

elkien
financieel jaarverslag
2014







Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Verslag Raad van Commissarissen Elkien	6
Kengetallen	12
Factsheet I: Kwaliteit van woningen	15
Factsheet II: Verhuur van woningen	19
Factsheet III: Betrekken bewoners	22
Factsheet IV: Financiële continuïteit	24
Factsheet V: Leefbaarheid	29
Factsheet VI: Wonen en zorg	31
Factsheet VII: Corporatie Governance	33
Factsheet VIII: Verbindingen en lidmaatschappen	35
Factsheet IX: Risicomanagement en Interne Controle	37
Jaarrekening	41

“Elkien wil positieve resultaten halen - en dan niet eens zozeer op financieel vlak.”



Us Elkien

Werken aan draagvlak en wederzijds begrip

Elkien wil positieve resultaten halen – en dan niet eens zozeer op financieel vlak. Natuurlijk willen (en moeten) wij een financieel gezonde organisatie zijn, maar onze doelen gaan veel verder dan dat. Wij willen de partij zijn die binnen de mogelijkheden optimaal presteert voor haar klanten en samenwerkingspartners. Dat wil zeggen: wij willen dáár zijn waar onze doelgroep wil wonen; met betaalbare, goede woningen in een prettige woonomgeving.

Nu kunnen we natuurlijk vanuit ons kantoor in Heerenveen bedenken hoe het allemaal moet. Maar wij geloven meer in de kracht van samenwerking en dialoog. Met huurders, gemeenten, zorgaanbieders en hulpverleners. Want alleen door goed te luisteren naar alle belanghebbende partijen, kunnen we de juiste keuzes maken. Wij willen de juiste dingen doen en die in één keer goed doen. Dat lukt alleen als er voldoende draagvlak is voor onze koers en Elkien wordt gezien als de woningcorporatie van ons allemaal. Als ons Elkien.

2014 was voor Elkien een turbulent jaar en niet alleen door de overheidsmaatregelen en alle landelijke commotie rondom woningcorporaties. Elkien zal zich 2014 vooral herinneren als het jaar waarin de fusie met Woningstichting de Wieren vorm kreeg. Deze fusie sluit aan bij onze overtuiging dat we door samenwerking meer resultaten kunnen boeken. Als krachtige, slagvaardige corporatie kunnen wij antwoorden bieden op de vragen van onze huurders, samenwerkingspartners en andere stakeholders. Onze missie blijft daarbij

overeind: een realistische buur(t)corporatie zijn voor beter wonen in Fryslân. Elkien streeft naar betaalbare, goede woningen voor iedereen. De keuzes die wij maken, zijn daar altijd op gericht.

Onze toekomstvisie is realistisch. De overheid schrijft door regelgeving ons handelen in toenemende mate voor en dwingt ons daarmee ons te focussen op onze kerntaak: goede woningen bieden aan mensen met een smalle beurs. Daarnaast wordt er ook van ons verwacht dat wij bijdragen aan het terugdringen van het tekort op de rijksbegroting en dat wij helpen problemen van andere corporaties op te lossen. Dat beperkt ons flink in onze mogelijkheden, maar we kijken vooruit en denken slagvaardig genoeg te zijn om op dit veranderende speelveld toch veel mooie dingen te bereiken.

drs. Alex Bonnema MBA
directeur bestuurder
Elkien

Verslag Raad van Commissarissen Elkien

2014 was voor Elkien een jaar met een volle agenda. Belangrijkste gebeurtenis was de fusie met Woningstichting de Wieren. De Raad van Commissarissen heeft in het traject dat tot deze fusie heeft geleid een actieve rol gespeeld vanuit de overtuiging dat samenwerking tot meer resultaten voor al onze stakeholders kan leiden. Als sterke, markt-gerichte en slagvaardige corporatie kunnen wij onze huurders en andere stakeholders nog beter van dienst zijn. Onze missie verandert niet: een realistische buurt(t)corporatie zijn voor beter wonen in Fryslân. Elkien streeft naar betaalbare, goede woningen voor iedereen. De Raad van Commissarissen ziet dat Elkien zich verder ontwikkelt tot een naar buiten gerichte organisatie die verantwoordelijkheid neemt en alert met complexe vraagstukken wil omgaan.

Het reglement

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen staan in de artikelen 15 t/m 27 van onze statuten. In het reglement staat een aantal onderwerpen verder uitgewerkt. Het reglement is beschikbaar op onze website, evenals het rooster van aftreden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2014 vonden geen mutaties in de Raad van Commissarissen plaats.

Samenstelling Raad van Commissarissen Elkien 31 december 2014

Naam	Benoemd op	Zitting tot	Beroep	Nevenfuncties	Honorarium 2014	Overige kosten 2014	Honorarium 2013	Overige kosten 2013
Jacob Dijkstra (m) (1958) Voorzitter en lid remuneratie-commissie	24-04- 2007	01-01-2015 (niet herbenoembaar)	Raad van bestuur van Stichting Izore, Centrum Infectieziekten Friesland	Lid Raad van Commissarissen coöperatie ENO zorgverzekeringen in Deventer	€ 12.000,00	€ 0,-	€ 12.000,00	€ 0,-
Drs. Bert Endedijk (m) (1951) vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie (benoemd op voordracht van de huurdersvereniging)	28-10- 2008	28-10-2016 (niet herbenoembaar)	Directeur Operationele zaken Veen Bosch & Keuning uitvergroep	Lid Raad van Commissarissen Rabobank IJsseldelta Lid Generale College voor het opzicht in de PKN	€ 8.000,00	€ 0,-	€ 8.000,00	€ 0,-
Ir. Marjo Dijkstra (v) (1947) Lid, lid commissie stakeholders en lid remuneratie-commissie	24-04-2007	01-01-2015 (niet herbenoembaar)	Adviseur volkshuisvesting & ruimtelijke ordening	Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Mitros Voorzitter Stichting SBW	€ 8.000,00	€ 220,-	€ 8.000,00	€ 607,-

Naam	Benoemd op	Zitting tot	Beroep	Nevenfuncties	Honorarium 2014	Overige kosten 2014	Honorarium 2013	Overige kosten 2013
Koos Gerlofs (m) (1943) Lid en lid auditcommissie	25-05-2010	01-01-2015 (wegens persoonlijke redenen afgetreden)	Voorheen hoofd internationale onroerend goed beleggingen TKP Pensioenfonds	Commissaris bij CBRE Dutch Resi- dential Fund CBRE Dutch Office Fund CBRE Dutch Retail Fund Vastgoed- fonds Stations- locaties Non-exe- cutive director Aurora Londen	€ 8.000,00	€ 246,-	€ 8.000,00	€ 797,-
Drs. Marian Valk (v) (1968) Lid en voorzitter remuneratie- commissie	06-09-2011	06-09-2015 (herbe- noembaar)	Interim management en consultancy	Lid Raad van Toezicht MEE Drenthe	€ 8.000,00	€ 16,-	€ 8.000,00	€ 49,-
Drs. Evert Wind (m) (1949) Lid en lid auditcom- missie en voorzitter commissie stakehol- ders (benoemd op voordracht van de huurdersvereniging)	06-09-2011	06-09-2015 (herbe- noembaar)	Voormalig directielid Kamer van Koophandel Noord Nederland Eigenaar Viento Advies	Directeur/be- stuurder Route Development Fund en Route Support Fund Groningen Airport Eelde Lid Raad van Toezicht VVV/TIF Fryslân Lid Netwerk de Verbinding	€ 8.000,00	€ 243,-	€ 8.000,00	€ 297,-
Joke van Leeuwen arts, MWO (v) (1960) Lid en lid commissie stakeholders	29-11-2011	29-11-2015 (herbe- noembaar)	Directeur van de Swaai en directeur van Kind en Gezin Talent	Lid Raad van Toezicht Stichting De Hoven, Wonen/ Welzijn/Zorg te Groningen Lid Raad van Toezicht Stichting Huize Het Oosten te Bilthoven	€ 8.000,00	€ 27,-	€ 8.000,00	€ 0,-

Activiteiten Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft 9 keer plenair vergaderd in 2014 en zich daarbij op de volgende velden gericht:

- de realisatie van onze doelstellingen;
- de realisatie van onze volkshuisvestelijke opgave;
- de financiële verslaglegging;
- de naleving van wet- en regelgeving.

Daarnaast heeft de Raad over de volgende onderwerpen gesproken, er besluiten over genomen of er goedkeuring aan verleend:

- het volkshuisvestelijk en financieel jaarverslag;
- het bedrijfsplan en de begroting 2015;
- de fusie met de Wieren;
- treasurybeleid en AO/IC;
- huurbeleid;
- Governance aangelegenheden;
- de jaarrekeningen;
- de diverse vastgoedprojecten.

Van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden notulen gemaakt en een actielijst en besluitenlijst bijgehouden. Het bestuur heeft de Raad van Commissarissen zowel mondeling als schriftelijk regelmatig geïnformeerd over de externe ontwikkelingen, de beoogde doelen en behaalde resultaten. Bij de vergaderingen waren het bestuur en de directie van Elkien aanwezig. Ook werden bij gerichte thema's presentaties gehouden door medewerkers van Elkien of door experts uit het veld.

Derivaten

Het derivatendossier kreeg in 2014 opnieuw bijzondere aandacht. Nadat in 2012 zowel de externe toezichthouders als de huisaccountant (Price Waterhouse Coopers) tot de conclusie kwamen dat er bij Elkien geen sprake is van onrechtmatig gebruik van derivaten, is in 2014 de oriëntatie met name gericht op het verder reduceren van de risico's die aan het houden van derivaten gekoppeld zijn. In lijn met de aangescherpte eisen die het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt aan het houden van een derivatenportefeuille, heeft Elkien maatregelen

getroffen. De Raad van Commissarissen heeft de ontwikkeling van dit dossier nauwlettend gevolgd.

Overleg Raad van Commissarissen met stakeholders

Huurdersorganisaties

De Raad van Commissarissen sprak op 10 november 2014 met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en Huurdersplatform Nieuw Elan. In dit overleg kwamen aan de orde:

- ontwikkelingen in de sector;
- de volkshuisvestelijke en strategische ontwikkelingen;
- de kwaliteit van de dienstverlening;
- de betaalbaarheid van de woningvoorraad;
- het doorstaan van de zogeheten stresstest met betrekking tot het derivatendossier;
- het jaarverslag 2013;
- het concept bedrijfsplan 2015.

Ondernemingsraad

Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen heeft in mei en november gesproken met de ondernemingsraad. De fusie met de Wieren, (overige) strategische keuzes, de organisatieontwikkeling en het toekomstperspectief van Elkien vormden in deze gesprekken de hoofdonderwerpen.

Accountant

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen met de accountant gesproken over de jaarrekening 2013. Met de accountant zijn tevens de managementletter en de algemene ontwikkelingen besproken.

Andere activiteiten

De leden van de Raad van Commissarissen zorgen ervoor voortdurend op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de branche en de benodigde kennis en ervaring op te doen. Zo is Elkien lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW) en ontvangen de leden de informatie vanuit dit netwerk. Commissarissen nemen tevens deel aan workshops en andere educatiebijeenkomsten. Verder houden de commissarissen vakliteratuur en de media bij. Daarnaast

ontvangen de leden van de Raad van Commissarissen relevante en interessante informatie van het bestuur.

Zelfevaluatie

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden. Aan de hand van een specifieke vragenlijst zijn de punten geïnventariseerd en besproken. In de zelfevaluatie zijn aan de orde geweest de verdere optimalisering van de informatievoorziening, besluitvormingsproces, algemene zelfreflectie, specifieke thema behandeling in de RvC vergadering, rapport Hoekstra, de optimalisering van klankbordrol van de RvC ook in relatie tot het gebruik kunnen maken van de aanwezige kennis en ervaring.

Commissies Raad van Commissarissen

In 2014 waren er binnen de Raad van Commissarissen drie commissies actief: de auditcommissie, de remuneratiecommissie en de commissie stakeholders. De commissies rapporteren aan de complete Raad.

Auditcommissie

De auditcommissie kijkt het proces en de inhoud van de financiële verslaglegging, het systeem van interne beheersing en controle van risico's, het controleproces van de accountant, het treasurybeleid en de naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast richt de auditcommissie zich op het derivatendossier.

In 2014 bestond de auditcommissie uit de heer Endedijk (voorzitter), de heer Gerlofs en de heer Wind. Naast de commissieleden namen ook de bestuurder en het directieteam deel aan de vergadering. De accountant was tweemaal bij de vergadering aanwezig, namelijk bij het bespreken van het jaarverslag 2013 en bij het bespreken van de Managementletter.

De auditcommissie vergaderde in 2014 zeven keer. De volgende onderwerpen kwamen in de vergaderingen aan bod:

- het jaarverslag 2013;
- de kwartaalrapportages;

- de begroting en het bedrijfsplan 2015;
- het overleg met externe toezichthouders WSW en CFV;
- het solvabiliteits- en continuïteitsoordeel CFV;
- ontwikkelingen met betrekking tot derivaten;
- de diverse vastgoedprojecten.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt besluiten voor van de Raad van Commissarissen over de benoeming en bezoldiging van de leden van het bestuur (werkgeversrol). Verder formuleert en onderhoudt de commissie de profielschets van de Raad van Commissarissen en voert zij de beoordeling uit van het functioneren van het bestuur namens de RvC.

De leden van de remuneratiecommissie zijn mevrouw Valk (voorzitter), de heer Dijkstra en mevrouw Dijkstra. De remuneratiecommissie vergaderde in 2014 vier keer. De volgende onderwerpen kwamen in de vergaderingen aan bod:

- het remuneratiebeleid;
- het planningsgesprek, voortgangsgesprek en beoordeling bestuurder;
- de verhouding Raad van Commissarissen en de commissies;
- de voorbereiding van de zelfevaluatie Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Remuneratie bestuur en Raad van Commissarissen

Voor de honorering van commissarissen wordt de code voor honorering van commissarissen in woningcorporaties gevolgd. De bedragen die in 2014 zijn uitbetaald aan de commissarissen zijn opgenomen in het overzicht Samenstelling Raad van Commissarissen Elkien en in de jaarrekening.

Op de bezoldiging van de bestuurder is het overgangsrecht WNT van toepassing, omdat de bezoldigingsafpraak is gemaakt vóór de inwerkingtreding van de WNT. De Raad van Commissarissen past geen systeem van variabele beloning toe. Overige arbeidsvoorwaardelijke regelingen en kosten-

vergoedingen volgen de bepalingen uit de CAO woon-diensten en de eigen regelingen voor het personeel.

Aanstellingstermijn bestuurder

De aanstelling van de bestuurder bij Elkien is voor onbepaalde tijd. Dit wijkt af van de Uitwerking II.2.1 van de Governance Code. De heer Bonnema is sinds 1 juni 2000 in dienst bij Elkien en rechtsvoorgangers. Zijn opzegtermijn is een maand. Voor Elkien is de opzegtermijn een maand bij een dienstverband korter dan vijf jaar en voor elke volgende vijf jaar een maand extra. Hierbij geldt een maximum van vier maanden.

Commissie Stakeholders

De commissie Stakeholders bestaat uit de heer Wind (voorzitter), mevrouw Dijkstra, mevrouw Van Leeuwen. Naast afstemmingsmomenten tussen bestuur en voorzitter vergaderde deze commissie 3 keer in 2014. In de vergaderingen stond het thema 'stakeholdersmanagement' centraal. Er is een programma ten aanzien van de stakeholdersinteractie voorbereid dat in 2015 uitgevoerd zal worden.

Klankbordgroep fusie Elkien – de Wieren

Ten behoeve van de integratie van de Wieren met Elkien is begin 2014 door beide Raden van Commissarissen een klankbordgroep ingesteld met uit beide raden twee commissarissen. Elkien was in de klankbordgroep vertegenwoordigd door de heren Dijkstra en Wind. 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 bijeen geweest. 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 Elkien en de Wieren per 1 januari 2015 zijn gefuseerd.

Overige aandachtspunten voor de Raad van Commissarissen

Integriteit

Elkien heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Daarmee volgen we de Governancecode Woningcorporaties. Integriteit en voorkomen van fraude zijn ook onderwerpen in de functioneringsgesprekken.

De Raad van Commissarissen heeft geen zaken aangemerkt als zijnde schendingen van integriteit of belangenverstrengelingen. Naast de integriteitscode zijn in het reglement voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement onafhankelijkheidscriteria opgenomen. Voor zover we kunnen beoordelen hebben de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met hun taken voor Elkien. Ook individuele commissarissen hebben dit niet als zodanig gemeld.



In 2013 hebben er twee vastgoed transacties plaats gevonden tussen Elkien en een aan de commissaris van Elkien gelieerde partij. Elkien heeft destijds bij beide transacties geconstateerd dat er sprake was een mogelijk (indirect) tegenstrijdig belang. Vanwege het mogelijk tegenstrijdig belang heeft Elkien en haar Raad van Commissarissen het interne reglement (art. 10.1 – 10.3 reglement Raad van Commissarissen d.d. 08-12-2011) toegepast. Dit reglement is gebaseerd op de governance code van Aedes. De transacties zijn intern beoordeeld en op basis van die beoordeling is vastgesteld dat er geen sprake was van een tegenstrijdig belang. Elkien hecht veel waarde aan transparantie en maakt daarom in overleg met ILT, in het jaarverslag 2014, melding van deze transacties.

Tevens heeft Elkien een regeling voor ongewenst gedrag. Elkien heeft drie vertrouwenspersonen, waarvan twee vrouwen.

Tot slot

Ook dit jaar danken wij de bestuurder, directie en medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid bij de ontwikkeling van Elkien, haar huurders en stakeholders.

Heerenveen, juni 2015

Namens de Raad van Commissarissen van Elkien,

Bert Endedijk,
Voorzitter



Kengetallen

Aantal verhuureenheden in eigendom	2014	2013
Woningen in exploitatie	17.446	17.664
Eenheden in verzorgingshuizen	202	202
Eenheden Overige woongelegenheden	81	81
Parkeervoorzieningen	663	680
Commerciële ruimten	13	17
Maatschappelijke ruimten	87	85
Overige niet woongelegenheden	78	75
Totaal	18.570	18.804
Aantal koopenheden		
Koopwoningen in aanbouw	-	-
Koopwoningen in voorraad	2	8
Totaal	2	8
Aantal verhuureenheden in beheer	143	143
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000.000)	1.623	1.619
Verhuur van woningen		
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,70%	0,51%
Huurderving in % jaarhuur	2,31%	2,90%
Mutatiegraad	9,70%	8,50%
Financiële continuïteit		
Eigen vermogen	836.452	808.118
Voorzieningen	23.127	4.448
Balanstotaal	1.388.371	1.361.934
Winst- en Verliesrekening		
Huren	94.287	90.148
Jaarresultaat na belastingen	28.334	-/- 10.530
Financiële ratio's		
Interest coverage Ratio (ICR)	1,9	2,1
Debt service coverage ratio (DSCR)	1,2	1,3
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde)	60%	59%
Loan to Value (o.b.v. marktwaarde)	40%	42%
Solvabiliteit op basis bedrijfswaarde	43%	45%
Dekkingsratio	29%	29%
Efficiency ratio	48%	52%





Factsheet I: Kwaliteit van woningen

Elkien investeert in goed wonen. Ons doel is een kwalitatief goede woningvoorraad beschikbaar te hebben én te houden voor mensen met een laag inkomen. Dat vraagt om keuzes in aan- en verkoop, nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. In dit hoofdstuk laten we zien wat we deden en waarom/waartoe.

Onze woningen

Portefeuilleverdeling naar type woning en gemeente							
Gemeente	Type woning						
	Vrijstaand	2 ^e 1 kap	Hoek/tussen	Portiekflat	Galerijflat	Overige	Totaal
De Friese Meren	-	15	46	-	-	-	61
Heerenveen	-	81	361	33	162	-	637
Leeuwarden	5	175	4.023	2.812	2.492	97	9.604
Littenseradiel	-	252	445	19	-	-	716
Opsterland	32	736	978	68	479	-	2.293
Smallingerland	-	2	21	15	37	-	75
Súdwest Fryslân	3	662	2.505	259	601	11	4.041
Tytsjerksteradiel	-	-	-	19	-	-	19
Totaal	40	1.923	8.379	3.225	3.771	108	17.446

In bovenstaande tabel staat een overzicht van onze portefeuilleverdeling naar type woning en gemeente.

Transformatie van de portefeuille in 2014

Gemeente	31-12-2013	Aankoop	Sloop	Verkoop	Bouw	31-12-2014	Woning-verbetering
De Friese Meren	61	-	-	-	-	61	-
Heerenveen	646	-	2	7	-	637	-
Leeuwarden	9.709	-	148	41	84	9.604	140
Littenseradiel	759	-	28	15	-	716	-
Opsterland	2.314	-	-	21	-	2.293	28
Smallingerland	75	-	-	-	-	75	-
Súdwest Fryslân	4.081	-	30	54	44	4.041	134
Tytsjerksteradiel	19	-	-	-	-	19	-
Totaal	17.664	-	208	138	128	17.446	302

* Er zijn 6 duplicaten verwijderd en 4 door asbest onbewoonbare woningen uit de beginstand 2014 gehaald.

Aan- en verkoop

De doelstelling voor 2014 was het verkopen van 120 woningen, wat met 138 verkochte woningen ruim is gerealiseerd. De langere termijn doelstelling (2015-2019) is gemiddeld 130 woningen per jaar verkopen. In 2014 zijn geen aankopen gedaan, omdat het niet nodig is voor de samenstelling van de voorraad.

Bouw

We blijven investeren in wonen; ook in nieuwbouw. In 2014 hebben we 128 nieuwe woningen opgeleverd, 6 minder dan we hadden gepland. Deze 6 woningen maken deel uit van het project Noorderhoek te Sneek. De productie is overgeheveld van fase 1 naar fase 2; de woningen worden in 2015 opgeleverd. Onze prestatieafspraken met gemeenten zijn we nagekomen.

Onderhoud & woningverbetering

Onderhoud en woningverbetering zijn speerpunten voor Elken, met name omdat we daarmee de betaalbaarheid voor onze huurders beter kunnen garanderen dan met sloop gevolgd door nieuwbouw. Bij elk woningverbeteringsproject zorgen we dat de woningen weer voldoen aan de woonkwaliteitseisen en de vraag van de markt en garanderen we dat de woningen weer 25 jaar mee kunnen.

We zijn er trots op dat we in 2014 in tijden van krimp en achteruitgang 302 van de 318 geplande woningverbeteringen hebben gerealiseerd. De laatste 16 woningen zijn in januari 2015 opgeleverd.

Project Eikenflats

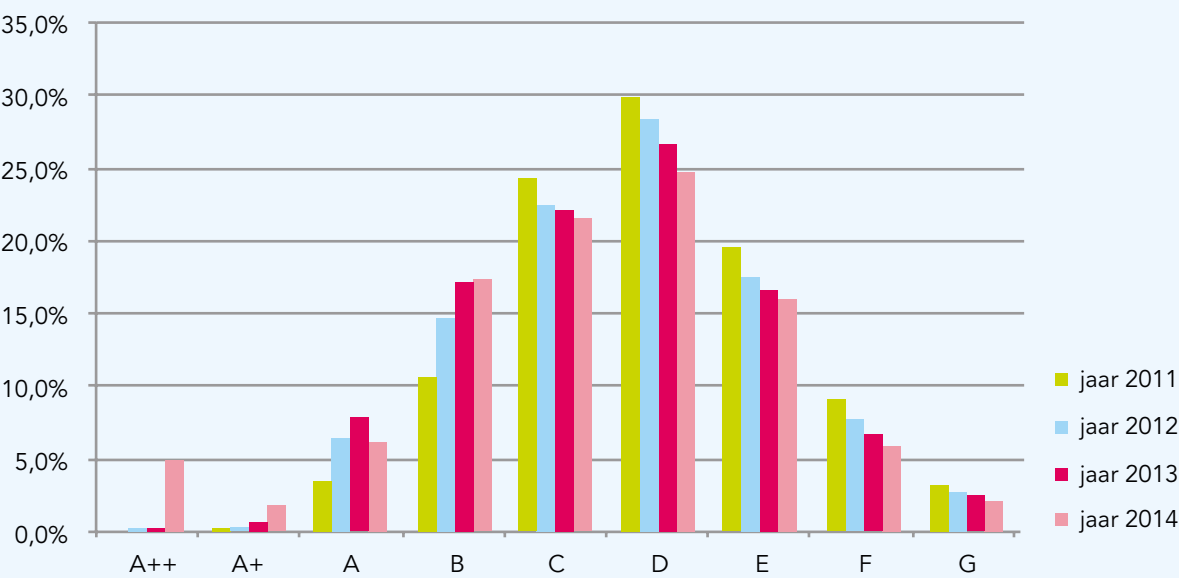
We deden een omvangrijk en bijzonder renovatieproject bij 80 woningen van de twee Eikenflats in de gemeente Leeuwarden/Schieringen Zuid. We vervingen daar alle galerijen. In 2013 deden we dit ook al bij 160 woningen. De renovatie vond plaats terwijl de huurders in een wisselwoning verbleven. Tijdens de ingreep verrichtten we meteen isolatiewerkzaamheden. Dat leidde ertoe dat de meeste woningen nu een energielabel B hebben. Het project Eikenflats is nu gereed.

Energielabels

Elken zet zich al jarenlang in om de energielabels van haar woningen te verbeteren. Daarmee beogen we het comfort voor onze huurders te verhogen en voor hen de energielasten op termijn te verlagen. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Ultimo 2014 bestaat de portefeuille voor

51% uit woningen met een energielabel C of hoger. Dat is 7% meer dan in 2013.

Verdeling Energielabels 2011, 2012, 2013 en 2014



In onderstaand schema is te zien welke ingrepen wij doen om het energielabel te verbeteren:

Ingrepen in bezit	Aantal 2014	% van totaal aantal woningen
Woningverbetering (het verbeteren van de isolatie en installaties)	302	1,7%
Vervangen van oude cv ketels door moderne HR ketels	447	2,5%
Geriefsverbeteringen (cv installaties, isolerend glas, spouw- en vloerisolatie en overige geriefsverbeteringen)	137	0,8%
Extra isolatie bij vervangen van dakbedekking	-	0,0%
Sloop	208	1,2%
Nieuwbouw	128	0,7%
Verkoop	138	0,8%
Totaal	1.360	7,8%

Deze ingrepen in ons woningbezit zetten we de komende jaren door, zodat we de energielabels van onze woningen verder verhogen.

Inspanningen instandhoudings- en serviceonderhoud

Het voor 2014 geplande onderhoud aan de woningen is uitgevoerd binnen het gestelde budget. Dat resultaat bereikten we vooral door goede samenwerking met onze ketenpartners.

Soort onderhoud	Aantal	Bedrag (x € 1.000,-)
Planmatig onderhoud (o.a. buitenschilderwerk, ketelvervanging, verbetering bestrating)	2.500	7.842
Planmatig onderhoud interieur (vervangen van keukens, douches en toiletten)	261	3.108
Contractonderhoud (o.a. onderhoud cv, liften en installaties)	15.793	2.613
Dagelijks onderhoud (excl. asbest)	9.502	3.013
Asbest dagelijks en planmatig onderhoud	605	1.429
VVE Casco-onderhoud	683	206
Diversen		143
Opgenomen onder lonen en salariskosten Servicebedrijf		-/- 1.690
Totaal instandhoudingsonderhoud		16.664

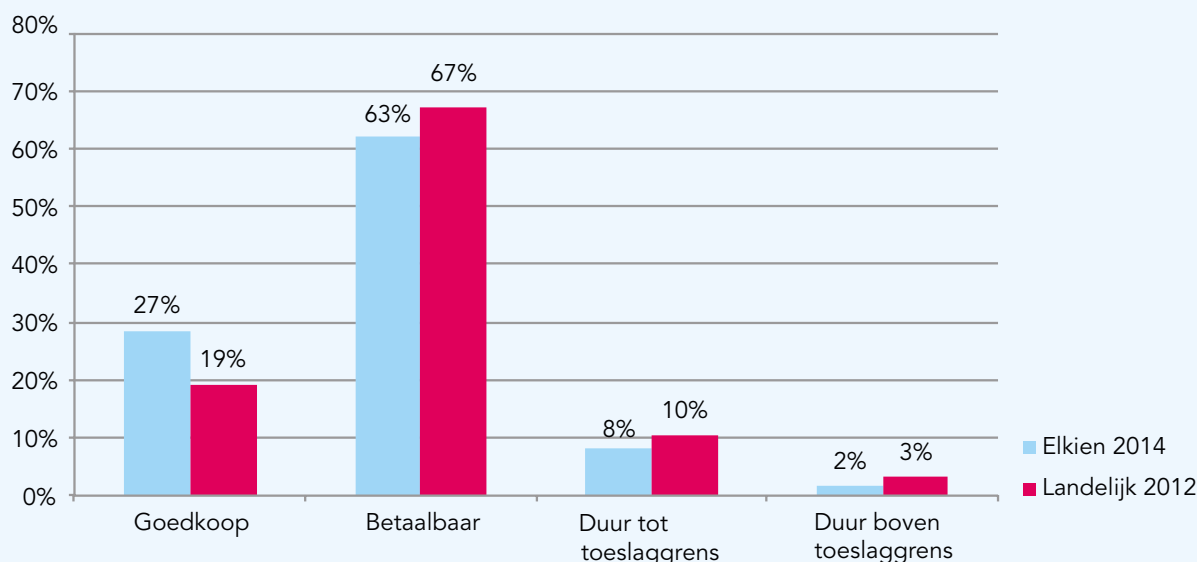


Factsheet II: Verhuur van woningen

Elkien staat voor betaalbaar wonen, nu en in de toekomst. We laten mensen met een laag inkomen – onze maatschappelijke ‘aandeelhouders’ – niet in de steek. We hebben en houden 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.

Mensen die meer kunnen betalen, dagen we uit om zelf in hun woonruimte te voorzien of een marktconforme prijs te betalen. Zij houden ten onrechte goedkope woningen bezet.

Betaalbaarheid van woningen



Jaarlijkse huurprijsverhoging

Het stuit ons tegen de borst om de verhuurdersheffing die Den Haag ons oplegt in zijn geheel te verhalen op onze huurders. In 2014 vonden we hierin een gulden middenweg. We verhoogden de huurprijzen van onze sociale woningen slechts met het inflatiepercentage. We kozen dus in dit segment nadrukkelijk niet voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Een principiële keuze, met meer zekerheid voor onze huurders. Maar ook met gevolgen voor het investeringsniveau van Elkien. De consequentie dat we nu minder kunnen investeren nemen we voor lief.

De huurverhoging voor ons sociale bezit bedroeg 2,5% in 2014. Uitzonderingen op deze standaard waren de huurverhogingen voor bedrijfsonroerend vastgoed, dure huurwoningen (> € 699,48) en zorgcomplexen. Voor bedrijfsonroerend goed en dure huurwoningen rekenen wij marktconforme huurverhogingen. Leidend daarbij zijn het aanbod en de vraag van de markt. Voor zorgcomplexen gelden specifieke contracten waarin de jaarlijkse huurverhoging is vastgelegd.

Woonruimteverdeling & woningtoewijzing

	Aantal	%
Woonruimteverdeling		
actieve woningzoekenden Elkien, de Wieren en Accolade	43.332	
tussen 18 en 30 jaar		44%
tussen 30 en 50 jaar		31%
boven de 50 jaar		25%
Woningtoewijzing Elkien		
Totaal toewijzigingen	1.980	
Totaal toewijzing DAEB < € 699,48	1.922	
Totaal toewijzingen < € 34.678	1.874	94,6%
Totaal toewijzingen > € 34.678	48	
 Toewijzing o.b.v. urgente woningvraag	265	
Woningen naar vergunninghouders	20	
 Woningvoorraad		
Woningen geschikt voor 55 jaar en ouder	4.046	

Woonruimteverdeling

Onze woningen worden toegewezen op grond van een woonruimtebemiddelingssysteem. Een gezamenlijk model van Elkien, 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.

Woningtoewijzing

Elkien 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? Elkien kan dat volmondig beaamen: in 2014 wezen wij in totaal ruim 2.000 woningen toe, waarvan 95% aan de beoogde inkomensgroep.

Aandachtsgroepen

Bij het eerlijk toewijzen van de sociale woningvoorraad gelden ook andere randvoorwaarden dan alleen financiële. Wij houden bij woningtoewijzing ook rekening met de specifieke (woon)wensen en behoeften van aandachtsgroepen zoals senioren en jongeren.

Senioren

Een flink aantal woningen in onze voorraad is geschikt voor senioren; te denken valt aan gelijkvloerse woningen en

appartementen voorzien van een lift. Om te bereiken dat deze woningen daadwerkelijk worden bewoond door ouderen hebben wij ze (complexgewijs) gelabeld als seniorenwoning. Het gaat om 4.046 woningen en appartementen. Wij 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.

Jongeren/studenten

Andere aandachtsgroepen zijn studenten en werkende jongeren. Zij vormen een groot deel van ons woningzoekendenbestand, vooral in Leeuwarden. Veel van de goedkope woningen aldaar worden aan hen toegewezen. Elkien is lid van de Regiegroep Studentenhuisvesting die samen met de gemeente Leeuwarden, WoonFriesland en de hogescholen vraag en aanbod van woningen aan elkaar koppelt, knelpunten in de gaten houdt en het studentenbeleid van de gemeente voorbereidt.

Urgenten

In sommige gevallen hebben mensen snel een woning nodig, bijvoorbeeld vanwege een medische of sociale omstandigheid. Elkien reserveert een aantal vrijkomende woningen per jaar voor deze woningzoekenden. In 2014 zijn 265 woningen toegewezen aan mensen met een urgente woningvraag.

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 Elkien. In 2014 hebben we 20 woningen toegewezen aan in totaal 44 mensen met een verblijfsstatus.



Factsheet III: Betrekken bewoners

Elkien overlegt en werkt samen met bewoners om haar betrokkenheid bij goed en betaalbaar wonen in Friesland vorm te 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

Elkien werkt samen met twee huurdersorganisaties:

- Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan (hierna: Nieuw Elan), voor de gemeenten Leeuwarden en Smallingerland;
- Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (hierna: De Bewonersraad Friesland), voor de gemeenten Opsterland, Boarnsterhim, Littenseradiel en Súdwest Fryslân.

Vier keer per jaar overleggen we op bestuursniveau met de huurdersorganisaties. Daarnaast overleggen we regelmatig op uitvoerings- en beleidsniveau met beide organisaties. Eenmaal per jaar overleggen de huurdersorganisaties met de Raad van Commissarissen. De contacten verlopen zeer goed en leveren ons nuttige adviezen op.

De huurdersorganisaties gaven in 2014 gevraagd en ongevraagd advies over:

- **Huurverhoging 2014**

De huurdersorganisaties adviseerden Elkien om de jaarlijkse huurverhoging conform eerdere afspraken uit te voeren.

- **Geriefsverbeteringen & Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

De huurdersorganisaties adviseerden over herziening van de mogelijkheden voor huurders om gebruik te maken van geriefsverbeteringen en zelf aangebrachte voorzieningen.

- **Bedrijfsplan Elkien 2015**

De huurdersorganisaties maakten hun zienswijzen op Elkiens voorgenomen koers en plannen voor 2015 kenbaar.

Overleg met bewoners in wijken, dorpen en buurten

Ons contact met individuele huurders verloopt op verschillende manieren. Zo zijn we aanwezig bij vergaderingen van wijkteams, dorpsbelangen en bewonerscommissies. Door goed te luisteren naar wat er leeft weten we beter wat wij kunnen bijdragen aan goed wonen.

Omgekeerd bieden deze ontmoetingen ook kansen om het gesprek aan te gaan; om huurders te laten kennismaken met hoe wij werken en onze keuzes maken en te horen wat onze huurders ervan vinden. Dit geldt in het bijzonder rond de zogeheten transformatie-opgave, waarbij wij in sommige plaatsen woningen zullen afstoten en onze rol verandert of verdwijnt. Het is belangrijk dat de huurders tijdig weet waar hij/zij aan toe is en waar de huurder – dankzij protocollen en maatwerk – op kan rekenen.

Klanttevredenheid hoog

Sinds 2012 meten we structureel de tevredenheid van onze huurders. Wij onderzoeken twee aspecten: (1) de tevredenheid over de woning – bijvoorbeeld na planmatig onderhoud en andere investeringen – en (2) de tevredenheid over onze dienstverlening.

Elkien legt de lat hoog: met minder dan een 7 zijn wij niet tevreden, ondanks de uitdagende omstandigheden waarin wij ons werk moeten doen. Gelukkig haalden we in 2014 ook die norm met een gemiddeld cijfer van 7,3.

Klachtbehandeling

We zijn tevreden met de goede score voor klanttevredenheid. Toch zijn er jaarlijks huurders die een klacht indienen bij de klachtencommissie van Elkien. Als dat gebeurt, proberen wij de klacht altijd eerst in overleg met de desbetreffende huurder(s) op te lossen. Lukt dit niet, dan handelt de klachtencommissie dit geschil verder af.

In 2014 ontving de commissie 9 klachten, waarvan er uiteindelijk geen enkele klacht werd behandeld door de commissie.

Deze klachten zijn door Elkien opgelost naar tevredenheid van de betreffende huurders.

De klachtencommissie bestond in 2014 uit de heer Roescher (Leeuwarden, voorzitter), de heer Van de Werf (Heerenveen) en mevrouw Holwerda (Harlingen). De commissie werkt volgens een reglement dat in samenwerking met de huurdersorganisaties is gemaakt.



Factsheet IV: Financiële continuïteit

Elkien is een financieel gezonde organisatie en dat houden we graag zo. Ons geld gaat naar onze kerntaak: de verhuur van betaalbare, duurzame woningen voor mensen met een bescheiden portemonnee. Maar ook de woningcorporaties staan onder druk en voelen krimp. Dat vraagt om het maken van keuzes en een zo scherp mogelijke financiële onderbouwing.

Financieel beleid

Bij Elkien kent het financieel beleid drie thema's:

- continuïteit;
- kaderstelling (voor de investeringskeuzes over het vastgoed);
- begroting, budgetbeheersing en kostenbeheersing.

'Geen verrassingen', is het devies. Daarom monitoren we onze uitgaven en houden ons 'huishoudboekje' in alle opzichten goed in de gaten. Maandelijks intern en per kwartaal met een rapportage aan de Raad van Commissarissen.

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

Continuïteit: beperkt, bewust, beter

Financiële continuïteit is voor ons belangrijk om onze missie als realistische buur(t)corporatie voor beter wonen in Fryslân waar te maken. Geld is daarbij onmisbaar. De wereld om ons heen verandert en als we niet schakelen, vliegen we uit de bocht. Elkien vervolgde in 2014 de route naar beperkt, bewust en beter. Daarmee bedoelen we dat we met een heldere focus en bewuste keuzes beter kunnen presteren. De verwachtingen zijn hoog. Risico's zijn er overal. En de gevolgen van de huidige economische situatie en kabinetsmaatregelen raken ons uiteraard ook.

Elkien werkt sinds 2010 aan een strategisch vijfjarenprogramma dat inzet op een verbetering van de organisatie, goed zicht in de (woon)portefeuille en terugdringing van kosten.

De verhuurdersheffing en saneringssteun zetten de toekomstige kasstromen behoorlijk onder druk. Daarom troffen we aanvullende maatregelen en realiseerden we in het huurbeleid aanvullende inkomsten. Elkien kiest ervoor om haar maatschappelijke rol te benadrukken en blijvend te voorzien in betaalbare huurwoningen in onze provincie. Dat blijkt ook uit onze keuzes bij de huurverhogingen (zie hiervoor, factsheet II). Om de huurverhoging zo laag mogelijk te houden, beperken we onze kosten nog meer dan we al deden.

Die keuzes maken onze financiële positie robuust, ook voor de komende jaren. We voldoen daarmee aan de kredietwaardigheidstoets die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) eist voor borging van financiering. Om een financieel gezonde corporatie te blijven, streeft Elkien er tevens naar om duurzaam te voldoen aan de criteria die Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) stelt.

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

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

Kader vastgoedprojecten

Voor onze investeringen in vastgoedprojecten geldt dat we kijken of ze passen binnen onze plannen voor de ontwikkeling van de portefeuille en of ze geld (gaan) opleveren. Daarmee bedoelen we niet dat we het onderste uit de kan willen halen of gaan voor maximaal rendement, maar wel dat we een financiële ondergrens formuleren om zeker te weten dat we én voldoende goede sociale huurwoningen beschikbaar hebben én financieel altijd genoeg armslag hebben om de financiële continuïteit van Elkien blijvend te garanderen. Daarom vallen keuzes in verschillende regio's soms ook anders uit.

Overzicht onrendabele investeringen

Bij nieuwbouw van een woningcomplex spreken we van een verlies wanneer de waarde na de bouw lager is dan het geïnvesteerde bedrag. Dergelijke verwachte verliezen brengen we als bijzondere waardeverandering in mindering op de boekwaarde van het betreffende complex.

Overzicht onrendabele investeringen 2014

Onrendabele investeringen woningverbetering	12.728
Onrendabele investering nieuwbouw	
Oplevering 2014	5.860
Opleveringen na 2014	15.218
Totaal onrendabele investeringen	33.806

Begroting, budgetbeheersing en kostenbeheersing

In het jaarlijkse bedrijfsplan van Elkien staat ook de jaarbegroting. Het bedrijfsplan bestaat uit projecten die zijn ondergebracht in een programma. Zo'n programma wordt bewaakt door een programmamanager. IJkpunt voor de financiële

bewaking van de programma's zijn de doelstellingen voor 2015, waarbij we – zoals gezegd – extra aandacht besteden aan het omlaag brengen van de kosten. De beïnvloedbare bedrijfskosten moeten met minimaal 25% dalen. Daarom gaat aan de jaarbegroting een taakstellende kaderbrief vooraf. Ook voor 2014 was sprake van een taakstellende begroting. Deze is gehaald.

A1-status Elkien

Bij de beoordeling van de vermogensontwikkeling kijken we bij Elkien naar de jaarrekening, het CFV en de marktwaarde van ons bezit. Het CFV beoordeelt de financiële continuïteit van corporaties en kijkt of een corporatie haar vermogen voldoende inzet voor de uitvoering van de wettelijke taken. De eigen jaarrekening geeft daarvoor voldoende inzicht.

In 2014 heeft het CFV Elkien als A1-corporatie aangemerkt. Dat is de beste waardering die er is. Dat betekent dat Elkien in de plannen haar financiële continuïteit heeft gewaarborgd én in voldoende mate haar vermogen gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

Ontwikkelingen 2014

Resultaat

Het resultaat over 2014 is € 28,3 miljoen positief. Dit bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

Meerjarenbegroting 2015-2019

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1000)

	Jaarrekening 2014	Begroting (gefuseerd) 2015	Meerjarenbegroting (gefuseerd)			
			2016	2017	2018	2019
Operationele activiteiten						
Huurbaten	94.468	113.800	116.420	119.080	121.960	124.750
Vergoedingen servicekosten	5.121	5.800	5.910	6.030	6.150	6.280
Overige bedrijfsopbrengsten	99	450	450	440	440	440
Rente ontvangsten	1.126	300	50	50	50	50
Totaal operationele ontvangsten	100.814	120.350	122.830	125.600	128.600	131.520
Personele lasten	10.987	12.350	12.230	12.110	12.110	12.110
Instandhoudingsonderhoud	18.500	19.200	17.690	17.570	17.410	17.330
Overige bedrijfslasten	30.368	30.990	32.730	33.960	34.320	34.700
Leefbaarheid	340	540	540	540	540	540
Rente uitgaven	20.466	22.990	23.040	22.570	22.760	22.130
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-
Totaal operationele uitgaven	80.661	86.070	86.230	86.750	87.140	86.810
Kasstroom operationele activiteiten	20.153	34.280	36.600	38.850	41.460	44.710
Investerings activiteiten						
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	15.337	17.160	18.060	17.370	16.230	16.520
Verkoopopbrengsten nieuwbouwkooop	1.004	420	80	390	100	-
Totaal inkomende kasstroom	16.341	17.580	18.140	17.760	16.330	16.520
Nieuwbouw huurwoningen	21.707	32.340	40.580	31.780	33.250	27.860
Nieuwbouw koopwoningen	76	80	80	-	-	-
Woningverbetering	13.377	12.590	16.440	19.940	18.180	18.730
Aankoop						
Sloopuitgaven	1.858	3.800	5.720	4.100	3.550	2.530
Overige investerings kasstromen	949	2.850	1.500	1.500	1.500	1.500
Investerings FVA	78.218	-	-	-	7.340	-
Desinvesterings FVA	-/- 56	-	-	-	-	-
Totaal uitgaande kasstroom	116.129	51.660	64.320	57.320	63.820	50.620

Kasstroom investerings activiteiten	-/- 99.788	-/- 34.080	-/- 46.180	-/- 39.560	-/- 47.490	-/- 34.100
Financierings activiteiten						
Nieuwe leningen	60.440	8.880	39.700	17.500	41.000	13.000
Aflossingen op leningen	69.567	32.850	22.020	14.260	36.430	23.800
Kasstroom financierings activiteiten	-/- 9.127	-/- 23.970	17.680	3.240	4.570	-/- 10.800
Totaal kasstroom mutatie	-/- 88.762	-/- 23.770	8.100	2.530	-/- 1.460	-/- 190
Kengetallen						
ICR	1,9	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0
DSCR	1,2	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde)	60%	54%	55%	54%	54%	52%

Liquiditeitsrisico's en derivaten beheersbaar

Elkien koos in het verleden voor het gebruik van derivaten. Dat zijn zogeheten swaps, die gekoppeld zijn aan leningen. De swaps zorgen ervoor dat we langjarig een stabiele lage rente betalen. Dit is belangrijk omdat we vastgoed waarin we investeren minimaal 50 jaar moeten financieren. Onverwachte rentestijgingen kunnen de continuïteit van de corporatie in gevaar brengen. Met swaps beschermen we ons daartegen. We weten dus waar we aan toe zijn en voorkomen zo verrassingen. Speculatie met Swaps is – ook in onze statuten – uitgesloten!

Het gebruik van derivaten met 'Credit Support Annex' (CSA) kent ook een liquiditeitsrisico, namelijk dat bij rentestijgingen en -dalingen over en weer liquiditeiten gestort

moeten worden tussen Elkien en derivatenbanken. Dit zijn de zogenaamde margin calls. Elkien houdt in het kader van risicomanagement voldoende liquiditeitsbuffers aan voor dergelijke situaties. Per 31 december 2014 was de uitstaande buffer € 51,6 miljoen.

De Vestia-affaire zorgde voor een ontmoedigingsbeleid en -klimaat voor het gebruik van derivaten onder woningcorporaties. Uit oogpunt van liquiditeitsrisico hanteert het CFV een stresstest van 1% en van 2% op de actuele marktrente. Elkien voldoet per 31 december 2014 zowel aan de stress-test van 1% als aan de 2% stresstest. De 2% stresstest is onderdeel van de regelgeving die is uitgevaardigd door het Ministerie BZK en die op 1 oktober 2012 van kracht werd.



Factsheet V: Leefbaarheid

Investeren in leefbaarheid vraagt om voortdurend afwegen en kiezen; wat is het verwachte maatschappelijke rendement, waar nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en waar laten we die over aan partners als gemeenten en maatschappelijke organisaties, wat kunnen en willen we investeren en hoe ziet onze bijdrage eruit? In 2014 droeg Elkien volop bij aan het versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken. Veel van de initiatieven daartoe kwamen vanuit de bewoners zelf. Elkien faciliteerde en/of realiseerde projecten met bewoners en belanghebbenden. Elkien gebruikt twee meetinstrumenten: de maatwerkmethodiek die bedoeld is om passend te kunnen reageren op de effecten van krimp en de buurtmeter die de leefbaarheid peilt.

Straat, buurt, gemeente

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. Ook maakten we in 2014 prestatieafspraken met gemeenten en maatschappelijke organisaties. In die afspraken ligt vast wie wat doet en wie waarvoor verantwoordelijk is.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen was een belangrijk thema in onze gesprekken met maatschappelijke partijen. Elkiens rol en taakopvatting is duidelijk: wij werken samen met anderen om problematische huishoudens te begeleiden, zodat die beter in staat zijn hun eigen leven te organiseren en het woongenot van anderen daarbij niet te verstoren.

Gemeente Leeuwarden

In de gemeente Leeuwarden kreeg de samenwerking op stedelijk en wijkniveau verder vorm. De sociale wijkteams maakten goede afspraken over de inzet van hulpverleners bij probleemgevallen, zodra die waren gesignaleerd. Het Frontlijnsteam in de wijk Heechterp/Schieringen heeft hierbij als blauwdruk gediend. Elkien werkt al jaren intensief samen met dit team. Zichtbare resultaten daarvan zijn afname van huurachterstanden en beheersbaarheid van huisuitzettingen.

Ook de gebiedsgerichte samenwerking kreeg steeds beter vorm. De partners voerden de zes wijkactieplannen voor een groot deel uit. Elkien leverde twee van de zes 'wijkenjagers'.

Voor 2015 staan grotere en ook langlopende wijkprojecten op de rol, zoals armoedebestrijding en hulp aan multi probleemgezinnen. De samenwerking in de wijken helpt bij de signalering van die gevallen en schept een helder kader waarbinnen de hulpverlening vorm kan krijgen.

De Buur(t) Versterkt

Bij ons eigen programma De Buur(t) Versterkt kwamen diverse kleinere bewonersinitiatieven binnen rondom fysieke leefbaarheid. Een voorbeeld daarvan is een schuttingenproject waaraan de bewoners ook zelf meewerkten. In al deze gevallen was sprake van cofinanciering. Elkien leverde daarnaast vanuit haar leefbaarheidsbudget bijdrage aan verschillende maatschappelijke organisaties en initiatieven zoals Stichting Present, Buurtbemiddeling en Kamers met Kansen.

Maatwerkmethodiek/krimpbegeleiding

In navolging op De Buur(t) Versterkt ontwikkelden wij een maatwerkmethodiek voor krimpbegeleiding. Deze methodiek ontwikkelt op integrale wijze een toekomstvisie voor een

dorp en helpt bij het maken van gefundeerde keuzes en het creëren van draagvlak voor de noodzakelijke ingrepen bij krimp en demografische veranderingen.

De maatwerkmethodiek levert de deelnemende dorpen concreet resultaat:

- een toekomstvisie/woonvisie met concreet inzicht in de toekomstige woningbehoefte en inzicht in kansen/mogelijkheden voor verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit. De visie is gebaseerd op de uitkomsten van de transformatieopgave en wordt gedragen door de bewoners, gemeenten, Elkien en andere betrokken instanties; *In 2014 is er in het dorp Oudega een woonvisie voor en door het dorp ontwikkeld. Wij leveren hieraan een bijdrage door het proces te begeleiden om te komen tot een woonvisie en brengen onze kennis in.*
- bewustzijn bij bewoners over eigen gedrag en verantwoordelijkheid bij het vinden van toekomstbestendige oplossingen; *Op een wijkvernieuwingslocatie in het dorp Nijland, is vanuit het dorp met hulp van Dorpsbelang, Elkien en BGDD een plan bedacht wat heeft geleid tot 6 sociale koopwoningen. Wij hebben hiervoor de grond beschikbaar gesteld voor een sociale koopprijs.*
- een toename van de betrokkenheid van de bewoners onderling en met het dorp; *In Winsum op een wijkvernieuwingslocatie heeft een projectgroep uit het dorp een plan opgesteld. Bij de totstandkoming van dit plan organiseert Dorpsbelang op*

eigen wijze de inbreng uit het dorp. De grond wordt door Elkien en de gemeente beschikbaar gesteld voor eventueel een sociale koopprijs.

- vergroting en bewustwording van de kennis van de dorpsbewoners en het dorpsbelang met betrekking tot uitvoering van mogelijke projecten.

In april 2014 hebben de bewoners van het dorp Burchwert (Burgwerd) een buurtmeter "sessie" uitgevoerd. De buurtmeter voeren wij in samenwerking met de gemeentelijk dorpen coördinator en bewoners uit. De coördinator brengt tijdens de buurtmeter "sessie" diverse voorbeelden en kennis in over activiteiten en mogelijke projecten en draagt dit over aan de bewoners.

Dorpscoöperatie in oprichting

Dekamahiem in het dorp Jirnsum is een complex van 25 seniorenwoningen met een gemeenschappelijke ruimte gebouwd in 1970. De nu gedateerde woningen zijn bouwtechnisch, energetisch en qua toekomst(bestendigheid) naar de maatstaven van Elkien niet meer geschikt voor de doelgroep en daarom is besloten tot sloop van het complex. In 2014 heeft de actiegroep tot het behoud van Dekamahiem in Jirnsum de mogelijkheden verkend om van geplande sloop van dit complex te komen tot mogelijke aankoop van deze woningen door de vereniging Dorpscorporatie Jirnsum i.o. Elkien denkt en werkt mee om de mogelijkheden tot aankoop door de nog op te richten Dorpscoöperatie te onderzoeken.



Factsheet VI: Wonen en zorg

Binnen het prestatieveld 'Wonen en Zorg' kiezen wij voor activiteiten die dicht bij onze verantwoordelijkheid en kerntaken liggen. Zo dragen wij via ons vastgoed en via samenwerking met partners bij aan de zorg voor en het welzijn van de toenemende groep ouderen. Wij investeren in onze woningen, voor de mensen die daarin wonen, en in huisvesting van de organisaties die zorgcliënten bedienen. Elkien neemt geen verantwoordelijkheden op het gebied van zorg en welzijn over.

Ontwikkelingen

Onze rol als vastgoedbeheerder voor zorg verlenende organisaties verandert: sinds 1 januari 2014 hebben cliënten met een zorgzwaartepakket 1, 2, 3 en 50% van 4 niet langer een verblijfsindicatie. Hierdoor krijgen organisaties die intramurale zorg verlenen minder cliënten en Elkien meer zorgbehoevende huurders. Of en zo ja hoe deze trend verder doorzet, is moeilijk te bepalen. Daarom hebben we wat betreft Wonen en Zorg in 2014 beleidsmatig pas op de plaats gemaakt en een risico-inventarisatie gemaakt van ons zorgvastgoed.

Woon-zorgcomplexen

In onze woningportefeuille hebben we een aantal woon-zorgcomplexen. Kenmerkend voor dit vastgoed is dat het huurcontract met de zorgverlener is afgesloten en niet met de bewoners. Het gaat om de volgende instellingen:

- Looiersbuurt, Bolsward
- Laag Bolwerk, Bolsward
- Kerkeburen, Makkum
- De Hoop, Gorredijk
- Vitusdijk, Blauwhuis
- Aylvastate, Witmarsum
- Mienskipssintrum Leppehiem, Akkrum
- De Miente, Gorredijk
- Tollewei, Heeg
- Nij Ylostins, IJlst

Nultredenwoningen

Elkien verhuurt ook woningen waar andere zorginterventies eenvoudig mogelijk zijn, zoals nultredenwoningen en aanleunwoningen. Op 1 januari 2014 hadden wij 4.160 nultredenwoningen in bezit. In december waren dat er 4.219.

De toename van de nultredenwoningen komt door:

- Sabastraat Leeuwarden galerijflat 8 woningen (nieuw gebouwd)
- Surinamestraat Leeuwarden galerijflat 52 woningen (nieuw gebouwd)
- 1 nultredenwoning verkocht

Multifunctionele accommodaties

Multifunctionele accommodaties spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van dorpen en wijken. Ze zijn de centrale plek voor groepsactiviteiten in een dorp of wijk en daarmee ook dé plek waar inwoners elkaar ontmoeten. Elkien wordt regelmatig benaderd om mee te denken over of een bijdrage te leveren aan de nieuw- of verbouw van dit soort gebouwen. In factsheet V kunt u zien hoe wij daar in 2014 invulling aan hebben gegeven.

Stichting GEEF

GEEF staat voor Gezondheid-, Expertise- en Educatiecentrum Friesland. GEEF is in 2007 opgericht door drie partijen: de KwadrantGroep, De Friesland Zorgverzekeraar en Elkien. Inmiddels heeft GEEF 12 participanten: Accolade, De Bouwvereniging, Elkien, WoonFriesland, Gemeente Leeuwarden, Gemeente Smallingerland, KwadrantGroep, Thuiszorg Zuidwest Friesland, Zorggroep Noorderbreedte, De Friesland Zorgverzekeraar, NHL hogeschool en ROC Friese Poort.

GEEF is kort samengevat een samenbundeling van expertise van deze partijen. GEEF biedt innovatieve diensten en producten aan en ontwikkelt concepten die te maken hebben met domotica, (zorg)technologie en ziektepreventie voor senioren. Deze producten en diensten kunnen senioren in de toekomst gebruiken om hun (thuis)situatie veiliger, comfortabeler en gemakkelijker te maken.



Factsheet VII: Corporate Governance

Elkien onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties en de AedesCode. 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

We hebben de Governancecode Woningcorporatie en de AedesCode uitgewerkt in de volgende documenten:

- Integriteitscode;
- Klokkenluidersregeling;
- Reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Profielschets voor de Raad van Commissarissen;
- Samenstelling Raad van Commissarissen (inclusief rooster van aftreden).
- lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties NBVW;
- lid Vitale Noorden;
- lid Adviesraad Fries Sociaal Planbureau;
- lid De Vernieuwde Stad;
- lid Munchhausen;
- lid Roeg en Roem, een noordelijk kennisplatform voor dorps- en wijkvernieuwing.

Al deze documenten zijn te vinden op www.elkien.nl.

Alle nevenfuncties waren onbezoldigd.

Bestuur

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 10 van de statuten omschreven en nader uitgewerkt in het bestuursreglement. In het verslag Raad van Commissarissen staat informatie over de beloning van het bestuur, het remuneratierapport en eventuele tegenstrijdige belangen.

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.

Nevenfuncties bestuurder

In 2014 oefende A. Bonnema de volgende nevenfuncties uit:

- lid Friesch Kabinet;
- lid Vereniging Friese Woningcorporaties;
- lid (namens Vereniging Friese Woningcorporaties) van provinciaal Wenjen: Oerlis Fryslân;
- lid Lighthouse Club departement Fryslân;
- voorzitter CDA, afdeling Heerenveen;
- lid Club Diplomatie Fan Fryslân;
- lid VNO/NCW;
- lid Staverdens Genootschap;
- lid GEEF (penningmeester);

Toepassing van de code

Elkien onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Daarbij maken we de volgende uitzonderingen:

- 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 de bestuurder.

Elkien:

De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. Voor het overige onderschrijft Elkien deze uitwerking van de code niet. De aanstelling van de huidige bestuurder bij Elkien 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. Ruim voor elke

planperiode van vier jaar gaan de raad en de bestuurder met elkaar een commitment aan voor de nieuwe planperiode. Boven deze principiële afwijking dient te worden vermeld dat er al arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd bestonden, die gerespecteerd worden.

- Artikel IV.2.4
De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant wordt, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Elkien:

Elkien onderschrijft dit principe, maar plaatst de volgende kanttekening: De Raad van Commissarissen is van mening dat niet-controlewerkzaamheden verricht vanuit andere rechtspersonen binnen de groep van waaruit de externe zijn arbeid verricht, niet automatisch leiden tot een tegenstrijdig belang. Deze passage is opgenomen in het reglement voor de Raad van Commissarissen (artikel 10.4.a).



Factsheet VIII: Verbindingen en lidmaatschappen

Lidmaatschappen

Elkien is lid van:

- Aedes, de vereniging van woningcorporaties;
- de Vereniging van Friese Woningcorporaties;
- de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW);
- VNO-NCW;
- Friesch Kabinet;
- De Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties NVBW.

Bovendien neemt Elkien deel aan:

- Fundeon, voor stageplaatsen en ontwikkelen van bouw talent;
- Roeg en Roem, een noordelijk kennisplatform voor dorps- en wijkvernieuwing;
- GEEF;
- Vitale Noorden.





Factsheet IX:

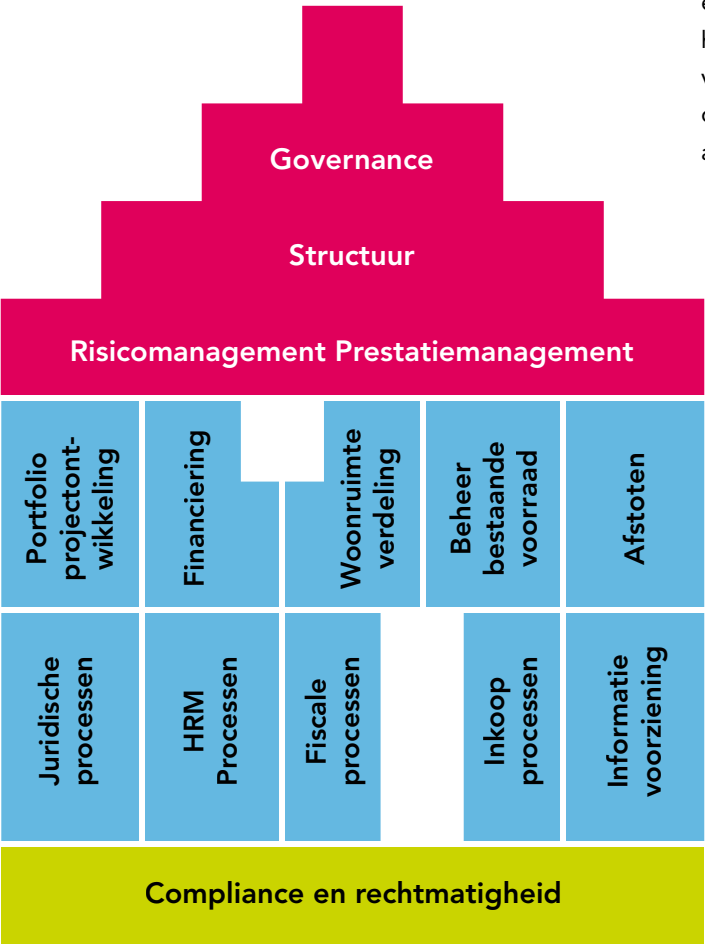
Risicomanagement en Interne Controle

Elkien heeft een intern risico- en controlesysteem dat op haar bedrijfsvoering is afgestemd. In dit systeem vinden risicoanalyses van de strategische en operationele processen plaats. De strategie van Elkien is de leidraad bij het bepalen en analyseren van de relevante risico's. Onderstaand control huis laat zien wat bij ons risicomanagement hoort. Hierna rapporteren we over de risico's die we in 2014 liepen en hoe we ermee omgingen.

Planning en control

Elkien ontwikkelde een integrale planning & control cyclus die geldt voor de beleidsvorming en de verantwoording over het gevoerde beleid. Rapportages als begroting, kwartaalrapportages en de jaarrekening namen we standaard op in deze planning & control cyclus.

We beleggen interne controle zoveel mogelijk binnen processen zelf. De desbetreffende proceseigenaren zijn verantwoordelijk. De afdeling Control monitort periodiek de activiteiten per procesonderdeel en bespreekt deze met de proceseigenaar en overige betrokkenen. Zo ontstaat een inschatting van de financiële risico's en procesrisico's en hoe deze beheerst kunnen worden. De concerncontroller verwoordt de bevindingen van de uitgevoerde controles in de control brief die besproken wordt met de bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.



Strategische risicoanalyse

De belangrijkste risico's bij onze strategische doelen zijn in beeld gebracht door het uitvoeren van een risicoanalyse. De basis van deze risicoanalyse bestaat uit de doelen van Elken, de activiteiten, die moeten garanderen dat Elken haar strategie realiseert en de risico's die realisatie van de strategie beïnvloeden. Deze risicoanalyse heeft geleid tot de volgende zeven risico's:

1. Kwaliteit en beschikbaarheid van management & medewerkers
2. Landelijke en lokale politiek
3. Stakeholders
4. Ontwikkelingen in de koop- en huurmarkt
5. Onbeheersbare kosten woningbezit
6. Derivatenverplichting en financiering
7. Plannen kunnen niet meer gefinancierd worden

Uit deze analyse blijkt dat Elken vanuit verschillende perspectieven kijkt naar risico's. Bij Elken wordt de eigen organisatie voldoende kritisch beschouwd zonder de buitenwereld uit het oog te verliezen. Bij eventuele tegenspoed wordt de schuld daarvan niet volledig bij de buitenwereld neergelegd.

In 2014 zijn strategische projecten en initiatieven opgestart om bovengenoemde risico's te beheersen. Voor risico 1 zijn voorlichtingen en workshops gehouden om de kwaliteit van de HRM-cyclus te verbeteren. Als aanvulling hierop zijn persoonlijke ontwikkelingstrajecten opgestart.

De afdeling Strategie & Beleid heeft als kernactiviteit het signaleren en anticiperen op de risico's 2 tot en met 4. Aangezien deze risico's voor de gehele sector gelden gaat het niet zozeer om de beheersing hiervan, maar is het de uitdaging om hierop proactief te handelen en deze risico's als kans te beschouwen.

Het project Ketensamenwerking is verder ontwikkeld om de risico's 5 en 7 te beheersen. Monitoring van deze risico's vindt plaats door het ontwikkelen van dashboards. Indien noodzakelijk worden op basis van het dashboard aanvullende beheersmaatregelen genomen.

Risico 6 derivatenverplichting en financiering

Compliance met de beleidsregels derivaten heeft in 2014 belangrijke aandacht gehad van bestuur en directie van Elken. In het bijzonder ten aanzien van compliance met artikel 8 waarin de 2% stresstest is geregeld. In 2014 zijn gesprekken gevoerd met CFV en RvC over de juiste interpretatie van de beleidsregels. Om continue te voldoen aan artikel 8 is een signaleringsniveau afgesproken van 20 basispunten bovenop de stresstest; in casu een stress-test van 2,2%. Bij dit niveau wordt de RvC geïnformeerd en aanvullende acties in gang gezet, waarna deze bij een niveau van 2,1% worden geëffectueerd. De rapportage over de derivatenportefeuille aan RvC is mede hierdoor verder aangescherpt. Eenmaal per twee weken wordt de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de omvang van de liquiditeiten in relatie tot de 2% stresstest.

Bovenstaande strategische risico's zijn in 2014 regelmatig besproken binnen het management van Elken.

Interne risico's

Elken heeft heldere ambities op het vlak van interne beheersing. Over de mate van beheersing legt de bestuurder een verklaring af. Daarbij houden we rekening met de volgende vragen:

- Doen we de goede dingen?
- Doen we de dingen goed?
- Hebben we de juiste stuur- en verantwoordingsinformatie?
- Is alles conform wet- en regelgeving?

Een 'ja' op deze vragen en de aantoonbaarheid ervan geven groen licht voor de verklaring.

Sturen en Verantwoorden (S&V)

In het project S&V is verder gewerkt aan automatisering van actuele stuurinformatie en prestatie-indicatoren (KPI's). Dat levert een bijstelling op van het dashboard per afdeling. Eind 2014 is een dashboard opgeleverd voor de Raad van Commissarissen, dat in 2015 wordt opgenomen in de trimesterrapportage.

Interne audits

In 2014 zijn een aantal audits uitgevoerd volgens het auditplan 2014. De uitkomsten van deze audits zijn besproken met de proceseigenaren. De directie heeft kennis genomen van de bevindingen en waar noodzakelijk opvolging gegeven aan de aanbevelingen. De concerncontroller neemt de hoofdlijnen van de audits op in de controllersbrief. Deze controllersbrief wordt samen met de kwartaalrapportages besproken door de Raad van Commissarissen.

In 2014 is gestart met het uitvoeren van “zelfaudits” door de medewerkers betrokken bij de diverse processen. Om aan deze zelfaudits structuur te geven wordt gebruik gemaakt van een digitale control tool, genaamd Global Risk Management Tool (GRMT). Met behulp van het GRMT worden de operational control werkzaamheden overgebracht naar de lijn. Het GRMT helpt bij het gestructureerd inrichten en bewaken van de interne sturing en beheersing.

Per proces wordt met de medewerkers bepaald wat de grootste risico's zijn, op welke wijze deze worden beheerst en hoe de werking van de benoemde beheersmaatregelen getest worden. In de tool wordt aangegeven wie de proceseigenaar is en wie de test gaat uitvoeren. Medewerkers geven zelf een oordeel of de test effectief is of niet effectief. De resultaten van de testen op de genomen beheersmaatregelen worden in een diagram afgebeeld. Uit het diagram blijkt de mate van beheersing van het proces. Op deze wijze wordt de manager ondersteund bij de uitvoering van het “zichtbaar in control” zijn van de processen.

Uitvoering van de zelfaudit voor processen welke zijn vastgelegd binnen GRMT vindt over het gehele jaar plaats. Waar de uit te voeren audits nog niet zijn vastgelegd binnen GRMT vindt de voorbereiding van de zelfaudit plaats in samenwerking met afdeling Control. Afdeling Control neemt periodiek de uitgevoerde audits door met de medewerkers en past in overleg de beheersmaatregelen met bijbehorende testen aan. Van haar bevindingen, op basis van de zelfaudit medewerkers, wordt door afdeling Control een controleverslag gemaakt.

Structureel overleg

Ook de ‘zachte kant’ krijgt aandacht bij Elkien: cultuur en gedrag staan hoog op de lijst van het management. De focus ligt op het creëren van een cultuur waarin het nemen van verantwoordelijkheid en een transparante opstelling vanzelfsprekend zijn. Daaraan werken we door te sturen op resultaat- en procesverantwoordelijkheid.

Afdeling Control heeft periodiek overleg met de proceseigenaar over de opvolging en borging van de procesverbeteringen en het (bij)sturen op KPI's. We blijven structurele aandacht geven aan sturing en continue verbetering op alle niveaus.

Aanbevelingen accountant

De aanbevelingen naar aanleiding van de uitgevoerde controleactiviteiten 2014 zijn in 2014 uitgevoerd of nog onderhanden. De externe accountant rapporteert in haar interim bevindingen 2014:

‘Vanuit onze rol als accountant trekken wij de conclusie dat het niveau van de interne beheersing van Elkien van een goed niveau is. Naar onze mening is de interne controle goed ingeregeld binnen Elkien’.



elkien

jaarrekening

2014







Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2014	44
2	Winst- en verliesrekening over 2014	46
3	Kasstroomoverzicht 2014 (directe methode)	47
4	Algemene toelichting	48
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	49
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	63
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	67
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	69
9	Kasstroomoverzicht	71
10	Toelichting op de balans	72
11	Toelichting op de winst- en verliesrekening	88
12	Overige informatie	94
13	Overige gegevens	99
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	100

1 Balans per 31 december 2014

(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>2.540</u>	<u>3.826</u>
		2.540	3.826
<i>Vastgoed beleggingen</i>	10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		25.645	24.934
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		1.245.738	1.204.704
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.045	1.045
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>4.402</u>	<u>5.875</u>
		1.276.830	1.236.558
<i>Financiële vaste activa</i>	10.3		
Andere deelnemingen		25	25
Latente belastingvordering(en)		14.157	7.563
Leningen u/g		3.726	2.091
Te vorderen BWS-subsidies		280	342
Overige vorderingen		<u>82.575</u>	<u>6.612</u>
		100.763	16.633
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	10.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		3.566	4.171
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		421	19
Overige voorraden		<u>66</u>	<u>211</u>
		4.053	4.401
<i>Vorderingen</i>	10.5		
Huurdebiteuren		891	652
Gemeenten		146	134
Overige vorderingen		630	1.187
Overlopende activa		<u>511</u>	<u>858</u>
		2.178	2.831
<i>Liquide middelen</i>	10.6	2.007	97.685
		<u>1.388.371</u>	<u>1.361.934</u>

	Ref.	<u>2014</u>		<u>2013</u>
Eigen vermogen	10.7			
Overige reserves		836.452		808.118
Egalisatierekening	10.8	280		342
Voorzieningen	10.9			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		12.461	1.549	
Voorziening latente belastingverplichtingen		7.613	1.030	
Voorziening pensioenen		-	17	
Overige voorzieningen		<u>3.053</u>	<u>1.852</u>	
		23.127		4.448
Langlopende schulden	10.10			
Schulden/leningen overheid		18.445	19.050	
Schulden/leningen kredietinstellingen		460.692	483.285	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>833</u>	<u>833</u>	
		479.970		503.168
Kortlopende schulden	10.11			
Schulden aan kredietinstellingen		32.528	25.363	
Schulden aan leveranciers		2.565	5.461	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.597	2.426	
Overige schulden		3.580	3.709	
Overlopende passiva		<u>8.272</u>	<u>8.899</u>	
		48.542		45.858
		<u>1.388.371</u>	<u>1.361.934</u>	

2 Winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000,-)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	94.287	90.148
Opbrengst servicecontracten	11.2	4.163	4.930
Overheidsbijdragen	11.3	66	94
Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille	11.4	4.492	3.251
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-	-
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	11.5	493	1.103
Overige bedrijfsopbrengsten	11.6	382	424
		<u>103.883</u>	<u>99.950</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.7	2.419	1.006
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	43.484	26.175
Lonen en salarissen		7.532	8.383
Sociale lasten		1.289	1.293
Pensioenlasten		1.614	1.829
Onderhoudslasten	11.9	16.664	17.027
Leefbaarheid	11.10	374	366
Lasten servicecontracten	11.11	4.041	4.691
Overige bedrijfslasten	11.12	26.472	20.831
		<u>103.889</u>	<u>81.601</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		47.707	-/- 9.243
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering		-	-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.14	488	186
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.14	546	1.549
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.14	-/- 20.411	-/- 20.695
Saldo financiële baten en lasten		-/- 19.377	-/- 18.960
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		28.324	-/- 9.854
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.15	10	-/- 676
Resultaat na belastingen		<u>28.334</u>	<u>-/- 10.530</u>

3 Kasstroomoverzicht 2014 (directe methode)

(x € 1.000,-)

	Ref.	2014		2013
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten van huurders	11.1/2	98.328	95.413	
Ontvangsten van subsidiegevers		-	182	
Ontvangsten overige		83	293	
		98.411		95.888
Betalingen aan werknemers		13.986	12.503	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	11.9/11	18.499	17.906	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	11.12	18.134	20.991	
Betalingen overige		10.119	4.828	
		60.738		56.228
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		37.673		39.660
Ontvangen interest	11.14	1.471	153	
Betaalde interest	11.14	-/- 20.111	-/- 19.538	
Ontvangen en betaalde vennootschapsbelasting	11.15	-	-	
		-/- 18.640	-/- 19.385	
Kasstroom uit operationele activiteiten		19.033		20.275
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	10.2	-/- 36.442	-/- 42.666	
Desinvesterings materiële vaste activa	10.2	16.224	13.496	
Investerings in financiële vaste activa	10.3	-/- 78.519	-/- 90	
Desinvesterings financiële vaste activa	10.3	55	14.236	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-/- 98.682	-/- 15.024	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	10.10	60.453	128.977	
Aflossing langlopende schulden		-/- 69.566	-/- 117.210	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-/- 9.113	11.767	
Toename/afname geldmiddelen in boekjaar		-/- 88.762	17.018	
Liquide middelen begin boekjaar		90.769	73.751	
Mutatie liquide middelen		-/- 88.762	17.018	
Liquide middelen einde boekjaar		2.007	90.769	

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Woningcorporatie Elkien 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 Leeuwarden, het bezoek adres is Heerenveen: de Opslach 69, 8448 GV. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de verhuur van woningen aan de sociale doelgroep en de daarvoor benodigde investeringen in vastgoed.

4.2 Continuïteit

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

4.3 Grondslagen voor consolidatie

Elkien heeft de volgende groepsmaatschappij:
DFG Holding B.V. (100%)

Deze groepsmaatschappij is van te verwaarlozen belang in de jaarrekening van Stichting Elkien. Derhalve wordt er geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

4.4 Stelselwijzigingen

Er is geen sprake van stelselwijzigingen.

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). Verder is er een schattingswijziging doorgevoerd op de levensduur van een aantal activa opgenomen onder activa ten dienste van de exploitatie.

4.6 Presentatiewijziging

Er is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7 Schattingen

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

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. 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele

boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Elkien 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.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

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/annuïtaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen 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

Elkien 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 bedrijfs-waarde 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 waarderen 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). Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Elken, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Elken 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.

Elken houdt voor 2014 beperkt rekening met een inkomensafhankelijke huurstijging. Alleen voor de hoogste inkomensgroep is de huur inkomensafhankelijk verhoogd. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de Verhuurderheffing is deze heffing alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de Verhuurderheffing.

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 Elken 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 Elken 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

Elken 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 basiskennmerken 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 "constant" 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 aannemelijsheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt 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. De externe taxaties vinden binnen het jaar partieel roulerend plaats met een cyclus van 33,3% per trimester.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponen. 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 uitponen is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden 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 contractuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zonodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens

wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij 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 uitponing 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 geprognosticeerde 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 eind 2010 intern geformaliseerde Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB) en op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte verkopen ter dekking van de investeringen woningverbetering 2010. Deze verkopen kunnen een werkingsduur van meer dan vijf jaar hebben. 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 huurderiving 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%
algemene beheerlasten	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	en prijsindex 2,0%);
belastingen en verzekeringen	prijsindex	gemiddeld 2,0%; na 5 jaar 3,0%	
exploitatiekosten 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 voorsnog 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.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen bestemd voor verkoop wordt gedefinieerd als 80% van de WOZ-waarde, zonder toerekening van verkoopkosten. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geplande verkopen.

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

5.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Elkien heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Elkien onderscheidt hierbij gerealiseerde

verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat Elken verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.5.5 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 Elken in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

Voor de waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen zie paragraaf voorziening latente belastingverplichtingen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Ten behoeve van de berekening van de contante waarde van belastinglatenties wordt gebruik gemaakt van de eigen netto effectieve vermogenskosten van de leningportefeuille van Elkien, namelijk 4%.

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.

5.6.5 Te vorderen BWS-subsidies

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

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en

worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Elkien op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Elkien de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening. Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

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

5.7 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

en variabele kosten. De toerekening van rente vindt plaats conform hetgeen beschreven onder waarderingsgrondslag in paragraaf vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De toerekening van rente vindt plaats conform hetgeen beschreven onder waarderingsgrondslag in paragraaf vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs

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

Voorraden

De magazijn voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

5.8 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegekende winst, zie hiervoor de grondslag in Grondslagen voor bepaling resultaat: paragraaf opbrengstverantwoording algemeen). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.



Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenelde tekorten van de betreffende exploitaties. De bijdragen worden gewaardeerd tegen contante waarde, berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

5.12 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.

5.12.1 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. Ten behoeve van de berekening van de contante waarde van de voorziening onrendabele investeringen wordt gebruik gemaakt van de eigen netto effectieve vermogensvoet van de leningportefeuille van Elken, namelijk 4%.

5.12.2 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. Ten behoeve van de berekening van de contante waarde van belastinglatenties wordt gebruik gemaakt van de eigen netto effectieve vermogenskosten van de leningportefeuille van Elkien, namelijk 4%.

5.12.3 Voorziening pensioenen

Elkien kent één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

Elkien 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). Elkien 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 stortingen te verrichten. Elkien 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.

Het betreft op dit moment een voorziening voor pensioenlasten van vervroegd uitgetreden werknemers in het jaar 2004. Deze pensioenvoorziening wordt op basis van de beste schatting gewaardeerd. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.12.4 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. Elkien onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *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. (2013: 5,25%).
- *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%).

- *Project L. Sinnemastraat*. Betreft een verplichting voor een deel van de kosten voor het aanbrengen van een watergoot en een kunstwerk in de Vrijheidswijk in Leeuwarden.
- *Optimalisatie*. Is gevormd voor de ingeschatte kosten van personele consequenties van het optimalisatieprogramma in 2015 en 2016.

5.13 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 schuld-eiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht bij de toelichting op de balans van langlopende schulden.

5.14 Leasing

5.14.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elkien maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Elkien een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Elkien derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.



6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa 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 toegelicht, 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 resultaten 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 verzamelinkomen 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%

Elkien heeft ervoor gekozen om in 2014 alle woningen met inflatie van 2,5% te verhogen, met uitzondering van de hoogste inkomensgroep. Bij deze inkomensgroep hebben we de maximale huurverhoging van 6,5% doorgevoerd. Tussentijdse huuraanpassingen 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 bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.2.4 Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

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

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

6.2.5 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

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

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

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

6.2.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere marktwaarde).

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 terugnemings uit hoofde van bijzondere waardevermindering. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

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

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

Het storings- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een 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 Elkien, 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 Uit overige reserves gerealiseerde herwaardering

De wetgeving staat niet toe om binnen de overige reserves een splitsing aan te brengen tussen vrij uitkeerbare reserves en niet gerealiseerde herwaardering. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolg van afschrijving en verkoop, ontstaan door het waarderen van de materiële vaste activa volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht

6.3.10 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 transactie-

kosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.3.11 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.

6.3.12 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Elkien integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennoot-

schapsbelasting 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Beheersingskader

In 2013 is het treasury statuut vastgesteld en goedgekeurd en in 2014 is het treasury beleid en de AO/IC in documenten vastgelegd. Deze door de bestuurder vastgestelde en door de RvC goedgekeurde documenten vormen de kaders voor treasury activiteiten en risicobeheersing.

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. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan gemaakt, vastgesteld door bestuur en goedgekeurd door de RvC waarmee de jaarlijkse treasury activiteiten mandaat en richting krijgen.

Renterisico

In het algemeen kunnen renteherzieningen, herfinancieringen en financieringen voortvloeiende uit investeringsprogramma's leiden tot renterisicoposities, die beheerst worden door normen te stellen aan het renterisicoverloop. De criteria op basis waarvan wordt gekozen voor financieringsmogelijkheden zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte en (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten. Hiermee wordt actief een optimale balans gezocht tussen enerzijds het jaarlijkse maximale renterisico van 15%, zoals Elken hanteert, en de looptijd van leningen in combinatie met de rentekosten.

Elken heeft in het verleden gekozen om gebruik te maken van derivaten om renterisico's van investeringen te beheersen. Elken heeft swaps afgesloten met rentepercentages voor zeer lange termijn om haar activiteiten in de toekomst te beschermen tegen hoge rentelasten. Dit is belangrijk omdat op het moment van investering het betreffende vastgoed minimaal vijftig jaar gefinancierd moet worden. Het betreft eenvoudige swaps die worden gekoppeld aan leningen. Een combinatie van swap en lening die tezamen een langjarige vaste rentelast opleveren.

Liquiditeitsrisico

Het gebruik van derivaten met 'Credit Support Annex' (CSA) kent ook een liquiditeitsrisico, namelijk dat bij rentestijgingen en -dalingen over en weer liquiditeiten gestort moeten worden tussen Elken en derivatenbanken. Dit zijn de zogenaamde 'margin calls'.

Als gevolg van de Vestia-affaire zijn door het Ministerie van Wonen en Rijksdienst aanvullende maatregelen genomen om het liquiditeitsrisico bij corporaties te beperken en het gebruik van derivaten te ontmoedigen. Deze maatregelen zijn vastgelegd in de beleidsregels derivaten zoals deze in 2012 door het genoemde Ministerie zijn uitgevaardigd en de wijzigingen op deze regels met een inwerkingtredingsdatum van 1 september 2013. Volgens artikel 8 van de genoemde beleidsregels dienen woningcorporaties met een derivatenportefeuille op ieder moment te voldoen aan een stresstest van 2%. Dit heeft tot gevolg dat woningcorporaties met collateral verplichtingen een liquiditeitsbuffer dienen aan te houden. Elken monitort de renteontwikkeling op dagbasis zodat kan worden gehandeld bij rentedalingen door de buffer te versterken of de exposure te reduceren. Elken is geslaagd voor de meest recente stresstest van het CFV met als peildatum 31 december 2014.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat een tegenpartij niet langer geheel of gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen. Elken heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Elken maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden. Daarnaast wordt dit risico beheerst door eisen te stellen aan de kredietwaardigheid van deze tegenpartijen. Verder zijn limieten formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het waarborgfonds van de sector het WSW heeft in 2014 een nieuw risicobeoordelingssysteem geïntroduceerd dat gebaseerd is op het inzichtelijk maken van de bedrijfsrisico's (Business Risks) en financiële ratio's (Financial Risks).

Elkien beschikt over voldoende faciliteringsvolume om haar activiteiten in de toekomst met WSW borging te kunnen financieren.



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 9%.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een Verhuurderheffing. Het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan is nog onzeker. Elkien heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: de verhuurderheffing is in 2014 0,381 % van de WOZ waarde van de sociale (DAEB) huureenheden. Dit tarief loopt daarna verder op van 0,449% in 2015 tot 0,491% in 2016, 0,536% in 2017 en 0,536% in 2018. Wij gaan er voorzichtigheidshalve vanuit, conform voorschriften van het WSW, dat wij ook in de jaren 2019 en verder de verhuurderheffing 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 652 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 € 4,492 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. Vanwege deze onzekerheden kiest Elkien ervoor om in de financiële doorrekeningen vanaf 2015 alle woningen maximaal met inflatie te verhogen.

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 Elken een aantal standpunten ingenomen die bij de aangifte over de betreffende verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. De aangiften over de verslagjaren 2007 tot en met 2010 zijn definitief vastgesteld. De aangiften over verslagjaren 2011 en 2012 zijn in 2014 ingediend. De aangifte over verslagjaar 2013 is voor 1 mei 2015 ingediend en de aangifte over verslagjaar 2014 wordt voor 1 oktober 2015 ingediend. Doordat er nog geen vaststelling

van het fiscale resultaat vanaf verslagjaar 2011 door de Belastingdienst heeft plaatsgevonden bestaat er geen zekerheid over de omvang van de in "Latentie compensabele verliezen" verwerkte bedragen. De belangrijkste posten welke mogelijk tot een discussie met de Belastingdienst kunnen leiden zijn:

- Onderhoud en woningverbetering
- Projectresultaten
- Uitgaven leefbaarheid

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

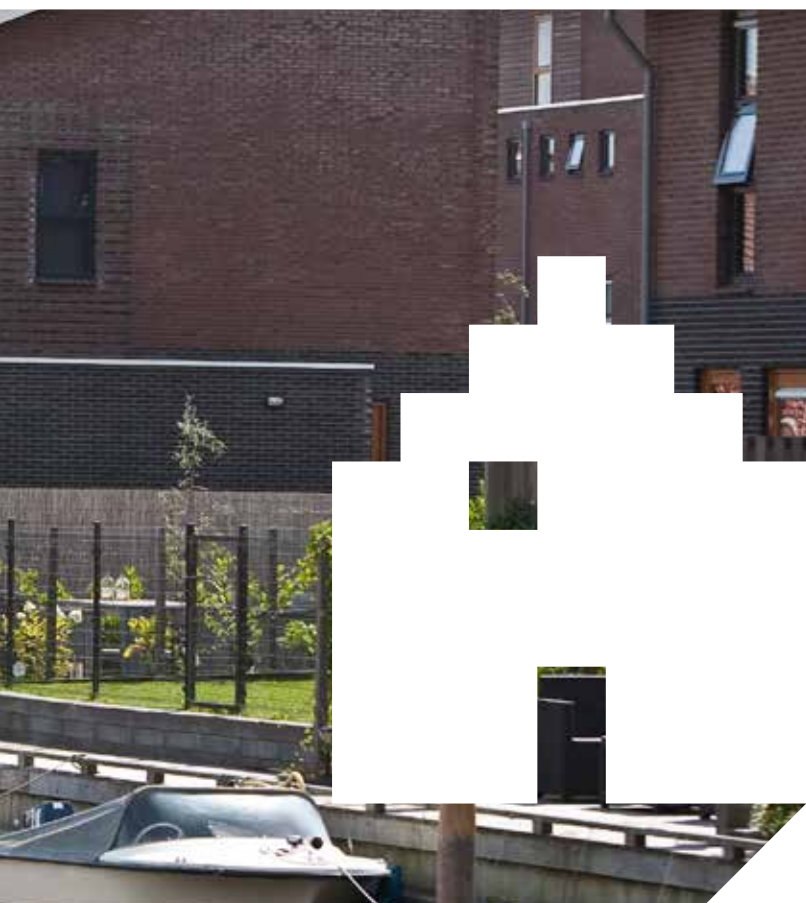
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten de operationele kasontvangsten en kasuitgaven weergegeven.

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

investerings 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	17.109	17.109
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 13.283	-/- 13.283
Boekwaarden per 31 december 2013	3.826	3.826
Mutaties 2014		
Investeringsen	1.133	1.133
Subsidies	-	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-/- 2.419	-/- 2.419
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Overboekingen	-	-
Totaal mutaties	-/- 1.286	-/- 1.286
Stand per 31 december 2014		
Verkrijgingsprijzen	18.242	18.242
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 15.702	-/- 15.702
Boekwaarden per 31 december 2014	2.540	2.540

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

- | | | |
|--------------------------|---------------------|---------|
| • Grond | geen afschrijvingen | |
| • Overige zaken | lineair | 10 jaar |
| • Eigen kantoorpand | lineair | 40 jaar |
| • Inrichting kantoorpand | lineair | 10 jaar |
| • ICT apparatuur | lineair | 3 jaar |

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: € 1,0 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel 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.

10.2 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwali- ficeerd als vastgoed- belegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2013					
Verkrijgingsprijzen	25.845	1.229.927	1.045	6.799	1.263.616
Herwaarderingen	-490	-16.401	-	-	-/- 16.891
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-421	-8.822	-	-924	-/- 10.167
Boekwaarden	24.934	1.204.704	1.045	5.875	1.236.558
Mutaties 2014					
Investerings	-	14.870	-	30.135	45.005
Desinvesteringen	-/- 344	-/- 19.669	-	-	-/- 20.013
Afschrijvingen	-	-	-	-	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-/- 20.632	-	-/- 11.795	-/- 32.427
Terugneming van waardeverminderingen	1.054	46.653	-	-	47.707
Overboekingen	-	19.812	-	-/- 19.812	-
Totaal mutaties	710	41.034	-	-/- 1.472	40.272
Stand per 31 december 2014					
Verkrijgingsprijzen	25.502	1.244.940	1.045	7.159	1.278.646
Herwaarderingen	564	30.252	-	-	30.816
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 421	-/- 29.454	-	-/- 2.757	-/- 32.632
Boekwaarden 31-12-2014	25.645	1.245.738	1.045	4.402	1.276.830

Commercieel vastgoed in exploitatie

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 173 woningen, 663 garages, 6 bedrijfsruimten en 27 overig bezit opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 37,7 miljoen.

De bedrijfswaarde van commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 27,4 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 0,7 miljoen gedaald. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn totaal 17.701 eenheden en geen garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.730 miljoen.

In de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een Verhuurderheffing voor de jaren 2014 t/m 2018 op basis van het wetsvoorstel en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491%, 0,536% en 0,536% van de WOZ waarde. Ook voor de jaren na 2018 is rekening gehouden met de Verhuurderheffing van 0,536% van de WOZ waarde.

De bedrijfswaarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 826 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 25,7 miljoen gedaald. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

Het aantal woningen behorende tot sociaal vastgoed in exploitatie dat is aangemerkt voor de verkoop bedraagt 2.944. Naar verwachting zullen 142 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte netto opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 14,9 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 10,5 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 7 verhuureenheden opgenomen. Alle 7 verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik is gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Deze 7 verhuureenheden breiden niet meer uit, we bieden al langere tijd geen mogelijkheid meer tot (ver)kopen onder voorwaarden.

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 € 1.608 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW borgstelling. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Elkien heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt. Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 4,3 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

10.3 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Leningen u/g	Te vorderen BWS- subsidies	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 31 december 2013	25	7.563	2.091	342	6.612	16.633
Investeringen	-	7.132	1.691	29	76.848	85.700
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-/- 538	-/- 56	-/- 91	-/- 885	-/- 1.570
Waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2014	25	14.157	3.726	280	82.575	100.763
Inbegrepen in de stand per 31 december 2014 zijn:						
- cumulatieve herwaarderingen	-	-	-	-	-	-
- looptijd korter dan één jaar	25	5.832	1.586	62	1.246	4.620
Gemiddelde looptijd	1	4	3	4	10	10

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Netto- vermogenswaarde		
	Aandeel	2014	2013
De Friese Greiden Holding B.V. te Heerenveen	100%	25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
<i>Latente belastingvorderingen</i>			
De voorziening voor latente belastingvorderingen bestaat uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van:			
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Verrekenbare tijdelijke verschillen		6.750	5.726
Compensabele fiscale verliezen		7.407	1.837
		<u>14.157</u>	<u>7.563</u>

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken (€ 3,4 miljoen), de langlopende schulden (€ 1,5 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 7,4 miljoen) en overige (€ 1,9 miljoen). De latentie zal niet binnen één jaar worden gerealiseerd. De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 4,0%. Dit percentage is afgeleid uit de voor de Elkien geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2014 van 4,0%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. Omdat het verschil in de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie naar verwachting pas na lange tijd tot afwikkeling komt is de contante waarde hiervan verwaarloosbaar. Het nominale bedrag van het volledige verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering heeft een omvang van € 57 miljoen.

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	Rente	Saldo 31-12-2014	Resterende looptijd in jaren	Saldo 31-12-2013
Stichting PaVo	5,00%	1.586	1	455
SLS Wonen	2,50%	1.200	5	1.200
WoonFriesland	3,00%	-	-	7
WoonFriesland	3,00%	-	-	49
Social Finance SRR	nvt%	218	10	218
Stimuleringsfonds				
Volkshuisvesting	nvt%	722	10	162
		<u>3.726</u>		<u>2.091</u>

Te vorderen BWS-subsidies

Te vorderen BWS subsidies zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Het totaal van de nominaal nog te ontvangen bedragen is € 280.000. De gemiddelde restant looptijd bedraagt 4 jaar, de gemiddelde rentevoet 8%. Zie tevens egalisatierekening (passiva zijde balans).

Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn de volgende posten opgenomen:

	2014	2013
Verstrekte cash collateral	51.640	1.900
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	30.361	4.003
Vooruitbetaalde btw kantoorpand	574	709
	<u>82.575</u>	<u>6.612</u>

Verstrekte cash collateral

Elkien heeft ultimo 2014 € 51.640.000 aan cash collateral (onderpand) gestort bij banken. Bij een stijging van de rente c.q. aan het einde van de looptijd van de renteswap vindt een zgn. collateral call back (terugstorting) plaats.

Uitstaande cash collateral bij banken:

	31-12-2014
Credit Suisse	8.800
BNP Paribas	22.320
Barclays	8.620
Deutsche Bank	11.900
	<u>51.640</u>

Geactiveerde kosten herstructurering derivaten

Het negatieve resultaat van het herstructureren van een aantal swaps in 2010 en 2014 wordt jaarlijks afgeschreven naar rato van de looptijd van de geherstructureerde swaps. Er was namelijk sprake van effectieve hedges in een kost-prijshedge-accounting relatie. De afschrijving naar rato van de oorspronkelijke looptijd geldt zolang de oorspronkelijk

ingedeekte leningen er nog zijn. De looptijd bedraagt gemiddeld 41 jaar, de afschrijving voor 2014 is € 759.000. De afschrijving is verantwoord in de resultatenrekening onder de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Vooruitbetaalde btw kantoorpand

Onder deze post is de betaalde btw op het in Heerenveen gehuurde kantoorpand opgenomen. Deze wordt gedurende de looptijd van het contract ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. De looptijd bedraagt nog 4 jaar, ultimo boekjaar bedraagt deze post nog € 0,6 miljoen.

10.4 Voorraden

	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.566	4.171
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	421	19
Overige voorraden	66	211
	<u>4.053</u>	<u>4.401</u>

Het vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit:

	Bedrag	Aantallen
Woningen	366	3
Kantoorpand	709	1
Kavels	2.491	63
	<u>3.566</u>	<u>67</u>

We verwachten de 3 woningen in 2015 te verkopen met een totale opbrengst van € 0,4 miljoen. De waardering is tegen opbrengstwaarde, het verwachte verkoop resultaat 2015 is nihil. We verwachten in 2015 geen kavels te verkopen.

10.5 Vorderingen

	2014	2013
Huurdebiteuren	891	652
Vorderingen op gemeenten	146	134
Overige vorderingen	630	1.187
Overlopende activa	511	858
	<u>2.178</u>	<u>2.831</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	891	652
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
	<u>891</u>	<u>652</u>

Gemeenten

	2014	2013
Gemeente Boarnsterhim	-	2
Gemeente Leeuwarden	145	132
Gemeenten overig	1	-
	<u>146</u>	<u>134</u>

Overige vorderingen

	2014	2013
Vorderingen op niet huurders	73	261
Vorderingen op vertrokken huurders	1.244	1.096
Belastingen	337	202
Vorderingen wegens verkochte nieuwbouw en bestaand bezit	68	44
Overige vorderingen	4	548
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 1.096	-/- 964
	<u>630</u>	<u>1.187</u>

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

Overlopende activa	2014	2013
Vooruitbetaalde facturen	125	33
Rente en aflossing 2014	79	789
Overige	306	36
	<u>511</u>	<u>858</u>

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

10.6 Liquide middelen

	2014	2013
<i>Dagelijks opvraagbare liquide middelen:</i>		
Kas	-	5
BNG	1.175	-
ING Bank	27	28.520
Friesland Bank	-	276
Rabobank	717	19.769
Deutsche Bank	47	4.000
ABN AMRO	41	45.115
	<u>2.007</u>	<u>97.685</u>

Ultimo 2014 heeft Elkien de volgende kredietfaciliteiten:

Rabobank	-	25.000
BNG	25.000	-

Per 1 januari 2015 is de krediet faciliteit verlaagd naar € 15 miljoen.

10.7 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Overige reserves	2014	2013
Stand per 1 januari	808.118	818.648
Overige mutaties	-	-
Uit resultaatbestemming	28.334	-/- 10.530
Stand per 31 december	<u>836.452</u>	<u>808.118</u>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elkien dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

Ultimo 2014 is in totaal € 665,151 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2013: € 617,444 miljoen).

10.8 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	BWS-subsidie
Stand per 1 januari 2014	342
Toevoegingen rente	29
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 91
Stand per 31 december 2014	<u>280</u>

10.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1-1-2014	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2014
Onrendabele investeringen	1.549	12.461	-	-/- 1.549	12.461
Latente belastingverplichtingen	1.030	7.112	-	-/- 529	7.613
Pensioenen	17	-	-	-/- 17	-
Overige voorzieningen	1.852	1.710	-/- 437	-/- 72	3.053
	4.448	21.283	-/- 437	-/- 2.167	23.127

Van de voorzieningen is een bedrag van € 11 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Onrendabele investeringen nieuwbouw

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

Latente Belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de geactiveerde kosten herstructurering derivaten portefeuille (€ 30,4 miljoen) en de leningen u/g (€ 0,1 miljoen). Het nominale bedrag van het waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering bedraagt € 7.613.000. Van deze voorziening zal € 190.000 vrijvallen in 2015. De gemiddelde looptijd bedraagt 40 jaar.

Pensioenen

De voorziening voor pensioenen heeft betrekking op een in 2004 getroffen voorziening voor pensioenlasten van vroegd uitgetreden medewerkers. Deze voorziening is in 2014 afgelopen.

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31-12-2014	31-12-2013
Jubilea	404	475
Opleidingen (opgebouwde rechten)	502	400
Project L. Sinnemastraat	57	57
Optimalisatie	2.090	920
	3.053	1.852

De voorziening voor optimalisatie is gevormd voor de ingeschatte kosten van personele consequenties van het optimalisatieprogramma in 2015 en 2016.

10.10 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2014 inclusief aflossings- verplichting	Aflossings- verplichting 2015	Stand 31-12-2014 exclusief aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	20.592	2.147	18.445	16.777	7.181
Leningen kredietinstellingen	491.073	30.381	460.692	447.276	394.732
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	833	-	833	833	833
	<u>512.498</u>	<u>32.528</u>	<u>479.970</u>	<u>464.886</u>	<u>402.746</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

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	3.996	528	460	5.905
Leningen kredietinstellingen	16.428	12.064	19.337	11.431
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
	<u>20.424</u>	<u>12.592</u>	<u>19.797</u>	<u>17.336</u>

Leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari	19.703	501.080	520.783
Bij: nieuwe leningen	-	60.440	60.440
Af: aflossingen	-/- 1.258	-/- 68.300	-/- 69.558
Bij: klim	-	-	-
Stand per 31 december	<u>18.445</u>	<u>493.220</u>	<u>511.665</u>

Leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door gemeente Opsterland, gemeente Leeuwarden en gemeente Sudwest Fryslân. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2014	2013
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel)		
per balansdatum	18.445	19.703
Gemiddelde rente	3,64%	3,69%
Gemiddelde looptijd	9 jr	12 jr
Reële waarde	20.652	21.901

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	268.920	258.720
Gemiddelde rente	3,94%	4,07%
Gemiddelde looptijd	22 jr	20 jr
Reële waarde	381.414	311.090
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	224.300	242.360
Gemiddelde rente	0,55%	0,67%
Gemiddelde looptijd	26 jr	34 jr
Reële waarde	224.861	242.929

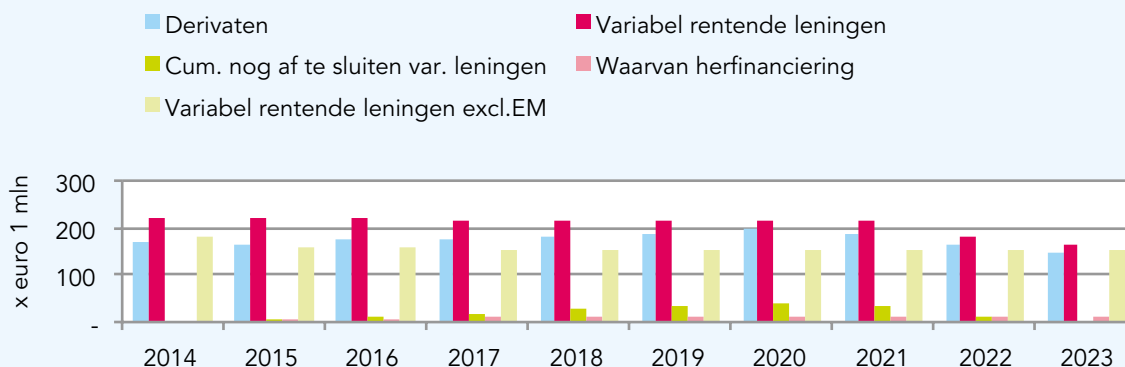
(2013: 94%) van de totale leningenportefeuille. De hieraan gekoppelde onroerende zaken zijn vrij van hypotheek. Op deze zaken kan op verzoek van het WSW een hypotheekrecht gevestigd worden voor het WSW. In een dergelijk geval zal een financier het WSW wel moeten aanspreken.

De relatie tussen de variabel rentende leningen en de renteswaps is hieronder weergegeven:

De horizon van de grafiek tot en met het jaar 2023 is gebaseerd op het verloop van de nog te starten swaps. De laatste swap start in 2020. Door 2023 nog mee te nemen laten we zien dat er geen nieuwe swaps meer starten in 2023 (en latere jaren).

De totale leningportefeuille bedraagt ultimo 2014 € 511,6 miljoen. Hiervan is € 20,2 miljoen niet door het WSW geborgd. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 491,5 miljoen (2013: € 489,2 miljoen) opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is 96%

Hedgepositie Elkien op macroniveau



Overzicht basisrenteleningen per 31-12-2014

Stichting Elkien

(Bedragen x 1.000,-)

Leningnummer	Hoofdsom	Basisrente	Creditspread	Spread-herziening	Gem. basisrente	Gem. creditspread
L165	10.000	3,930%	0,510%	01-07-2019		
L174	10.000	3,250%	0,000%	01-02-2015		
L175	10.000	3,310%	0,000%	03-10-2016		
L176	12.500	3,340%	0,000%	02-05-2017		
L177	6.250	3,340%	0,000%	04-05-2015		
L178	6.250	3,350%	0,000%	02-05-2016		
L198	5.000	4,975%	0,165%	15-03-2015		
L199	5.000	4,970%	0,280%	15-02-2016		
L200	5.000	4,960%	0,280%	15-02-2016		
	70.000				3,76%	0,12%

Bron: SG Treasury

Basisrenteleningen

Van de totale leningportefeuille ultimo 2014 bestaat € 70 miljoen uit basisrenteleningen. De door Elkien afgesloten basisrenteleningen zijn verstrekt door de NWB Bank en de BNG Bank. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,76% (2013: 3,76%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,12%. Het verval schema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Essentie basisrenteleningen

Een basisrentelening kan gezien worden als een combinatie van een renteswap en een roll-over lening. Het voordeel van een basisrentelening is dat geen sprake is van margin call verrekening (mogelijke storting van onderpand bij bank) en dat voor zeer lange looptijden gekozen kan worden. De basisrentelening bestaat uit een basisrente verhoogd met een kredietopslag voor een bepaalde periode. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen nog toegestaan als onderdeel van een herstelplan om de derivatenportefeuille te verlagen.

Risico creditspread

Bij een basisrentelening is het risico dat de geldgever bij een kredietopslag herzieningsmoment de mogelijkheid heeft om de lening op te zeggen. Indien één van de partijen van de lening af wil, vindt alsnog marktwaardeverrekening plaats. Hier loopt Elkien het risico dat meer betaald moet worden dan de nominale waarde. Elkien ziet dit als een beperkt risico, omdat de geldgevers de sectorbanken betreffen. Ook uit het verleden blijkt dat dit eigenlijk niet voorkomt. Het risico van hoge kredietopslagen in de toekomst kan beperkt worden door te kiezen voor korte kredietopslag perioden.

Marktwaaarde derivaten

Alle derivaten met een startdatum voor 31 december 2014 zijn gekoppeld aan een variabele lening, waardoor het renterisico voortvloeiende uit de variabele lening gefixeerd c.q. afgeschermd wordt door het derivaat.

Van de variabel rentende leningen is voor € 172 miljoen aan renteswap aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de met banken aangegane derivaten en de door deze banken berekende marktwwaarden per ultimo december 2014 (bedragen x € 1.000).

De renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Intern nummer	Hoofdsom	Vaste rente%	Variabele rente%	Transactie-datum	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde
ABN AMRO - CAP 5,5%							
D2	5.000			16-02-2005	01-04-2005	01-04-2015	-
ABN AMRO - FLOOR 2,0%							
D3	5.000			16-02-2005	01-04-2005	01-04-2015	-/- 49
BARCLAYS - Payer IRS							
D26	7.500	3,4125	6m Eur	16-12-2010	20-12-2010	01-10-2058	-/- 5.041
D36	7.500	3,345	6m Eur	05-01-2011	01-10-2018	01-10-2059	-/- 4.004
D35	7.500	3,4125	6m Eur	05-01-2011	02-05-2016	02-05-2058	-/- 4.617
D40	10.000	3,5375	6m Eur	24-02-2011	01-07-2011	01-05-2051	-/- 6.294
	32.500	gem. 3,44				gem. 43 jr	-/-19.956
BNG BANK - Payer IRS							
D11	10.000	4,934	3m Eur	22-08-2007	01-07-2010	02-07-2035	-/- 6.769
D14	5.000	4,98	3m Eur	24-07-2008	15-07-2009	15-07-2039	-/- 3.818
D15	5.000	4,97	3m Eur	24-07-2008	15-10-2009	15-10-2039	-/- 3.770
D16	5.000	4,965	3m Eur	24-07-2008	15-12-2009	15-12-2039	-/- 3.739
D20	10.000	4,92	3m Eur	24-07-2008	02-08-2011	02-08-2041	-/- 7.863
	35.000	gem. 4,95				gem. 28 jr	-/- 25.959
BNP PARIBAS - Payer IRS							
D32	12.500	3,12	6m Eur	24-11-2010	16-06-2014	16-06-2060	-/- 7.254
D29	7.500	3,41	6m Eur	16-12-2010	16-12-2010	01-09-2059	-/- 5.132
D31	7.500	3,42	6m Eur	16-12-2010	16-12-2010	02-07-2059	-/- 5.185
D41	10.000	3,58	6m Eur	24-02-2011	30-09-2011	01-05-2051	-/- 6.433
	37.500	gem. 3,36				gem. 46 jr	-/- 24.004
CREDIT SUISSE - Payer IRS							
D42	10.000	3,57	6m Eur	25-02-2011	01-11-2011	01-11-2051	-/- 6.498
D43	10.000	3,57	6m Eur	02-03-2011	01-12-2011	01-12-2051	-/- 6.481
D44	10.000	3,58	6m Eur	02-03-2011	01-03-2012	01-04-2052	-/- 6.608
	30.000	gem. 3,57				gem. 40 jr	-/- 19.587

Vervolg kenmerken renteswaps

Intern nummer	Hoofdsom	Vaste rente%	Variabele rente%				Marktwaaarde
DEUTSCHE BANK - Payer IRS							
D23	2.500	3,398	6m Eur	16-12-2010	16-12-2010	02-08-2059	-/- 1.690
D24	7.500	3,403	6m Eur	16-12-2010	16-12-2010	01-10-2058	-/- 4.981
D30	4.000	3,4	6m Eur	16-12-2010	16-12-2010	01-11-2059	-/- 2.686
D38	7.500	3,3325	6m Eur	04-01-2011	01-08-2020	01-08-2060	-/- 3.633
D37	7.500	3,34	6m Eur	04-01-2011	01-11-2019	01-11-2059	-/- 3.737
D39	10.000	3,515	6m Eur	24-02-2011	01-04-2011	01-04-2051	-/- 6.207
	39.000	gem. 3,41				gem. 43 jr	-/- 22.934
GOLDMAN SACHS - Payer IRS							
D47	8.000	3,25	6m Eur	18-08-2011	01-07-2013	01-07-2061	-/- 5.224
	8.000	gem. 3,25				gem. 48 jr	-/- 5.224
RABOBANK - Payer IRS							
D9	7.500	4,084	3m Eur	10-01-2007	01-12-2008	02-02-2037	-/- 4.509
D10	7.500	4,0635	3m Eur	10-01-2007	01-12-2008	01-12-2038	-/- 4.456
	15.000	gem. 4,07				gem. 29 jr	-/- 8.965
Totaal	207.000						-/- 126.678

Credit Support Annex (CSA)'s en Break Clauses

Met Barclays, BNP Paribas, Credit Suisse, Deutsche Bank en Goldman Sachs zijn zgn. CSA's overeengekomen. CSA staat voor Credit Support Annex en is van toepassing bij marktwaardeverrekening (margin calls). Bij een positieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps loopt Elken een potentieel kredietrisico op de bank. Het is niet uit te sluiten dat zelfs grote banken failliet kunnen gaan. Een CSA reduceert het kredietrisico.

Elkien heeft ultimo 2014 € 51,640 miljoen aan cash collateral verstrekt aan banken. Dit is geld dat bij een stijgende rente teruggestort wordt door de banken. Onderstaande tabel verschaft inzicht in de ontwikkeling van de marktwaarde en margin call verplichting bij diverse rentescenario's.

Tegenpartij	Marktwaaarde	Rente -0,5%	Rente -1,0%	Rente +0,5%	Rente +1,0%
Barclays	-/- 18.900	-/- 26.500	-/- 35.600	-/- 12.700	-/- 7.400
BNP Paribas	-/- 23.600	-/- 33.000	-/- 44.400	-/- 15.700	-/- 9.200
Credit Suisse	-/-19.300	-/- 26.000	-/- 34.000	-/- 13.500	-/- 8.600
Deutsche Bank	-/- 22.700	-/- 32.200	-/- 43.700	-/- 14.900	-/- 8.500
Goldman Sachs	-/- 4.900	-/- 7.000	-/- 9.500	-/- 3.200	-/- 1.800
Rabobank	-/- 8.700	-/- 10.800	-/- 13.200	-/- 6.800	-/- 5.000
	-/- 98.000	-/- 135.500	-/- 180.600	-/- 66.800	-/- 40.700
Margin call verplichting	51.600	87.800	123.400	27.000	9.200

Doorgaans is sprake van een ISDA raamovereenkomst. De uitzonderingen hierop zijn de BNG waarmee een Raamovereenkomst Financiële Derivaten (RFD) onder CSA is afgesloten en de Rabobank Heerenveen-Gorredijk waarmee een Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD) is afgesloten met een Threshold van € 15,75 miljoen.

Met uitzondering van de BNG zijn met de overige banken zgn. mutual break clauses overeengekomen. Dit betekent dat Elken of de tegenpartij het recht heeft om de transactie(s) op

een toekomstig tijdstip te beëindigen. In alle gevallen ligt dat moment 10 jaar na transactiedatum.

In 2014 zijn met Credit Suisse (nominaal € 30 miljoen) en Deutsche Bank (nominaal € 32,5 miljoen) deze mutual break clauses omgezet in mandatory break clauses. Dit betekent dat de contracten automatisch afgewikkeld worden op de break clause datum. De break clause vervalkalender van de hoofdsommen is als volgt:

Tegenpartij	2018	Marktwaaarde	2020	Marktwaaarde	2021	Marktwaaarde
Rabobank	15.000	-/- 8.965				
Barclays			7.500	-/- 5.041	25.000	-/- 14.915
BNP Paribas			27.500	-/- 17.571	10.000	-/- 6.433
Credit Suisse					10.000	-/- 6.498
Deutsche Bank			6.500	-/- 4.376		
Goldman Sachs					8.000	-/- 5.224
Totaal	15.000	-/- 8.965	41.500	-/- 26.988	53.000	-/- 33.070

Tegenpartij	2022	Marktwaaarde	2023	Marktwaaarde	2024	Marktwaaarde
Rabobank						
Barclays						
BNP Paribas						
Credit Suisse	20.000	-/- 13.089				
Deutsche Bank			17.500	-/- 9.840	15.000	-/- 8.718
Goldman Sachs						
Totaal	20.000	-/- 13.089	17.500	-/- 9.840	15.000	-/- 8.718

Caps

Met BNP Paribas, Credit Suisse en Deutsche Bank zijn afspraken gemaakt om het margin call risico bij deze partijen te reduceren tot respectievelijk maximaal € 40 miljoen, € 30 miljoen en € 40 miljoen.

10.11 Kortlopende schulden

	2014	2013
Aflossingsverplichting komend boekjaar	32.528	18.447
Kasgeldleningen	-	-
Rekening-courant faciliteit	-	6.916
Schulden aan kredietinstellingen	32.528	25.363
Schulden aan leveranciers	2.565	5.461
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.597	2.426
Overige schulden	3.580	3.709
Overlopende passiva	8.272	8.899
	<u>48.542</u>	<u>45.858</u>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan. 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. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 3,5 miljoen. Hiervan heeft € 2,7 miljoen een looptijd van meer dan een jaar en € 0,4 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 10 jaar. Van de huurverplichtingen ultimo 2014 zijn geen huurbetalingen in 2014 in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Operationele leases

Leasecontracten waarbij de voor- en nadelen geheel of nagenoeg geheel verbonden zijn aan Elkien, maar het eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing

worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Eind 2014 heeft Elkien ten aanzien van haar wagenpark leaseverplichtingen ter grootte van € 0,5 miljoen (2013: € 1,1 miljoen). Deze leaseverplichting is in onderstaande tabel nader toegelicht.

Bedragen x 1000	< 1 jaar	> 1 jaar		Totaal
		< 5 jaar	> 5 jaar	
Leaseverplichting	211	304	-	515

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: (Bedragen x € 1.000)

Minimale leasebetalingen	632
Voorwaardelijke leasebetalingen	119

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 4,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Elkien onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,1 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Heffing saneringsfonds

Elkien zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 4,1 miljoen moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Elkien een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld

van de door Elkien 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. Het WSW is sinds zijn oprichting in 1983 nog nooit aangesproken op de afgegeven borgstelling. Door de solide risicomonitoring is het ook niet waarschijnlijk dat dit zal gebeuren, het WSW stelt eisen aan de kredietwaardigheid van alle individuele deelnemers. Ultimo 2014 bedraagt de voorwaardelijke verplichting voor Elkien € 19,7 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Elkien het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Elkien verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken.

Toezichtbelemmerende bepalingen derivaten

Artikel 10 van de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting schrijven voor dat toegelaten instellingen met financiële derivaten die

clausules bevatten die de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen belemmeren deze binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn afbouwen. Bij Elkien is sprake van dergelijke clausules in haar derivatencontracten. Deze is in 2014 afgebouwd van € 158 miljoen naar € 37,5 miljoen per ultimo 2014.

10.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, zoals bijvoorbeeld Stichting PAVO, Stichting Geef en Stichting van Federatie van Leeuwarder Woningcorporaties. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Elkien en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Elkien naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie. Feitelijk vinden er geen of zeer geringe activiteiten in de deelnemingen plaats. Indien er transacties plaatsvinden, zijn deze gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.



11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Opbrengsten

11.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
Woningen en woongebouwen	92.253	88.442
Onroerende zaken niet zijnde woningen	5.000	4.988
	<u>97.253</u>	<u>93.430</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-/- 2.469	-/- 2.795
huurderiving wegens oninbaarheid	-/- 497	-/- 487
	<u>94.287</u>	<u>90.148</u>

De "te ontvangen nettohuur" is met name gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging, harmonisatie en wegens woningverbetering € 4,1 miljoen;
- het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen € 0,4 miljoen;
- verkopen en sloop van woningen in exploitatie -/- € 0,7 miljoen.

11.2 Vergoedingen

	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	6.161	6.036
Af: te verrekenen met huurders	-/- 1.825	-/- 898
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-/- 172	-/- 208
	<u>4.163</u>	<u>4.930</u>

11.3 Overheidsbijdragen

	2014	2013
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	51	62
Jaarlijkse bijdrage WVG	15	32
	<u>66</u>	<u>94</u>

11.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto- opbrengst verkopen		
bestaand bezit	15.008	12.194
Af: Boekwaarde	-/- 10.531	-/- 8.892
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>4.477</u>	<u>3.302</u>
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	15	-/- 51
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	-	-
	<u>4.492</u>	<u>3.251</u>
Aantal verkochte woningen bestaand bezit	138	109

11.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2014	2013
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw koop-/huurwoningen	493	1.103
	<u>493</u>	<u>1.103</u>

11.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Beheerdiensten	173	214
Overige	209	210
	<u>382</u>	<u>424</u>

Lasten

11.7 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.419	1.006
	<u>2.419</u>	<u>1.006</u>

In de afschrijvingen is een extra afschrijving opgenomen van € 578.000 als gevolg van een herziene inschatting van de levensduur van een aantal activa.

11.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
<i>Afboeking nieuwbouw huur projecten</i>		
Heeg Talmastate Fase 3A	53	54
Leeuwarden Nylan/Heechterp/Schieringen	-/- 110	27
Wijnjewoude Welfingstrjitte	-/- 270	-
Reduzum Mr.Gorterstrjitte	57	-
Jirsum Dekemahiem	405	-
Aldeboarn Wjitteringswei	151	-
Terwispe Smidte	18	-
Subsidies	-/- 218	-
Diverse locaties	55	266
Subtotaal	<u>140</u>	<u>347</u>
<i>Afboeking nieuwbouw koop projecten</i>		
Grou Prinsessenbuurt	41	204
Grou Groene Kruis gebouw	-	-/- 100
Diverse locaties	14	13
Subtotaal	<u>55</u>	<u>117</u>

	2014	2013
<i>Gerealiseerde waardeveranderingen</i>		
Afwaardering Marshalweg	-	2.842
Omzetting koop naar huur	-	490
Projecten: Gorredijk De Vlecke fase 2	-	-/- 384
Woningverbetering tlv resultaat	12.728	17.710
Marktwaaarde gesloopte bezit	9.482	2.580
<i>Projecten opgeleverd voor 2014</i>		
Na-investeringen diverse projecten	2.050	-
<i>Projecten: oplevering in 2014</i>		
Projecten: Leeuwarden Nylan fase 1	899	2.473
Sneek; Noorderhoek	1.774	-
Leeuwarden; Mariahof	1.092	-
Reduzum; Master Gorterwei	45	-
<i>Projecten oplevering na 2014</i>		
Sneek; Noorderhoek	4.308	-
Leeuwarden; Schieringen	7.287	-
Leeuwarden; Tweebaksmarkt	3.623	-
Subtotaal	<u>43.288</u>	<u>25.711</u>
	<u>43.484</u>	<u>26.175</u>

Nieuwbouw koop projecten

We hebben in 2014 voor € 55.000 aan kosten gemaakt op koopprojecten die we niet gaan ontwikkelen, deze kosten hebben we afgeboekt.

Waardeveranderingen

De verandering van de marktwaarde van het sociale vastgoed in exploitatie in 2014 is € 43,5 miljoen.

Bijzondere waardevermindering

Er zijn geen bijzondere waardeverminderingen geweest in 2014.

11.9 Onderhoudslasten

	2014	2013
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.838	3.734
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.826	13.293
	<u>16.664</u>	<u>17.027</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2014	2013
Planmatig onderhoud	13.826	13.293
Storingsonderhoud	2.325	2.711
Mutatieonderhoud	513	1.023
	<u>16.664</u>	<u>17.027</u>

11.10 Leefbaarheid

	2014	2013
Fysieke leefbaarheid	199	185
Sociale leefbaarheid	175	181
	<u>374</u>	<u>366</u>

11.11 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Onderhoudskosten exploitatie		
leveringen en diensten	2.185	2.893
Af: uren eigen dienst	-/- 390	-/- 406
Verwarmingskosten	1.009	1.059
Elektrakosten	732	658
Waterkosten	90	75
Kosten/premie glasverzekering	305	297
Overige directe exploitatielasten	100	115
	<u>4.041</u>	<u>4.691</u>

11.12 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	3.668	3.423
Huisvestingskosten	1.155	1.311
Externe advieskosten en benchmarking	279	411
Accountantskosten	397	344
Communicatie en marketing	189	326
Automatiseringskosten	1.682	1.679
Bestuurskosten	827	482
Overige beheerkosten	1.619	1.919
Subtotaal beheerskosten	<u>9.816</u>	<u>9.895</u>
<i>Heffingen en zakelijke bedrijfslasten</i>		
Belastingen	4.879	5.032
Verzekeringen	582	605
Juridische kosten, incasso e.d.	172	156
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	165	107
Contributie landelijke federatie	94	110
CFV heffingen	10.119	4.256
Overige zakelijke bedrijfslasten	645	670
Subtotaal heffingen en zakelijke bedrijfslasten	<u>16.646</u>	<u>10.936</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>26.472</u>	<u>20.831</u>

11.13 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	75	87
Andere controlewerkzaamheden	-	-
Fiscale advisering	156	147
Andere niet-controlediensten	53	21
	<u>284</u>	<u>255</u>

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

11.14 Financiële baten en lasten

	2014	2013
<i>Rentebaten</i>		
<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	488	737
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Te vorderen subsidie BWS	29	33
- Overige financiële vaste activa	145	153
<i>Rente op vorderingen</i>	16	16
<i>Rente op liquide middelen</i>	356	796
<i>Geactiveerde kosten herstructurering derivaten</i>	-	-
	<u>1.034</u>	<u>1.735</u>
<i>Rentelasten</i>		
<i>Toegevoegde rente aan:</i>		
Egalisatierekeningen	-/- 29	-/- 33
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen	-/- 19.313	-/- 19.949
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Afschrijving geactiveerde kosten herstructurering derivaten	-/- 760	-/- 538
Overige	-/- 312	-/- 175
	<u>-/- 20.411</u>	<u>-/- 20.695</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u><u>-/- 19.377</u></u>	<u><u>-/- 18.960</u></u>

De te activeren rente bedraagt 4% en is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille inclusief derivaten.

11.15 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Acute belastingen	-	-
Mutatie latentie verliescompensatie resultaat boekjaar (incl. correcties voorgaande jaren)	5.519	953
Overige mutaties latente belastingen	-/- 5.509	-/- 1.629
Totaal	10	-/- 676

De acute belastinglast over 2014 is als volgt bepaald:

	2014
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	28.324
Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten	
Bijzondere waardeverminderingen	43.484
Storting CFV	3.601
Niet aftrekbare rentelasten en soortgelijke kosten	750
Vrijval agio leningen u/g	23
Dotatie voorzieningen Organisatie en ILO	1.812
Oort	41
Diversen	64
	49.775
Af: fiscaal aftrekbare kosten	
Overheidsbijdragen	-/- 66
Fiscaal resultaat projectontwikkeling lager dan commercieel resultaat	-/- 3.115
De-activering niveauverbetering	-/- 8.783
Afschrijving hoger dan commercieel	-/- 5.579
Afschrijving disagio op leningen o/g en derivaten	-/- 923
Lager fiscaal resultaat verkochte woningen	-/- 4.854
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	-/- 27.175
Dotatie/vrijval voorzieningen	-/- 1.872
EIA	-/- 99
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 47.707
	-/-100.173
Belastbaar bedrag voor verliescompensatie	-/- 22.074
Fiscale verlies compensatie	22.074
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 € 35,9 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.

11.16 Mutatie bedrijfswaarde materiele vaste activa

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed bedraagt ultimo 2014 € 826,3 miljoen (2013: € 852,0 miljoen). De bedrijfswaarde is in het verslagjaar afgenomen met afgerond € 25,7 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)

Autonome waarde mutatie	32.200
Voorraadmutaties	18.400
Parameterwijzigingen	-/- 99.600
Beleidswijzigingen	23.300
	-/- 25.700

Toelichting op mutatie

De mutatie in de bedrijfswaarde is € 25,7 miljoen euro ten opzichte van voorgaand boekjaar. In de tabel zijn de oorzaken gespecificeerd. De achterliggende belangrijkste oorzaken van de mutaties zijn de volgende:

- Door autonome waarde mutaties, dit betreft een vrijval van € 22,2 miljoen aan kastromen en het effect van één jaar opschuiven bedraagt € 10,0 miljoen. Per saldo € 32,2 miljoen.
- Door voorraadmutaties, dit betreft nieuwbouw, verkoop en sloop, neemt de bedrijfswaarde per saldo met € 18,4 miljoen toe.
- Door parameterwijzigingen, die met name worden veroorzaakt door een lagere huur bij mutatie en de in 2015 eenmalige onderhoudslasten inzake asbest sanering daalt de bedrijfswaarde met € 99,6 miljoen.
- De beleidswijzigingen betreffen met name het effect van het niet inrekenen van de saneringsheffing en een extra ingerekende besparing op de beïnvloedbare bedrijfslasten. Per saldo stijgt de bedrijfswaarde hierdoor met € 23,3 miljoen.



12 Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 168,67 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Elkien heeft geen werknemers buiten Nederland.

Bestuurders en commissarissen

Per ultimo 2014 wordt het Bestuur gevormd door één Bestuurder die benoemd is voor onbepaalde tijd. Voor het inkomensbeleid voor het Bestuur volgt Elkien de aanbevelingen van de Beloningscode VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Voor de honorering van commissarissen volgt de raad de code voor honorering van commissarissen in woningcorporaties, welke geldt vanaf 1 juli 2010 en onderdeel uitmaakt van de vernieuwde Governance Code Woningcorporaties.

De bezoldiging van de bestuurder en raad van commissarissen, op grond van het jaarrekeningrecht, wijkt af van de definitie volgens de WNT. De bezoldiging van de bestuurder op grond van het jaarrekeningrecht bedraagt in 2014 € 195.180 (2013: € 193.351). De bezoldiging van de Raad van Commissarissen op grond van het jaarrekeningrecht bedraagt in 2014 een bedrag van € 85.307 (2013: € 90.068).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)

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 Stichting Elkien van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningbouwcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Stichting Elkien is € 167.000. 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. Alex Bonnema MBA
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12 (365 dagen)
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning	138.366
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	47.251
Totaal bezoldiging 2014	185.617
Toepasselijk WNT-maximum	167.000
Motivering indien overschrijding:	zie ¹⁾
Gegevens 2013	
Functie(s) in 2013	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12 (365 dagen)
Omvang dienstverband (in fte)	1
Bezoldiging	
Beloning	136.011
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	48.438
Totaal bezoldiging 2013	184.449

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



Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. Dijkstra	Drs. B. Endedijk	Ir. M. Dijkstra
Functie(s)	Voorzitter	Vicevoorzitter	lid
Duur dienstverband 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	12.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	220
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2014	12.000	8.000	8.220
Toepasselijk WNT-maximum	12.525	8.350	8.350
Gegevens 2013			
Functie(s) in 2013	Voorzitter	Vicevoorzitter	lid
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	12.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	607
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2013	12.000	8.000	8.607

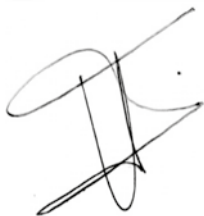
Bedragen x € 1	K. Gerlofs	Drs. M. Valk	Drs. E. Wind	Drs. J. van Leeuwen
Functie(s)	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	8.000	8.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	246	16	243	27
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2014	8.246	8.016	8.243	8.027
Toepasselijk WNT-maximum	8.350	8.350	8.350	8.350
Gegevens 2013				
Functie(s) in 2013	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	8.000	8.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	797	49	297	-
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	-
Totaal bezoldiging 2013	8.797	8.049	8.297	8.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige 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 plaatsgevonden 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.

Heerenveen, 2 juni 2015
Stichting Elkien

Bestuur,
Alex Bonnema
Directeur-bestuurder



Raad van Commissarissen,

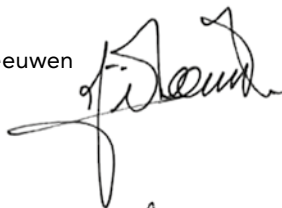
B.A. Endedijk
Voorzitter



G.J.P. van den Berg
Vicevoorzitter



J.F. van Leeuwen
Lid



M.I.A. Valk
Lid



E. Wind
Lid



G.P. Vermeulen
Lid



13 Overige gegevens

13.1 Statutaire resultaatbestemming

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

13.2 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 positief € 28.334.000 is toegevoegd aan het eigen vermogen.

13.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Elkien is per 1 januari 2015 gefuseerd met woningcorporatie de Wieren uit Sneek.

13.4 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: het bestuur van Stichting Elkien

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Ref.: e0357428

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Paterswoldseweg 806, 9728 BM Groningen, Postbus 8060,
9702 KB Groningen
T: 088 792 00 50, F: 088 792 94 24, www.pwc.nl*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Elkien per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Groningen, 12 juni 2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.D.M. Plomp RA

Stichting Elkien – Ref.: e0357428

Pagina 2 van 2

