1	428
Overlopende passiva	2.470	2.027
	<u>11.765</u>	<u>6.961</u>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.10 Niet uit de balans bijkende verplichtingen

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft De Wieren een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door De Wieren opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Ultimo 2014 bedraagt de voorwaardelijke verplichting voor De Wieren € 2,6 miljoen.



11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Opbrengsten

11.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
Woningen en woongebouwen	15.549	14.087
Onroerende zaken niet zijnde woningen	294	328
	15.843	14.415
Af: huurderiving wegens leegstand	337	133
	15.506	14.282

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging, harmonisatie en wegens woningverbetering
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen
- Verkopen en sloop van woningen in exploitatie

11.2 Vergoedingen

	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	681	722
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	20	12
	661	710

11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto- opbrengst verkopen bestaand bezit	2.989	2.453
Af: Boekwaarde	2.377	2.054
Verkoopresultaat bestaand bezit	612	399

Verkopen bestaand bezit in 2014 is als volgt opgebouwd:

Woningen	22	28
Garages	2	
Bedrijfsruimten	5	

11.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2014	2013
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	2	70
	2	70

11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Beheerdiensten	210	136
Overige	192	56
	402	192

Lasten

11.6 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	334	108
	<u>334</u>	<u>108</u>

11.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
<i>Waardeveranderingen</i>		
Afwaardering locatie Het Perk	-	248
Marktwaaarde gesloopt bezit	4.232	3.938
Afwaardering woningverbetering en projectafronding	2.340	4.754
	<u>6.572</u>	<u>8.940</u>

11.8 Onderhoudslasten

	2014	2013
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	609	694
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	3.012	2.490
	<u>3.621</u>	<u>3.184</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	3.012	2.490
Klachtenonderhoud	395	393
Mutatieonderhoud	214	301
	<u>3.621</u>	<u>3.184</u>

11.9 Leefbaarheid

	2014	2013
Fysieke leefbaarheid	139	116
Sociale leefbaarheid	11	9
	<u>150</u>	<u>125</u>

11.10 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Onderhoudskosten exploitatie leveringen en diensten	199	201
Af: uren eigen dienst	-/- 36	-/- 36
Kosten/premie glasverzekering	42	43
Werkzaamheden door derden	473	412
	<u>678</u>	<u>620</u>

11.11 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	1.109	116
Huisvestingskosten	161	126
Automatiseringskosten	401	211
Bestuurskosten	184	53
Overige beheerkosten	545	802
Subtotaal beheerskosten	2.400	1.308
<i>Heffingen en zakelijke bedrijfslasten</i>		
Belastingen	843	810
Verzekeringen	64	46
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	25	25
CFV heffingen	505	614
Bijdrage Landelijk Huurbeleid	886	-
Subtotaal heffingen en zakelijke bedrijfslasten	2.323	1.495
Totaal overige bedrijfslasten	4.723	2.803

Vanwege de fusie per 1 januari 2015 zijn de volgende fusiekosten verantwoord onder de posten:

Personeelskosten:	
Afvløiingsregeling 60-plussers	€ 838.000,-
Automatiseringskosten:	
Afkoop contracten	€ 216.000,-
Bestuurskosten:	
Advieskosten inzake de fusie	€ 138.000,-

11.12 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants-honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	54	32
Fiscale advisering	50	24
Andere niet-controlediensten	130	57
	234	113

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woningstichting de Wieren zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

11.13 Financiële baten en lasten

	2014	2013
<i>Rentebaten</i>		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	77	182
Rente op vorderingen	5	17
Rente op liquide middelen	36	55
	118	254
<i>Rentelasten</i>		
Rente langlopende schulden:	-/- 3.696	-/- 3.711
Leningen	-/- 9.750	-
Derivaten mutatie		
Rente kortlopende schulden	-	-/- 11
Overige	-/- 13.446	-/- 3.722
Saldo financiële baten en lasten	-/- 13.328	-/- 3.468

De geactiveerde rente is gebaseerd op de voor de betreffende projecten aangetrokken financiering. Voor de mutatie in de post derivaten, zie paragraaf 7.1 van de jaarrekening.

11.14 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
<i>Acute belastingen</i>	-	-
Mutatie latentie verliescompensatie resultaat boekjaar		
(incl. correcties voorgaande jaren)	1.222	224
Overige mutaties latente belastingen	3.398	626
Totaal	4.620	850
De acute belastinglast over 2014 is als volgt bepaald:	2014	
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-/- 7.849	
Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten		
Beperkt aftrekbare kosten		5
Storting CFV		506
Niet aftrekbare rentelasten en soortgelijke kosten		9.750
Fiscaal geen waardeveranderingen		6.725
		16.986
Af: fiscaal aftrekbare kosten		
Fiscaal hogere lasten onderhoud		234
Fiscaal hogere afschrijvingen		100
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		6.147
Overige bedrijfslasten		275
Projectresultaat		6.385
Afschrijving disagio op leningen o/g		231
Lager fiscaal resultaat verkochte woningen		611
Dotatie/vrijval voorzieningen		40
		14.023
Belastbaar bedrag voor verliescompensatie	-/- 4.886	
Fiscale verlies compensatie	4.886	
Belastbaar bedrag boekjaar		-
Te betalen belasting		-

Na de toevoeging van de fiscale verliescompensatie over 2014 is het totaal van het te verrekenen fiscaal verlies per 31 december 2014 gecumuleerd tot een totaalbedrag van € 10,590 miljoen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk van 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

11.15 Mutatie bedrijfswaarde materiele vaste activa

De bedrijfswaarde van het vastgoed bedraagt ultimo 2014 € 140,0 miljoen (2013: € 119,5 miljoen). De bedrijfswaarde is in het verslagjaar toegenomen met afgerond € 20,5 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde per ultimo het voorgaande verslagjaar.

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren: (bedragen x € 1.000)

Verkopen, inrekenen woningverkopen eerste 5 jaar	12.400
Huurbeleid, aanpassing huurbeleid	11.800
Onderhoud, inrekenen hogere onderhoudslasten	-/- 7.300
Overige mutaties	3.600
	20.500



12 Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 27,8 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WNT-verantwoording 2014 woningstichting de Wieren

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op woningstichting de Wieren van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningbouwcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor woningstichting de Wieren is € 130.600,-. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Drs. H.R. Heikema van der Kloet
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12
Aantal dagen in 2014	365
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning	113.044
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	22.565
Totaal bezoldiging	135.609
Toepasselijk WNT-maximum	130.600
Motivering indien overschrijding:	zie ¹⁾
Gegevens 2013	
Functie(s) in 2013	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12
Aantal dagen in 2013	365
Omvang dienstverband (in fte)	1
Bezoldiging	
Beloning	115.412
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	23.391
Totaal bezoldiging 2013	138.803

¹⁾ Het overgangsrecht van de WNT is van toepassing, omdat de bezoldigingsafspraken is gemaakt vóór de inwerkingtreding van de WNT.

Bedragen x € 1	G.J.P. van den Berg	G.P. Vermeulen	W.J.H. Bargboer
Functie(s)	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Duur dienstverband 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Aantal dagen in 2014	365	365	365
Bezoldiging			
Beloning	8.000	6.500	6.500
Belastbare onkostenvergoedingen	107	267	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	8.107	6.767	6.500
Toepasselijk WNT-maximum	9.795	6.530	6.530
Motivering overschrijding: zie		1)	
Gegevens 2013			
Functie(s) in 2013	Voorzitter/ vice-voorzitter	Vice-voorzitter/lid	Lid/voorzitter
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Aantal dagen in 2013	365	365	365
Bezoldiging			
Beloning	6.750	6.500	7.625
Belastbare onkostenvergoedingen	0	264	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2013	6.750	6.764	7.625

Bedragen x € 1	R. Kommerij	H.A.G. Nauta - Velda	T.M. van der Meulen - Wiersema
Functie(s)	Lid	Lid	
Duur dienstverband 2014	1/1 - 31/12	19/2 - 31/12	
Aantal dagen in 2014	365	316	
Bezoldiging			
Beloning	6.500	5.633	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	
Totaal bezoldiging	6.500	5.633	
Toepasselijk WNT-maximum	6.530	6.530	
Gegevens 2013			
Functie(s) in 2013	Lid		Lid
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12		1/1 - 16/10
Aantal dagen in 2013	365		289
Bezoldiging			
Beloning	6.500		5.679
Belastbare onkostenvergoedingen	0		0
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0
Totaal bezoldiging 2013	6.500		5.679

Overige gegevens

Naast de hierboven vermelde topfunctionaris zijn er geen functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaats gevonden of had moeten plaats vinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Met ingang van 1 januari 2015 is de heer H.R. Heikema van der Kloet, vanwege de fusie met Elkien, geen directeur-bestuurder meer. Vanaf deze datum is hij Strategisch Bestuursadviseur bij Elkien.

Heerenveen, 2 juni 2015

Stichting Elkien

13 Statutaire resultaatbestemming

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het bevorderen van het doel van de stichting. Woningstichting de Wieren stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de regio Friesland.

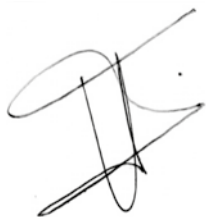
14 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat over 2014, zijnde negatief € 3,229 miljoen is onttrokken aan het eigen vermogen.

15 Gebeurtenissen na balansdatum

De Wieren is per 1 januari 2015 gefuseerd met woningcorporatie Elkien uit Leeuwarden, gevestigd te Heerenveen

Bestuur,
Alex Bonnema
Directeur-bestuurder



Raad van Commissarissen,

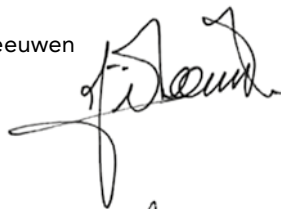
B.A. Endedijk
Voorzitter



G.J.P. van den Berg
Vicevoorzitter



J.F. van Leeuwen
Lid



M.I.A. Valk
Lid



E. Wind
Lid



G.P. Vermeulen
Lid



16 Enkelvoudige balans

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	2014		2013
<i>Materiële vaste activa</i>	10.1			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>344</u>	<u>670</u>	
		344		670
<i>Vastgoed beleggingen</i>	10.2			
Commercieel vastgoed in exploitatie		7.526	8.376	
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		183.326	177.511	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>1.474</u>	<u>5.682</u>	
		192.326		191.569
<i>Financiële vaste activa</i>	10.3			
Latente belastingvordering(en)		8.327	1.540	
Leningen u/g		<u>188</u>	<u>56</u>	
		8.515		1.596
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>	10.4			
Huurdebiteuren		115	115	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.563	621	
Overige vorderingen		788	451	
Overlopende activa		<u>10</u>	<u>71</u>	
		2.476		1.258
<i>Liquide middelen</i>	10.5	2.514		6.222
		<u>206.175</u>	<u>201.315</u>	

	Ref.	2014		2013
Eigen vermogen	10.6			
Overige reserves		89.508		99.239
Voorzieningen	10.7			
Deelnemingen		606	578	
Overige voorzieningen		<u>121</u>	<u>85</u>	
		727		663
Langlopende schulden	10.8			
Schulden/leningen overheid		3.045	3.410	
Schulden/leningen kredietinstellingen		82.711	91.959	
Derivaten		<u>18.419</u>		
		104.175		95.369
Kortlopende schulden	10.9			
Schulden aan kredietinstellingen		7.816	1.473	
Schulden aan leveranciers		1.337	1.641	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		141	475	
Overige schulden		1	428	
Overlopende passiva		<u>2.470</u>	<u>2.027</u>	
		11.765		6.044
		<u>206.175</u>		<u>201.315</u>

17 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	15.506	14.282
Opbrengst servicecontracten	11.2	661	710
Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille	11.3	612	399
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	11.4	2	70
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	402	192
		17.183	15.653
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	334	108
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	6.572	8.940
Lonen en salarissen		1.304	1.306
Sociale lasten		208	194
Pensioenlasten		260	261
Onderhoudslasten	11.8	3.621	3.184
Leefbaarheid	11.9	150	125
Lasten servicecontracten	11.10	678	620
Overige bedrijfslasten	11.11	4.723	2.804
		17.850	17.542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.147	-/- 2.657
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.12	118	260
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.12	-/- 13.419	-/- 3.694
Saldo financiële baten en lasten		-/- 13.301	-/- 3.434
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-/- 7.821	-/- 7.980
Resultaat uit deelnemingen		-/- 28	-/- 11
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.13	4.620	850
Resultaat na belastingen		-/- 3.229	-/- 7.141

18 Enkelvoudige grondslagen

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk, met uitzondering van de deelnemingen. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde



19 Toelichting op de enkelvoudige balans

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2014	2013
Kantoor	265	527
Inventaris	79	138
Bedrijfsauto's	-	5
Totaal	344	670

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie	7.526	8.376
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd al vastgoedbelegging	183.326	177.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.474	5.682
Totaal	192.326	191.569

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen	8.327	1.540
Leningen u/g	188	56
Totaal	8.515	1.596

Vlottende activa

Huurdebiteuren	115	115
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.563	621
Overige vorderingen	788	451
Overlopende activa	10	71
Totaal	2.476	1.258

Liquide middelen

Kas	1	1
Rekening-courant banken	2.513	6.221
Totaal	2.514	6.222

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

	2014	2013
Eigen vermogen		
Overige reserves	89.508	99.239
	89.508	99.239
Voorzieningen		
Deelnemingen	606	578
Overige voorzieningen	121	85
Totaal	727	663
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.045	3.410
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.711	91.959
Derivaten	18.419	
Totaal	104.175	95.369
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.816	1.473
Schulden aan leveranciers	1.337	1.641
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	475
Overige schulden	1	428
Overlopende passiva	2.470	2.027
Totaal	11.765	6.044

20 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

	2014	2013
Resultaat uit deelnemingen		
De Wieren Holding BV	-/- 28	-/- 11
Totaal	-/- 28	-/- 11



21 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Wieren

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woningstichting De Wieren te Sneek gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het Accountantsprotocol Bbsh in Bijlage III bij het Bbsh en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Wieren per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Groningen, 2 juni 2015

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M Jacobs RA

