



Jaarverslag

2014

gewoon **fijn** geregeld

Inhoud

Voorwoord	3
Algemene toelichting	3
Verslag van de Raad van Commissarissen	6
Volkshuisvestingsverslag	13
<i>Wonen en zorg</i>	18
<i>Het toewijzen en verhuren van woningen</i>	19
<i>Zakelijke verhuringen</i>	21
<i>Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer</i>	22
<i>Overige diensten</i>	23
<i>Relaties met de overheid</i>	23
<i>Relaties met collega-corporaties</i>	23
<i>Financieel-economische zaken</i>	23
<i>Verbindingen</i>	25
<i>Financieel beleid en beheer</i>	26
<i>Ontwikkelingen middellange en korte termijn</i>	29
<i>Nieuwbouw huur</i>	29
<i>Verkoop</i>	29
<i>Sloop</i>	29
Onderzoek jaarstukken door de Raad van Commissarissen	31
Kengetallen	32
Jaarrekening 2014	34
1. Enkelvoudige Balans per 31 december 2014	36
2. Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening 2014 (en 2013).....	38
3. Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode	39
4. Waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling.....	40
5. Toelichting op de Enkelvoudige Balans (x € 1.000).....	49
6. Toelichting op de Enkelvoudige Winst-en-Verliesrekening.....	62
7. Overige informatie	69
8. Overige gegevens.....	70

Voorwoord

Wij leggen met dit jaarverslag 2014 verantwoording af over onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties.

Achtereenvolgens treft u aan het directieverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen, het beredeneerd verslag, conform het BBSH, de verwachte ontwikkelingen op middellange termijn, gevolgd door de jaarrekening 2014.

Het jaarverslag is te downloaden van onze website www.wetlandwonen.nl.

Algemene toelichting

Algemeen

Stichting Wetland Wonen Groep is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Steenwijkerland, de feitelijke vestigingsplaats is Weg van Rollecate 11a te Vollenhove. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio IJssel-Vecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Directieverslag

In menig opzicht was 2014 voor ons een enerverend jaar.

De corporatiesector heeft middels de parlementaire enquête woningcorporaties veel aandacht gekregen. Onder andere op grond van de uitkomsten van deze enquête wordt de regelgeving rondom woningcorporaties aangepast. In 2015 wordt de nieuwe Woningwet van kracht. Woningcorporaties moeten zich uitsluitende richten op hun kerntaken: het bouwen, beheren en verhuren van woningen voor huishoudens die daarin zelf niet kunnen voorzien. Dat is een goede zaak.

Door strengere regelgeving en scherper toezicht wordt hier door de overheid de hand aan gehouden. Hierdoor nemen de regeldruk en daarmee gepaard gaande onkosten voor corporaties in het algemeen en voor Wetland Wonen in het bijzonder verder toe.

Zo zijn voor ons de accountantskosten verband houdend met de samenstelling van de voorliggende jaarrekening en het aanleveren van de verantwoordinginformatie aan de overheid sinds 2010 sterk gestegen.

Wat willen wij hier als Wetland Wonen tegenoverstellen.

Wij, medewerkers en directie van Wetland Wonen staan voor onze kernwaarden *actief rentmeesterschap, zinvol en betrokken*. Zij staan aan de basis van ons handelen.

Wij beheren het ons toevertrouwde vastgoed op een duurzame manier met het oog op de toekomst en gericht op het realiseren van maatschappelijk en financieel rendement. De zaken die wij oppakken moeten een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde opleveren. Wij herkennen de problematiek van onze klanten en weten wat er speelt in ons werkgebied waarvoor wij ons blijven inzetten.

De beleidsvisie *Zinvol en Efficiënt* die eind 2013 door het bestuur is vastgesteld en door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd, is in 2014 uitgewerkt in concrete doelstellingen en organisatieaanpassingen en heeft als input gediend voor onze meerjarenbegroting 2015 e.v.

Het assetmanagement van Wetland Wonen richt zich op het kwalitatief op peil houden en verduurzamen van het woningbestand. Wij verwachten de komende jaren een lichte krimp van ons woningbestand door afnemende behoefte aan sociale huurwoningen. Door investeringen in sociale huurwoningen in Zwolle helpen we onze collega's en stellen we onze middelen naar de toekomst veilig en houden we ze beschikbaar voor onze kernvoorraad in Steenwijkerland en Zwartewaterland.

De veranderende wereld om ons heen leidt er toe dat Wetland Wonen mee verandert. De organisatiestructuur en de processen zijn aangepast, er zijn voorbereidingen getroffen voor de implementatie van een nieuw primair automatiseringssysteem. Wij doen ons werk met minder medewerkers op vernieuwde functies in wie we investeren middels een gericht competentieontwikkelingsprogramma.

Wij zijn ons bewust van de risico's die we lopen, maar ook van de kansen die we daardoor laten liggen voor de maatschappij. Er is een start gemaakt met het opzetten van een risicomanagementsysteem, er is een zorgvastgoedrisicoanalyse gemaakt tegen de achtergrond van alle veranderingen in de zorgregelgeving.

Wetland Wonen is financieel gezond. Dit is het gevolg van ons motto dat we al jaren hanteren "eerst verdienen dan uitgeven". We geven dit terug aan de samenleving en aan onze huurders door te investeren in de kwaliteit van onze woningen en een voor de komende jaren een beperkte jaarlijkse huurprijsaanpassing op inflatieniveau.

We hebben in 2014 274 huishoudens aan woonruimte geholpen. Het voorgenomen planmatig onderhoud is binnen de tijd en het budget uitgevoerd. We hebben 2 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 20 huurwoningen verkocht. We hebben diverse nieuwbouw- en verbeterprojecten opgestart die in 2015 afkomen. Tweederde van onze woningvoorraad beschikt over een groen label (C of hoger).

Onze bedrijfsvoering heeft een positieve operationele kasstroom opgeleverd van € 7.562.000 en daarmee een ICR van 2,7. Hetgeen ruim boven de WSW norm is van 1,4 en onze interne norm van 1,6.

Het eindresultaat bedraagt € 6.736.000.

Ons solvabiliteitspercentage van 47 laat zien dat we ook op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen.

Resultaten waar we trots op zijn.

Vollenhove, maart 2015

Drs. Marcel M. Timmerman MGM, directeur-bestuurder

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen voert het interne toezicht uit op het bestuur en op het functioneren van Wetland Wonen in het licht van haar maatschappelijke taak. Zij beschikt daartoe over een drietal instrumenten: goedkeuren, informeren en adviseren. Aan de hand van het statuut beoordeelt zij besluiten van het bestuur, laat zij zich informeren door het bestuur, het MT, de OR, de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede, de accountant en anderen uit de omgeving van Wetland Wonen, zowel actief als passief. Bovendien adviseert zij het bestuur gevraagd en ongevraagd inzake het beleid van de onderneming. Zo nodig wordt over voorgenomen besluiten geadviseerd.

De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in haar Jaarverslag dat samen met het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uitmaakt van het Jaarverslag van Wetland Wonen Groep.

Samenstelling

Naam en Functie	Aftredend	Aangetreden	Beroep en nevenfuncties en expertise
J.Stekelenburg, (1965), Voorzitter, vrouw	2015	2011	15 februari 2011 Zelfstandig adviseur Voorzitter Raad van Toezicht PCBO Meppel Lid Raad van Commissarissen woningstichting Woonborg Lid Raad van Toezicht van stichting De Stouwe Lid Raad van Toezicht van stichting KinderopvangPlus <i>Expertise: wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid</i>
Ing. G. W. Kamp MSRE (1947), vice-voorzitter, man	2015*)	2007	1 januari 2011 (herbenoemd) Verhuurderslid huurcommissie; Voorzitter verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Woningcorporaties, Voorzitter van de afdeling Overijssel in de Bondsraad van de ANWB; Voorzitter Raad van Commissarissen Mercatus Woondiensten, Emmeloord <i>Expertise: volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economische vraagstukken</i>
Mr. C.J. Netjes (1953), lid, man	2017*)	2009	26 maart 2013 (herbenoemd) Directeur/eigenaar Nicias 3o - Bestuur, Management en Strategie Vicevoorzitter Raad van Toezicht De Vogellanden, Centrum voor Revalidatie en Bijzondere Tandheelkunde - Zwolle

			<p>Lid Sociaal Economische Raad – SER Overijssel Lid Bestuurlijk overleg Samen werkt Beter - Provincie Overijssel Lid ledenraad Menzis Zorgverzekeraar; Vicevoorzitter VNO-NCW Regio Zwolle; Lid Raad van Toezicht Hondsrug College – Emmen Secretaris Stichting Sail Giethoorn</p> <p>Expertise: ruimtelijke ontwikkeling, proces-, project- en contractmanagement, juridische zaken, aanbestedingsrecht, politiek en bestuur.</p>
Drs. G. Aukema (1947), Lid, man	2015	2011	<p>29 november 2011 Gemachtigde College Sanering Zorginstellingen te Utrecht Zelfstandig adviseur</p> <p>Voorzitter Raad van Toezicht SSVO, scholen voor VO te Steenwijk en Wolvega; Lid commissie van beroep Actiz, branche organisatie sector VVT, te Utrecht; Bestuurslid KAE, alumnivereniging Economische Faculteit UvA; Bestuurslid Vereniging Dorpsbelangen Dwarsgracht; Bestuurslid New School, HBO communicatie/marketing, te Amsterdam; Bestuurslid Stichting Steunfonds Sedidea, hulp aan gehandicapte kinderen in Serengeti, Tanzania Bestuurslid AUV, Amsterdamse Universiteits Vereniging</p> <p><i>Expertise:</i> bedrijfseconomie en zorg</p>
Drs. H.G. ten Hulscher (1959), Lid, man	8 mei 2014	2013 afgetreden	<p>26 maart 2013 Directeur eigenaar Kjenning b.v.</p> <p>Raadslid gemeente Meppel voor het CDA Bestuurslid Stichting Mont Ventoux</p> <p><i>Expertise:</i> HRM en opleiden, volkshuisvesting, gemeentelijk bestuur</p>
*) niet herbenoembaar			

Samenstelling Raad van Commissarissen, 2014

Namens de huurders hebben op voordracht van de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede zitting de leden Stekelenburg en Kamp. Er zijn geen kerncommissies samengesteld.

De samenstelling van de Raad is gedurende het jaar gewijzigd door het vertrek van de heer Ten Hulscher als gevolg van het aanvaarden van het wethouderschap in de gemeente Meppel per 8 mei 2014.

Op grond van het feit dat de vicevoorzitter, de heer G.W. Kamp, niet herbenoembaar is, heeft de Raad besloten tot gelijktijdige werving van twee nieuwe leden. Hiervoor zijn een

bedrijfseconomisch profiel en een vastgoed profiel opgesteld. De werving is uitbesteed aan een werving- en selectiebureau en is succesvol verlopen.

Bestuur

Naam Bestuurder	Geboortjaar	Aangetreden bij Wetland Wonen	In huidige functie aangetreden	Relevante nevenfuncties
Drs. M.M. Timmerman MGM, Man	1958	2000	2001	Lid van het bestuur van de Overijsselse Vereniging voor Kleine Kernen

Bestuur, 2013

Het bestuur wordt gevormd door de heer Timmerman die tevens de directeur is.

Positionering

De Raad onderschrijft de Governance Code voor Woningcorporaties en de Aedes-code. Zij evalueert haar functioneren jaarlijks op basis van deze code. De Raad beschikt over een eigen reglement.

Integriteit

Wetland Wonen beschikt over een integriteitscode, klokkenluidersregeling, een vertrouwenspersoon, een procuratieregeling waarin transactielimiteringen zijn opgenomen, en een uitgebreide beschrijving van de Administratieve Organisatie.

De Raad constateert met genoegen dat er ruim aandacht is voor integriteit binnen de organisatie.

Voor 2014 zijn er geen zaken geconstateerd die mogelijk kunnen duiden op niet integer handelen van leden van de Raad, het bestuur en de medewerkers. De externe accountant heeft evenmin zaken geconstateerd die mogelijk strijdig zijn met integer handelen. Het functioneren van de externe accountant wordt jaarlijks door de Raad geëvalueerd.

In haar eigen evaluatie heeft de Raad geconcludeerd dat het feit dat de heer Ten Hulscher een opleidingsinstituut leidt dat zich ook richt op de educatie van corporatiemedewerkers geen belemmering vormt voor zijn functioneren. Over het uitbesteden van opleidingen aan zijn instituut zijn afspraken gemaakt. De heer Ten Hulscher heeft lopende het verslagjaar de Raad verlaten in verband met het aanvaarden van het wethouderschap in de gemeente Meppel. De heer Ten Hulscher achtte het wethouderschap niet verenigbaar met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Wetland Wonen.

Zakenpartners worden door Wetland Wonen gescreend op kredietwaardigheid en integriteit. Bij vastgoedtransacties wordt de historie van voorgaande transacties in beeld gebracht.

Risicoanalyses worden gemaakt en geëvalueerd op macro- en projectniveau.

Er is geen sprake geweest van transacties en of besluiten waarbij sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen.

Visie

Wetland Wonen zet haar middelen in voor de volkshuisvesting in de Kop van Overijssel: het betreft de gemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. De Raad verwacht dat Wetland Wonen met de investeringen in sociale woningbouw in Zwolle haar vastgoedportefeuille in kwaliteit en kwantiteit op peil kan houden; bovendien draagt zij bij in de realisatie van de volkshuisvestingsdoelen van de gemeente Zwolle. Investerings in Zwolle belemmeren de benodigde investeringen in de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland niet: de opgave in deze gemeenten richt zich vooral op de verduurzaming en het betaalbaar houden van het bestaande bezit; uitbreiding van het sociale huurwoningenbestand in deze gemeenten is gezien de marktontwikkeling niet wenselijk.

De Raad ziet de koers zoals verwoord in het nieuwe beleidsplan Wetland Wonen, Zinvol en Efficiënt als de juiste weg om te anticiperen op de wet- en regelgeving. Zij ziet de toekomst van Wetland Wonen op grond daarvan met vertrouwen tegemoet.

Thema's

Belangrijke thema's voor de Raad van Wetland Wonen dit jaar waren de ontwikkelingen in de sector, de uitwerking en implementatie van het nieuwe beleidsplan, de betaalbaarheid van het wonen, de financiële positie van de corporatie, organisatieontwikkeling en de toepassing van de Governance Code.

De leden van de Raad hebben zich in hun voortdurende kennisbehoefte en –ontwikkeling laten informeren over diverse ontwikkelingen die Wetland Wonen en het zijn van lid van de Raad van Commissarissen betreffen.

Besluitvorming

De Raad is negen keer in vergadering bijeen geweest, waarvan vier formele vergaderingen en vier informele vergaderingen, waarin volkshuisvestelijke thema's worden uitgediept.

In de formele vergaderingen zijn onder meer de jaarstukken 2013 en de begroting 2015, de meerjarenbegroting en het Treasury Jaarplan 2014 goedgekeurd.

De accountant heeft aan de Raad van Wetland Wonen een toelichting gegeven op de actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en op de jaarstukken 2013.

De Raad heeft de voornoemde besluiten bij unanimiteit goedgekeurd aan de hand van door het bestuur ingebrachte documenten. Haar besluiten heeft zij getoetst aan de beleidsvisie en de jaarbegroting en meerjarenbegroting, alsmede aan het Treasury Jaarplan.

De Raad heeft zich laten informeren door de directeur-bestuurder, en waar nodig door de manager FICT, onder meer middels de kwartaalrapportages, interne nota's en de projectupdates over de financiële positie, de voortgang van diverse (bouw)projecten en de organisatieontwikkeling. De Raad heeft kennis genomen van rapportages van het Centraal Fonds en haar accountant.

Het bestuur heeft de Raad regelmatig mondeling op de hoogte gesteld van de frequentie en de inhoud van de overleggen met de belangrijkste belanghouders van Wetland Wonen.

Het jaarlijks overleg tussen de Raad en de Ondernemingsraad heeft in januari 2015 plaatsgevonden.

De leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Honorering

De Raad van Commissarissen volgt voor haar vergoedingen de Honoreringscode Commissarissen van de VTW (1-7-2010).

Naam	Functie	Honorering 2014
J. Stekelenburg	Voorzitter	9.419
G.W. Kamp	Vicevoorzitter	8.073
C.J. Netjes	Lid	7.025
G. Aukema	Lid	6.728
H. G. ten Hulscher	Lid	2.395
Totaal		33.640

Honorering Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging inzake de WNT verwijzen wij u naar de toelichting op de jaarrekening.

Het salaris van de directeur-bestuurder van Wetland Wonen is gebaseerd op het advies "De arbeidsvoorwaarden van de Statutair Directeur" (commissie Peters) uit 2000. Het salaris bestaat in zijn geheel uit een vast component. Mede op grond van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties (1-7-2010) is de honorering van de directeur-bestuurder bevroren.

Naam	Functie	Honorering 2014	Honorering 2013
M.M. Timmerman	Bestuurder		
	Fiscaal belastbaar loon	129.196	135.428
	Pensioenpremies (werkgever)	36.859	36.928
	Premie vroegpensioen	9.624	9.624

Honorering directeur-bestuurder

Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

Voor de bezoldiging inzake de WNT verwijzen wij u naar de toelichting op de jaarrekening.

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben een eindejaar functionering- en beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder.

Risicobeheersing

Wetland Wonen is een zelfstandige maatschappelijke onderneming. Leidraad voor haar handelen vormen het wettelijk kader en haar beleidsvisie "Wetland Wonen, Zinvol én Efficiënt".

Wetland Wonen gaat op verantwoorde wijze om met haar financiële middelen. In deze turbulente tijden is het zaak om de risico's te signaleren en daarop te anticiperen. De Raad heeft de directeur-bestuurder geadviseerd inzake risicobeperking aangaande Wetland Wonen in het algemeen en specifiek ten aanzien van bepaalde projecten en bepaalde risicovelden: de directeur-bestuurder heeft gehandeld conform deze adviezen. Er is een planning & control-systeem. Er zijn stappen gezet om te komen tot een integraal risico-management-systeem dat in 2015 wordt geïmplementeerd.

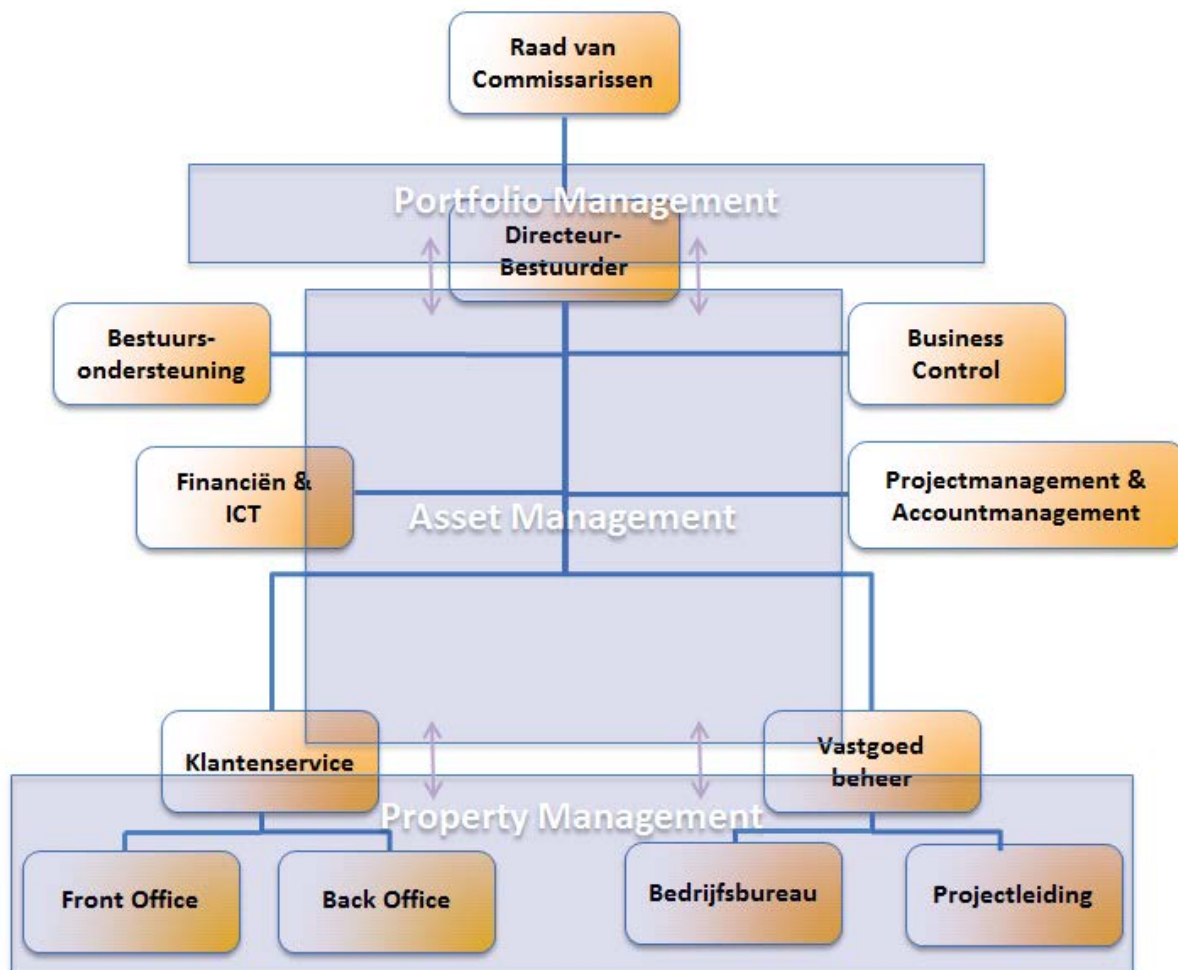
De Raad heeft vastgesteld dat de organisatie zich terdege bewust is van risico's die betrekking hebben op marktontwikkelingen, financiën, renteontwikkelingen, fiscaliteiten, projecten, wet- en regelgeving en politiek.

De vastgoedportefeuille bestaat voor een belangrijk deel uit zorgvastgoed. Ook de zorgsector heeft te maken met veranderende regelgeving en daarom is er wederom een risico-inventarisatie en –analyse gemaakt van de verschillende vastgoedobjecten die Wetland in haar eigendom heeft. Deze risico-inventarisatie en –analyse is aan het WSW beschikbaar gesteld.

Personeel en Organisatie

Organisatiestructuur

De bestuurlijke organisatie van Wetland Wonen Groep is ingericht volgens het tweelagenmodel: er is een Raad van Commissarissen en een Directeur-Bestuurder. Het managementteam vervult een adviesfunctie ten behoeve van het bestuur. Een en ander is vastgelegd in een bestuursdocument.



Organisatiestructuur Wetland Wonen Groep per 31 december 2014

De organisatiestructuur zag er in het verslagjaar als bovengenoemd uit.

Kwaliteitsbeleid

Als het gaat om klantgerichtheid en het voldoen aan de wensen en behoeften van bewoners en woningzoekenden dan worden hiervoor instrumenten ingezet als klantenpanel, woonbehoefte-onderzoeken en het kwaliteitslabel KWH. (zie: www.kwh.nl)

Personeelsbeleid en -samenstelling

Het personeelsbeleid is een afgeleide van de CAO-woondiensten en van onze beleidsvisie. Dit beleid is verwoord in een HRM-beleidsplan.

Er zijn convenanten met brancheorganisaties voor leerlingbouwplaatsen en er worden regelmatig stagiaires binnen het bedrijf geplaatst.

Per 31 december 2014 heeft Wetland Wonen Groep 36 medewerkers in dienst.

Het totaal aantal fte's bedraagt per ultimo 2014 : 30,3.

Integriteit

Er is een integriteitcode. In 2014 zijn er geen zaken geweest die in strijd werden bevonden met de code. Bovendien is er een klokkenluidersregeling en een vertrouwenspersoon.

ARBO en ziekteverzuim

Er wordt gehandeld conform de ARBO-regelgeving. Wetland Wonen beschikt over gecertificeerde BHV-ers. Het verzuimpercentage was hoog nl. : 6,9%. Het verzuim was niet werk gerelateerd.

Ondernemingsraad

	Functie	Naam
Ondernemingsraad	Voorzitter	A. Pouwels
	Secretaris	H. Laarman
	Lid	L. Bruins

Samenstelling ondernemingsraad 31 december 2014

Er is regelmatig constructief overleg geweest met de OR over het beleidsplan en de organisatiewijzigingen en gevolgen daarvan voor de medewerkers.

Volkshuisvestingsverslag

Woningmarktontwikkelingen 2014

Het woningbezit van Wetland Wonen Groep is in 2014 afgenomen tot 3.139 woningen.

De mutatie in het woningbezit is als volgt verklaard:

- Oplevering nieuwbouw woningen: 2
- Slopen / uit exploitatie nemen :- 2
- Aankoop eengezinswoningen :-
- Verkoop eengezinswoningen :- 20

Er waren 307 mutaties ofwel 9,8%. Dit is een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (276 mutaties, 8,7%).

Er zijn 20 sociale huurwoningen verkocht. Begroot was oorspronkelijk 25 woningen.

Kwaliteit en instandhouding van het woningbezit

Beleid

De bouw- en onderhoudsactiviteiten van Wetland Wonen Groep zijn gebaseerd op haar strategisch voorraadbeheerbeleid (SVB). Instrumenten die door Wetland Wonen Groep worden ingezet zijn onder meer verkoop, sloop, nieuwbouw, (groot)onderhoud.

Duurzaamheid

Wetland Wonen's ambitie om in 2020 de woningvoorraad op gemiddeld energielabel B te hebben is in de begrotingen verwerkt. Nieuwbouwwoningen hebben minimaal energielabel A.

Ontwikkelingen in de huurwoningvoorraad

- Kwantitatieve ontwikkeling

	Voorraad 1-1-2014	Nieuwbouw 2014	Verkoop 2014	Omzetting van Koop naar Huur	Aankoop 2014	Sloop / uit exploitatie 2014	Voorraad 31-12-2014
Belt-Schutsloot	19	0	0	0	0	0	19
Blokzijl	137	0	0	0	0	0	137
Giethoorn	258	0	2	0	0	0	256
St. Jansklooster	136	0	1	0	0	0	135
Vollenhove	691	2	4	0	0	0	689
Wanneperveen	143	0	4	0	0	1	138
Steenwijkerland	1.384	2	11	0	0	1	1.374
Zwartsluis	588	0	2	0	0	0	586
Hasselt	608	0	4	0	0	1	603
Genemuiden	579	0	3	0	0	0	576
Zwartewaterland	1.775	0	9	0	0	1	1.765
Totaal	3.159	2	20	0	0	2	3.139

Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad, 1-1-2014 – 31-12-2014

In **Hasselt** is een verzakte woning gesloopt. Verder zijn er 4 woningen verkocht. Voor een complex met seniorenappartementen geldt een verhuurstop om het gebouw gereed te maken voor mensen met een handicap.

Met de verkoop van 2 woningen is het aantal woningen in **Zwartsluis** verminderd.

In 2014 zijn in **Genemuiden** 4 woningen verkocht. Van de aangekochte panden in het centrum is het besluit genomen om deze niet te gaan slopen voor een vervangende nieuwbouw, maar om ze in de huidige staat te verkopen. Hiervan is 1 woning reeds in verhuur.

In **Vollenhove** is het project Doelenstraat (2 woningen) toegevoegd aan de voorraad. De plannen voor huisvesting van mensen met een beperking in het plan Canneveltstraat is beëindigd. Deze cliënten zijn of worden nu gehuisvest in het woonzorgcomplex Nieuw Clarenberg. De voorbereidingen voor de volgende fase herstructurering Canneveltstraat zijn als gevolg van het uitvallen van de marktvaag opgeschort. De herontwikkeling van het gebied Doelenstraat – Molenberg-Clarenberglaan is in voorbereiding. Vanuit het bestaande bezit zijn 4 huurwoningen verkocht.

In **Sint Jansklooster** is in 2014 1 woning verkocht.

De woningvoorraad in **Giethoorn** is door verkoop met 2 woningen verminderd.

In **Blokzijl** en **Belt-Schutsloot** zijn geen mutaties in het bezit geweest.

De woningvoorraad in **Wanneperveen** is afgenomen als gevolg van de verkoop van 4 woningen en het uit exploitatie nemen van 1 appartement.

- Ontwikkelingen in woningtypologie

<i>Vhe plaats</i>	<i>aangepaste woning</i>	<i>aanleunwoning</i>	<i>appartement</i>	<i>duplex woning</i>	<i>eengezinswoning</i>	<i>eenpersoonswoning</i>	<i>levensloopwoning</i>	<i>seniorenappartement</i>	<i>seniorenwoning</i>	<i>zorgwoning</i>	<i>subtotaal</i>	<i>Woonwagens</i>	<i>Eindtotaal</i>
BELT-SCHUTSLOOT	1				9		3		6		19		19
BLOKZIJL	1				72		25	28	11		137		137
GIETHOORN	3	35	4		138	4	16		56		256		256
SINT JANSKLOOSTER	2				89		25		19		135		135
VOLLENHOVE	8	78	10		487	19	23	31	29		685	4	689
WANNEPERVEEN	1				82	12	4	32	7		138		138
Steenwijkerland	16	113	14	0	877	35	96	91	128	0	1370	4	1374
ZWARTSLUIS	1	48	36		399	35	20	8	31	8	586		586
HASSEL	4	30	23	2	416	13		37	66	12	603		603
GENEMUIDEN	5	151			288	45			78	3	570	6	576
Zwartewaterland	10	229	59	2	1103	93	20	45	175	23	1759	6	1765
Eindtotaal	26	342	73	2	1980	128	116	136	303	23	3129	10	3139

Aantal woningen naar verhuurtype per 31-12-2014,

Naast woningen verhuurt Wetland Wonen zorgcentra, zorgplaatsen, verpleegplaatsen, bedrijfspanden, winkels, kantoorruimten en garages.

- Ontwikkelingen in huurprijs

Wetland Wonen heeft per 1 juli een huurverhoging doorgevoerd binnen de grenzen van wat wettelijk is toegestaan.

Steenwijkerland	goedkoop	%	Betaalbaar	%	Duur	%	Totaal
31-12-2014	201	14,6	1.040	75,7	133	9,7	1.374
31-12-2013	220	15,8	1.041	74,8	131	9,4	1.392
31-12-2012	255	18,6	964	70,3	153	11,1	1.372
31-12-2011	283	20,5	1.004	72,6	95	6,9	1.382
31-12-2010	325	23,2	1.010	72,1	65	4,6	1.400

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie, 2010-2014

Zwartewaterland	goedkoop	%	Betaalbaar	%	Duur	%	Totaal
31-12-2014	243	13,8	1.264	71,6	258	14,6	1.765
31-12-2013	256	14,6	1.255	71,7	240	13,7	1.751
31-12-2012	329	18,2	1.166	64,6	310	17,2	1.805
31-12-2011	351	19,4	1.202	66,6	252	14,0	1.805
31-12-2010	370	20,4	1.208	66,5	237	13,1	1.815

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie, 2010-2014

Als gevolg van verkoop en huurharmonisatie daalt het aantal goedkope woningen.

Klachten- en serviceonderhoud

Wetland Wonen nam tot eind van het verslagjaar het huurderonderhoud voor haar rekening. Met ingang van 1 oktober 2014 is daar het Klein Onderhoud Pakket voor in de plaats gekomen. Huurders kunnen hiervan deelnemer worden.

Het aantal reparatieverzoeken in 2014 dat financieel en technisch is afgewikkeld bedroeg 3.343. Het totaalbedrag op reparatieverzoeken bedraagt € 570.972 gemiddeld dus € 171.

In de begroting 2014 was rekening gehouden met € 612.000. bestaande uit 3.600 verzoeken a € 170,-.

Mutatieonderhoud

Deels wordt het mutatieonderhoud uitgevoerd door onze eigen dienst, deels wordt het uitbesteed.

In 2014 is aan 332 adressen onderhoud als gevolg van mutaties geregistreerd. Het totaalbedrag was € 311.821 hetgeen een gemiddeld bedrag betekent van € 939. Begroot was 283 mutatie en een totaalbedrag van € 488.000.

Bij mutaties wordt ook onderhoud uitgevoerd dat kwalificeert als planmatig onderhoud of als verbetering.

Planmatig, contract en grootonderhoud

De onderhoudswerkzaamheden zijn gerealiseerd op basis van het assetmanagement en de meerjarenonderhoudsbegroting die daarvan is afgeleid.

In onderstaande tabel is de begroting afgezet tegen de realisatie waarna een positief resultaat ontstaat van € 1,6 mln. De begrote bedragen vertegenwoordigen het planmatige onderhoud, investeringen en overige onderhoudssoorten.

Het planmatige onderhoud is opgebouwd uit: groot onderhoud en contractonderhoud. Investerings zijn maatregelen die worden genomen om de levensduur te verlengen of geactiveerd onderhoud in het kader van het aanbrengen van schilisolatie in combinatie met de aanleg van centrale verwarming. De overige onderhoudssoorten betreffen servicekosten en doorberekeningen.

Kern	Aantal won.	Begroot	Realisatie	Resultaat
1 Blokzijl	12	€ 52	€ 52	€ -
2 Giethoorn	32	€ 139	€ 89	€ 50
3 St. Jans klooster	8	€ 81	€ 1	€ 80
4 Vollenhove	72+ Alg.ruimten	€ 104	€ 70	€ 34
5 Waneperveen	66	€ 1.841	€ 1.082	€ 759
6 Zwartsluis	7	€ 202	€ 4	€ 198
7 Hasselt	74	€ 426	€ 297	€ 129
8 Genemuiden	91	€ 384	€ 254	€ 130
Subtotaal	362	€ 3.229	€ 1.849	€ 1.380
9 Overig PO		€ 1.500	€ 1.265	€ 235
Totaal		€ 4.730	€ 3.113	€ 1.617

Planmatig onderhoud 2014: bedragen x € 1.000 (excl. Overloop naar 2015)

De bovenstaande tabel vormt een samenvoeging van projecten die op kernniveau zijn gepresenteerd en service en contractonderhoud. Het resultaat kan als volgt verklaard worden:

- naar aanleiding van besluitvoering binnen het asset management is voor € 378.000,- aan gepland onderhoud komen te vervallen.
- door lagere deelname en inkoopvoordeel van isolerende maatregelen is een positief resultaat ontstaan van € 850.000,-
- binnen het maatschappelijk is na inspecties gebleken dat een aantal technische installaties nog geen vervanging behoeft a € 106.000,-
- het overige resultaat van € 283.000,- betreft niet noodzakelijk contractonderhoud, directe doorboeking van servicekosten naar het grootboek en kleinere verschillen binnen de diverse planmatige onderhoudsprojecten.

Daarnaast is in Vollenhove de ingreep aan de woningen Weg van Rollocate e.o. afgerond. Dit betreft een overloop vanuit 2013 ad € 1.706.000

Overloop 2015

Voor een bedrag van € 114.000,- geldt dat de uitvoering zal geschieden in het volgende boekjaar.

Aangegane verplichtingen

Er is sprake van een restantverplichting van € 10.505,- inzake onderhoudsprojecten die het jaar overlopen.

Leefbaarheid

Beleid

Wetland Wonen Groep hecht veel waarde aan een leefbare woonomgeving. Herstructurering van onze wijken is voor ons één van de middelen om dit te bereiken.

	<i>Realisatie 2014</i>	<i>Begroot 2014</i>
Vrouwenopvang Overijssel	€ 19.231	€ 18.984
Opvang daklozen Zwolle	€ 10.990	€ 11.220
In Balans	€ 20.201	€ 15.300
Bijdrage leefbaarheidsactiviteiten derden t.b.v. huurders Wetland Wonen	€ 21.517	€ 25.000
Sponsoring	€ 8.625	€ 11.000
Overig	4.591	€ 4.496
Totaal	85.155	86.000

Leefbaarheid en sponsoring 2014

Projecten

Medewerkers van de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt helpt te re-integreren, worden ingezet in het kader van buurt- en wijkbeheer.

Vernieuwing van buurten en wijken

De vernieuwing van buurten en wijken versterkt de leefbaarheid van kernen. In vrijwel alle kernen vindt herstructurering plaats van ons bezit. Ten behoeve van de uitvoering van projecten geldt het met de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede overeengekomen sociaal statuut.

Zo nodig wordt met de gemeente een samenwerkings- en of realisatieovereenkomst gesloten, waarin taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling m.b.t openbaar gebied worden geregeld.

Ter ondersteuning van duurzame leefbaarheidsinitiatieven in de kernen is het Wikafonds door Wetland Wonen in het leven geroepen. Hiervoor is jaarlijks € 12.500 beschikbaar. In het verslagjaar is in totaal € 13.289 uit het fonds toegekend waarvan een deel betrekking heeft op eerdere jaren.

Overlast

Overlastsituaties worden behandeld volgens het standaardprotocol.

Sponsoring

Met een aantal organisaties zijn in het verleden afspraken gemaakt waaruit (financiële) verplichtingen mee gemoeid zijn. Aflopende afspraken worden opnieuw beoordeeld op de dan geldende inzichten en wet- en regelgeving.

<i>plaats</i>	<i>gesponsord evenement / activiteit / instelling</i>	<i>in het kader van</i>	<i>2014</i>
Steenwijkerland	Stavib bijdrage	Leefbaarheid : ondersteuning ouderen-/gehandicaptenvervoer	€ 1.050
Blokzijl	bijdrage Bibliotheek in ouderencomplex Vierhoek	Leefbaarheid : behoud bibliotheek kleine kern	€ 1.000
Wanneperveen	bijdrage Bibliotheek in ouderencomplex Perelaar	Leefbaarheid : behoud bibliotheek kleine kern	€ 1.000
Zwartsluis	Zwartewater FM	Leefbaarheid : informatievoorziening voor ouderen in wooncomplex Het Kulturhus	€ 75
Genemuiden	Enmalige bijdrage vernieuwen restaurant in ouderencomplex De Meente e.o.	Leefbaarheid : sociale cohesie / maaltijdvoorziening senioren	€ 5.000
Genemuiden	Bus vervoer ouderenwooncomplex De Meente	Leefbaarheid	€ 500
		totaal	€ 8.625

Wonen en zorg

Beleid

Onze inzet is mensen zolang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Wetland Wonen werkt daarin samen met zorgleveranciers in ons werkgebied. Verder is Wetland Wonen vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg. In 2014 had Wetland Wonen contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION.

Verpleeghuiszorg

Wetland Wonen Groep verhuurt in **Hasselt** ten behoeve van woonzorgconcern IJsselheem een verzorging- en verpleeghuis van resp. 30 en 31 plaatsen.

In **Genemuiden** heeft Wetland Wonen Groep 31 verpleegplaatsen die worden verhuurd aan Woonzorgconcern IJsselheem.

In **Vollenhove** zijn er 24 verpleegplaatsen in het woon-zorgcomplex Nieuw Clarenberg, die worden geëxploiteerd door Zorggroep Oude en Nieuwe Land.

In **Blokzijl** worden 12 verpleegplaatsen aan ZONL verhuurd.

Verzorgingshuiszorg

Wetland Wonen is eigenaar van Nieuw Clarenberg (50 verzorgingsplaatsen in Vollenhove) en van Zonnewiede (20 verzorgingsplaatsen in Giethoorn) en De Hazelaar (30 verzorgingsplaatsen in Hasselt). Zie ook hiervoor.

Gehandicaptenzorg

Aan zorginstelling FRION verhuurt Wetland Wonen in Zwartsluis 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke handicap.

Wetland Wonen verhuurt aan de JP van den Bentstichting een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten als onderdeel van de Hazelaar in Hasselt en een gelijksoortige woonvoorziening in Genemuiden. In Hasselt is een dagbesteding en een woonvoorziening in voorbereiding. In Vollenhove zijn cliënten van JP van den Bentstichting gehuisvest in aanleunwoningen in het complex Nieuw Clarenberg.

Aan Philadelphia Zorg worden woonvoorzieningen voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis en op 2 locaties in Genemuiden. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om ouderen met een verstandelijke beperking in of nabij het woonzorgcentrum de Meente te huisvesten.

Het toewijzen en verhuren van woningen

Beleid

Woningzoekenden behorend tot de doelgroep van beleid worden door Wetland Wonen Groep met voorrang gehuisvest. Tot de doelgroep worden gerekend huishoudens die niet zelfstandig in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien. De inkomensgrens voor woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is door de overheid vastgesteld op € 34.678. Wetland Wonen heeft 93,7% van de beschikbaar gekomen woningen toegewezen aan deze inkomensgroep.

Woningzoekenden

Aantal	2010	Totaal 2011	Totaal 2012	Totaal 2013	Totaal 2014
woningzoekenden:					
Steenwijkerland	550	519	514	642	585
Zwartewaterland	751	728	807	988	988
Geen voorkeur	115	167	406	420	317
Totaal	1.416	1.414	1.727	2.050	1.890

Woningzoekenden Wetland Wonen per 31 december 2010-2014

Inkomensverdeling Woningzoekenden	2010	2011	2012	2013	2014
< 21.000	49%	50%	50%	53%	53%
21.000-34.000	36%	36%	39%	34%	30%
> 34.000	15%	14%	13%	13%	17%

Inkomensverdeling woningzoekenden, 2010-2014.

Mutaties en acceptatiegraad

Acceptatiegraad, vanaf 2012 reactiegraad	2010	2011	2012*	2013	2014
Steenwijkerland	2,1	2,2	10	7,6	4
Zwartewaterland	2,6	2,1	18	11,0	6
Totaal	2,4	2,2	14	9,3	5

* Vanwege de introductie van het aanbodmodel medio 2011 is de acceptatiegraad niet langer vergelijkbaar met de voorgaande jaren. Vanaf 2012 wordt de reactiegraad weergegeven. Voor 2011 zijn de gegevens tot augustus weergegeven.

Mutatiegraad	2010	2011	2012	2013	2014
Steenwijkerland	9,7	9,0	7,5	9,9	10,2
Zwartewaterland	9,1	5,5	8,4	7,8	9,5
Totaal	9,4	7,0	8,0	8,8	9,8

Acceptatiegraad en mutatiegraad, 2010-2014

Het passend toewijzen van woningen

Aanhangsel E uit het BBSH laat zien dat Wetland Wonen Groep over het algemeen woningzoekenden passend huisvest op basis van leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling en de huurprijs van de woning.

Wetland Wonen streeft er bij het verhuren van haar woningen naar, dat door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op bijdragen op voet van de Wet op de huurtoeslag.

Passende verhuur aan een eenpersoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

Eenpersoons huishoudens	Inkomen	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Totaal
< AOW	<= € 21.600,--	23	45	12	13	93
	> € 21.600,--	1	25	5	4	35
>=AOW	<= € 21.600,--	3	33	3	3	42
	> € 21.600,--	-	8	1	2	11
Totaal		27	111	21	22	181

Passende verhuur aan een tweepersoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

Tweepersoons huishoudens	Inkomen	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Totaal
<AOW	<= € 29.325,--	3	12	6	15	36
	> € 29.325,--	0	4	0	9	13
>=AOW	<= € 29.400,--	0	12	3	1	16
	> € 29.400,--	0	2	1	2	5
Totaal		3	30	10	27	70

Passende verhuur aan een drie- of meer persoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

Meerpersoons huishoudens	Inkomen	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Totaal
<AOW	<= € 29.325,--	0	3	2	10	15
	> € 29.325,--	0	2	1	5	8
Totaal		0	5	3	15	23

- Inkomensnorm bij woningtoewijzing

Vanaf 2011 geldt er een maximum van 10% van het aantal toewijzingen dat boven een gestelde inkomensnorm is. Voor 2014 was dit voor Wetland Wonen 6,3%. (Voor 2013 7,4%; 2012 6,5 % en 2011 6,8%.

Verhuur aan bijzondere doelgroepen

Of een woningzoekende om medische of sociale redenen met voorrang gehuisvest moet worden, wordt beoordeeld door Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Land (sociaal) en door Caregroup (medisch).

Verkregen Urgenties	2010	2011	2012	2013	2014
Sociaal	13	16	10	13	12
Medisch	6	4	3	4	4

Verleende urgenties 2010 - 2014

Wetland Wonen heeft in 2014 9 woningen verhuurd aan in totaal 36 statushouders.

Zakelijke verhuringen

De zakelijke verhuur maakt slechts een beperkt deel uit van de vastgoedportefeuille van Wetland Wonen. Het betreft hoofdzakelijk praktijk- en kantoorruimte.

Het verkopen, ontduplexen en slopen van woningen

Beleid

Het verkopen, slopen, ontduplexen, aankopen en opleveren van woningen en ander vastgoed vindt plaats in het kader van het strategisch voorraadbeheerbeleid (SVB).

Verkopen

Huurwoningen worden verkocht als zij in de verhuurmarkt niet meer voldoen, om investeringsmiddelen te genereren, om gedifferentieerde wijkopbouw te realiseren en om starters te bedienen. Wetland Wonen verkoopt haar woningen volgens de geldende regelgeving.

Vanaf 2014 is de Fijn Kiezen-regeling vervallen en is het aantal Fijn Kopen-woningen vergroot. De tijd van huuropzegging tot en met realisatie van de verkooptransactie is langer geworden.

	Realisatie 2014	Begroting na wijziging	Begroting 2014, oorspronkelijk
Aantal verkopen	20	20	25
Verkoopbedrag	€ 2.419	€ 2.339	€ 3.237
gemiddeld bedrag	€ 121	€ 117	€ 129

Overzicht verkopen woningen 2014, bedragen x € 1.000

Aankopen

Aankopen geschieden in het kader van het SVB. In 2014 is geen aankoop gerealiseerd.

Slopen

Sloop vindt plaats in het kader van het SVB. In 2013 zijn 26 woningen uit exploitatie genomen. De daadwerkelijke sloop vond plaats in 2014. Vanwege ernstige verzakking is een woning in Hasselt gesloopt. Daarnaast is een appartement (Veneweg 124) uit exploitatie genomen.

Opleveringen

- Huurwoningen

Er zijn 2 woningen aan de voorraad toegevoegd in Vollenhove.

- Koopwoningen

Er zijn geen nieuwbouw koopprojecten opgeleverd of in aanbouw.

- Overige opleveringen

Jaar	Aantal huur	Aantal zorg	Aantal koop
2014	2	-	-
2013	22	-	16
2012	7	60	9
2011	14	-	7
2010	19	61	6

Opleveringen 2010 - 2014

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Beleid

Wetland Wonen Groep betreft huurders bij haar beleid volgens de wet- en regelgeving.

Geschillencommissie

Als klanten zich onheus bejegend voelen door de corporatie of door één van haar medewerkers en het bestuur heeft uiteindelijk in de ogen van de klant in zijn nadeel beslist, kan de klant dit geschil voorleggen aan de Geschillencommissie. Woningstichting De Veste en Wetland Wonen hebben samen een geschillencommissie. De commissie werkt volgens een reglement.

	Positie
J. Liese	Voorzitter
P. de Haan	Lid
P. Klaver	Lid
A. Last	Lid

Samenstelling Geschillencommissie

In 2014 is er een geschil voorgelegd inzake een erfgranssituatie. Wetland is niet in het gelijk gesteld en heeft zich geconformeerd aan de uitspraak.

In de periode 2002 – 2013 zijn vier geschillen namens Wetland Wonen aan de commissie voorgelegd.

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

De Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is de erkende overlegpartner van Wetland Wonen Groep. Met haar is er een samenwerkingsovereenkomst op basis van de WOHV. Er is regelmatig bestuurlijk en operationeel overleg o.a. over de meerjarenbegroting en jaarstukken. De corporatie draagt bij in de kosten van de HVZ.

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn op voordracht van de huurders lid.

[Bewonersorganisaties, ouderenorganisatie en plaatselijke vertegenwoordigingen](#)

Er zijn diverse bijeenkomsten geweest met vertegenwoordigende organisaties.

[Overige diensten](#)

Vanwege de verkoop van het bezit is in 2014 een einde gekomen aan de deelname van WWG in de verenigingen van eigenaren Voorpoort - Landpoortsteeg in Vollenhove. WWG voert nog de administratie voor de VVE Den Heuvel in Genemuiden. WWG coördineert en verzorgt de verslaglegging van VVE De Klampe in Zwartsluis.

[Relaties met de overheid](#)

De relaties met de diverse overheden zijn goed en conform de wet- en regelgeving. Met beide gemeenten (Zwartewaterland en Steenwijkerland) zijn er prestatieafspraken.

[Relaties met collega-corporaties](#)

Wetland Wonen was in het verslagjaar lid van de koepelorganisatie Aedes en heeft het lidmaatschap opgezegd per 1 januari 2015. Wetland Wonen onderhoudt samenwerkingsrelaties met een aantal collega-corporaties.

[Financieel-economische zaken](#)

[Beleid](#)

Er is een Treasurystatuut goedgekeurd en vastgesteld. Er is tevens een financieel sturingskader. Er is door het bestuur conform gehandeld.

[Treasury](#)

Het Treasury Jaarplan is vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De ontwikkeling van de totale leningenportefeuille en het gemiddelde rentepercentage is als volgt:

2014	€ 91,6	mln	4,55%
2013	€ 95,1	mln	4,60%
2012	€ 99,1	mln	4,65%
2011	€ 94,5	mln	4,71%
2010	€ 92,6	mln	4,79%

Huren

- Huurbeleid

De jaarlijkse huurprijsaanpassing is in belangrijke mate afhankelijk van het rijksbeleid.

	<i>Wettelijk toegestaan maximum</i>	<i>Begroot</i>	<i>Gerealiseerd WWG</i>
2010	1,20%	1,00%	1,20%
2011	1,30%	1,50%	1,30%
2012	2,30%	2,00%	2,30%
2013	2,50%	2,00%	2,50%
2014	4,00%	3,00%	3,64%

Gemiddelde huurverhoging percentages, 2010 – 2014

De afgelopen jaren is er sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De genoemde percentages Wettelijk toegestaan maximum betreffen de verhogingen zonder rekening te houden een extra huurverhoging als gevolg van het inkomen.

Begroot en toegestaan zijn beide opgebouwd op basis van inflatie plus 1%. De inflatie was hoger dan begroot.

- Huurachterstand

Wetland Wonen Groep-beleid is gericht op het voorkomen van achterstanden.

	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
WWG	1,10	1,20	0,98	0,99	1,39

Huurachterstanden als percentage van de jaarhuur, 2010 – 2014

<i>Aantal vonnissen</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Steenwijkerland	17	20	20	21	24
Zwartewaterland	28	17	24	21	32
Totaal	45	37	44	42	56

<i>Aantal ontruiming</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Steenwijkerland	5	3	1	4	3
Zwartewaterland	5	0	6	2	7
Totaal	10	3	7	6	10

Aantal vonnissen en ontruiming, 2010 - 2014

Er is een grote stijging van het aantal ontruiming ten opzichte van het vorige verslagjaar. Van deze ontruiming waren er 3 vanwege hennepeteelt. Waarvan 1 in Steenwijkerland en 2 in Zwartewaterland.

- Huurderving

De derving is naast een beperkte frictieleeftijd het gevolg van herstructurering. Ook leegstand als gevolg van verkoop draagt bij aan de derving.

	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Derving	1,9	1,7	1,4	1,3	1,3

Huurderving in procenten van de bruto jaarhuur 2010 – 2014

- Huurtoeslag

Huurtoeslag wordt jaarlijks via de belastingdienst automatisch gecontinueerd zonder tussenkomst van de corporatie.

Verbindingen

Wetland Wonen Ontwikkeling bv

Ten behoeve van het uitvoeren van bepaalde nevenactiviteiten is in maart 2002 door Wetland Wonen Groep een ontwikkelings-B.V. opgericht; Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. Als doelstelling is o.m. geformuleerd de koop en verkoop, huur en verhuur en de exploitatie van onroerende zaken alsmede de projectmatige ontwikkeling van terreinen, bestemd voor de burgerlijke en utiliteitsbouw en het optreden als bestuurder c.q. administrateur van verenigingen van eigenaren (vve's).

De BV heeft een gestort kapitaal van € 18.000,-.

Financieel beleid en beheer

Algemeen

Alle uitgaven in het verslagjaar zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Het jaarresultaat over 2014 bedraagt € 6.736.000 positief en daarmee aanzienlijk (€ 4.585.000) hoger dan begroot.

De verklaring van dit verschil op hoofdlijnen is als volgt (bedragen x €1.000,-):

De huren en vergoedingen zijn € 260.000 (1,2%) hoger dan begroot. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De verkopen en overige opbrengsten zijn samen € 1.358.000 lager dan begroot. Er zijn minder woningen verkocht.

De *bedrijfslasten* zijn € 3.001.000 lager dan begroot. Onderstaand wordt de mutatie op hoofdlijnen toegelicht.

- De afschrijvingslasten zijn € 2.449.000 lager dan begroot als gevolg van het verlengen van de afschrijvingstermijn.
- De waardeveranderingen zijn € 936.000 lager dan berekend in de begroting.
- De personeelskosten zijn circa € 59.000 onder begroting gebleven.
- De onderhoudskosten vallen door een gunstige aanbesteding en lagere deelname € 273.000 lager uit dan begroot.
- De overige bedrijfslasten zijn € 883.000 lager dan begroot doordat scherper wordt gekeken naar de uitgaven. De advieskosten zijn € 125.000 lager, de kosten voor automatisering € 67.000 lager. Ook op andere posten zijn positieve afwijkingen ten opzichte van het budget zichtbaar.

Als gevolg van een verandering in de belastinglatenties is een positief resultaat ontstaan van € 4.394.000. Dit is het gevolg van de fiscale (her)waardering van het derivaat en de WOZ-waardering.

Balanscijfers x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa	171.659	153.167
Vlottende activa	12.391	9.324
Totaal activa	184.050	162.471
Eigen Vermogen	86.078	62.149
Voorzieningen	741	629
Schulden lang	93.473	95.129
Schulden kort	3.758	4.564
Totaal passiva	184.050	162.471

Tabel: Financiële verhoudingen

	<i>Realisatie 2014</i>	<i>Begroting 2014</i>	<i>Realisatie 2013</i>
Bedrijfsopbrengsten	23.206	24.303	22.927
Bedrijfslasten	14.487	17.488	17.044
Saldo baten en lasten	8.719	6.815	5.883
Niet gerealiseerde waardeverandering	-111	481	1.185
Renteresultaat	-6.262	-3.765	-4.288
Resultaat deelneming	-3	0	-
Vennootschapsbelasting	4.394	-1.380	655
Jaarresultaat	6.736	2.150	1.063

Tabel: Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Treasury

Het Treasury Statuut is goedgekeurd en vastgesteld in 2013. In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.

Er wordt gebruik gemaakt van een extern adviseur die deel uitmaakt van de Treasurycommissie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Wetland Wonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Wetland Wonen loopt geen risico's ten aanzien van de effecten of andere financiële vaste activa aangezien deze niet aanwezig zijn.

Valutarisico

Er is geen sprake van instrumenten ter beheersing van valutarisico's, aangezien Wetland alleen werkzaam is in Nederland.

Kredietrisico

Kredietrisico's worden gereduceerd door alleen zaken te doen met derden met een hoge kredietwaardigheid en interne beheersing van huurincasso.

Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Wetland Wonen heeft een positief banksaldo en geen kredietfaciliteit. Eerst na 2015 wordt het aantrekken van nieuwe financiering voorzien. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wetland Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Wetland Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Wetland Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Wetland Wonen beschikt over positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. De verwachting is dat Wetland Wonen ook in 2015 de investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Beleggingen

De reserves worden risicoloos belegd conform het Treasury Statuut.

Vervroegd afgelost

In 2014 is voor een bedrag van € 3.095.000 vervroegd afgelost op conversiedatum.

Nieuwe leningen

In 2014 zijn 4 nieuwe leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 11.200.000. Alle ter vervanging van bestaande leningen. Met het aantrekken van de nieuwe leningen is meer spreiding van de risico's en vergroten van de flexibiliteit in de portefeuille gerealiseerd.

Renterisico

Het volume waarover in enig jaar renterisico gelopen wordt is gelijk aan de som van de renteconversies en de herfinancieringen.

Ontwikkeling renterisico (bedragen x € 1 mln.)					
	2015	2016	2017	2018	2019
Lening portefeuille 1/1	€ 93,4	€ 92,2	€ 85,3	€ 79,0	€ 77,8
reguliere aflossing	€ 1,2	€ 6,9	€ 6,3	€ 1,3	€ 7,5
renteherziening	€ 3,0	€ 2,8	€ 1,5	€ 1,7	€ -
Totaal risico	€ 4,2	€ 9,7	€ 7,8	€ 3,0	€ 7,5
WSW-norm (15%)	€ 14,0	€ 13,8	€ 12,8	€ 11,9	€ 11,7
totaal risico	4,5%	10,5%	9,1%	3,7%	9,7%

Tabel renterisico's 2014 - 2018

Wetland Wonen handelt conform de richtlijnen van het WSW. Het WSW hanteert een norm van 15% als bovengrens voor het risico in enig jaar.

Ontwikkelingen middellange en korte termijn

Meerjarenbegroting

In de vergadering van de RvC van november 2014 is de begroting 2015 en de meerjarenbegroting 2016-2019 goedgekeurd en vastgesteld.

Investerings en desinvesteringen

Nieuwbouw huur

De volgende opleveringen zijn voorzien:

Jaar	Project	Kern	Aantal	investering
2016	Santvoirt	Hasselt	7	1.134.000
2018	Molenberg - Clarenberglaan	Vollenhove	17	2.592.000
2016	Besto-terrein	Zwartsluis	13	1.855.000
2018	Besto-terrein	Zwartsluis	7	1.000.000

Verder is de verkoop van kavels Scheepvaartlaan te Zwartsluis voorzien verdeeld over de jaren 2014 tot en met 2016. Deze kavels zijn het resultaat van de sloop van verouderde galerijwoningen.

Verkoop

Het verkoopprogramma is in 2013 geïntensiveerd om onze voorraad huurwoningen in aantallen en in kwaliteit aan te laten sluiten bij de behoefte en om middelen te genereren. In ons beleidsplan gaan we uit van een jaarlijkse verkoop van 25 woningen.

Voorzichtigheidshalve wordt er gerekend met de verkoop van 20 woningen per jaar vanuit bestaand bezit.

Sloop

Jaar	Project	Kern	Aantal
2015	Molenberg-Clarenberglaan	Vollenhove	6
2016	Molenberg-Clarenberglaan	Vollenhove	9

De woningen in Vollenhove die aangemerkt zijn voor sloop maken plaats voor nieuwbouw.

Financiering

De samenstelling van de leningenportefeuille, de exploitatieresultaten en het verkoopprogramma voorzien erin dat er de komende jaren geen uitbreiding van financiering nodig is.

Organisatiestructuur

Vanaf 2014 is de organisatiestructuur worden aangepast. Het aantal fte is in 2014 teruggebracht naar 30,3. Een verdere verlaging tot 29,7 is voorzien.

Financiële kengetallen

Onderstaande tabel laat de ontwikkeling zien van enkele belangrijke financiële kengetallen. De cijfers zijn ontleed aan de goedgekeurde en vastgestelde begroting 2015 ev.

	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit obv bedrijfswaarde	43,2%	46,6%	49,4%	50,5%	54,1%
Loan to Value obv bedrijfswaarde	61,0%	54,9%	50,5%	49,2%	45,3%
Rentedekkingspercentage (ICR)	2,8	2,3	2,8	2,8	3,1
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1

De Solvabiliteit geeft de verhouding weer van het Eigen Vermogen ten opzichte van het Totale Vermogen. Het geeft aan in hoeverre Wetland in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Intern wordt een norm van 35% als minimum gehanteerd.

Wetland hanteert intern een maximale norm voor Loan to Value van 65%. Loan to Value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, ofwel, de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit.

De ICR wordt berekend door de exploitatiekasstromen te delen door de financieringslasten. Het laat zien in hoeverre uit de exploitatie voldoende kasstromen worden gegenereerd om de rentelasten te betalen. Intern hanteert Wetland een norm van 1,6.

De DSCR geeft weer of er voldoende ruimte in de exploitatie kasstromen aanwezig is om rente en aflossing van de leningen te betalen. Dit kengetal dient hoger te zijn dan 1,0.

Onderzoek jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Als Raad van Commissarissen hebben wij ingevolge de vigerende statuten de door het bestuur vastgestelde jaarstukken (het jaarverslag inclusief het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2014 onderzocht en akkoord bevonden.

Vollenhove, 31 maart 2015

Mevrouw J. Stekelenburg, Voorzitter Raad van Commissarissen	w.g.
--	------

De heer C.J. Netjes, Vice-voorzitter Raad van Commissarissen	w.g.
---	------

De heer G. Aukema, Lid Raad van Commissarissen	w.g.
---	------

De heer B. Pathuis, Lid Raad van Commissarissen	w.g.
--	------

De heer P.A. Albrecht, Lid Raad van Commissarissen	w.g.
---	------

Vaststelling jaarstukken

Hierbij verklaart de directeur-bestuurder dat de jaarstukken (het jaarverslag inclusief het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over het boekjaar 2014 door hem zijn vastgesteld en dat het resultaat is toegevoegd aan de reserve. De batige middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

M.M. Timmerman, directeur-bestuurder	w.g.
---	------

Kengetallen

	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens woningbezit					
<i>aantal vhe's in exploitatie :</i>					
Woningen	3.129	3.149	3.167	3.177	3.205
Woonwagens / standplaatsen	10	10	10	10	10
Zorgcentra :					
Verzorgingshuisplaatsen	100	100	100	100	100
Verpleegplaatsen	98	98	98	86	86
Gehandicaptenplaatsen	58	58	58	10	10
woongelegenheden	3.395	3.415	3.433	3.383	3.411
Garages	36	36	36	36	36
Carports	10	10	10	10	10
Bedrijfs onroerendgoed	9	12	13	12	12
Overige ruimten	2	2	3	2	1
	57	60	62	60	59
Totaal verhuureenheden in exploitatie	3.452	3.475	3.495	3.443	3.470
<i>Mutaties in het woningbezit</i>					
Aantal opgeleverd	2	22	7	14	19
Aantal aangekocht	0	0	1	1	1
Aantal verkocht	-20	-14	-16	-21	-26
Aantal gesloopt / uit exploitatie genomen	-2	-26	-2	-22	-60
Aantal van koop naar huur	0	0	0	1	1
Aantal ontduplexingen	0	0	0	0	0
Per saldo	-20	-18	-10	-27	-65
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>					
Goedkoop	434	381	584	634	695
Betaalbaar	2.304	2.295	2.131	2.206	2.218
Duur	386	476	456	341	296
niet-DAEB	5	6	6	6	6
totaal	3.129	3.149	3.167	3.177	3.205

	2014	2013	2012	2011	2010
Kwaliteit					
- aantal reparatieverzoeken per woning	1,07	1,09	1,26	1,33	1,32
- aantal keren mutatieonderhoud per woning	0,11	0,08	0,08	0,07	0,09
Prijs / kwaliteit verhouding					
- gemiddeld aantal punten W.W.S.	154	154	151	145	146
- gemiddelde netto huurprijs per maand	487	466	439	425	411
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad in %	9,8	8,8	8,0	7,0	9,4
- huurachterstand in %	1,10	1,20	0,98	0,99	1,39
- huurderving in %	1,93	1,70	1,41	1,31	1,34
Financiële continuïteit					
- solvabiliteit	46,8%	38,3%	33,9%	33,3%	35,0%
- liquiditeit	3,3	2,0	1,9	1,4	1,8
- rentabiliteit eigen vermogen	7,8%	1,7%	5,4%	20,9%	-4,8%
- rentabiliteit vreemd vermogen	4,2%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%
- interne financiering per vhe	20.066	15.312	12.885	13.615	16.909
- loan-to-value	52%	61%	64%	65%	59%
- Interest Dekkingsratio	2,72	2,26	2,21	2,36	2,33

Jaarrekening 2014

Inhoudsopgave

1. Enkelvoudige Balans per 31 december 2014
2. Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening 2014 (en 2013)
3. Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode
4. Waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling
5. Toelichting op de Enkelvoudige Balans (x € 1.000)
6. Toelichting op de Winst- en Verliesrekening 2014 (en 2013)
7. Overige informatie
8. Overige gegevens

1. Enkelvoudige Balans per 31 december 2014

bedragen x € 1.000,-

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	Ref	
Vaste activa		
Materiële vaste activa	5.1	
Sociaal vastgoed in exploitatie	160.761	143.837
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	638	2.592
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.784	1.880
	<u>163.183</u>	<u>148.309</u>
Vastgoedbeleggingen	5.2	
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.429	4.556
	<u>3.429</u>	<u>4.556</u>
Financiële vaste activa	5.3	
- deelnemingen	17	20
- latente belastingvorderingen	5.030	264
- overige financiële vaste activa	0	18
	<u>5.047</u>	<u>302</u>
Totaal Vaste Activa	171.660	153.167
Vlottende activa		
Vorraden	5.4	
Materialen	36	35
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.339	1.159
Grondposities	1.179	0
	<u>2.554</u>	<u>1.194</u>
Vorderingen	5.5	
- huurdebiteuren	121	167
- gemeenten	5	6
- belastingen en premies sociale verzekeringen	392	785
- overige vorderingen	142	168
- overlopende activa	289	284
	<u>949</u>	<u>1.410</u>
Liquide middelen	5.6	
	<u>8.887</u>	<u>6.715</u>
Totaal Vlottende Activa	12.390	9.319
BALANSTOTAAL	184.050	162.486

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
	ref		
Eigen vermogen	5.7	86.078	62.149
Vorzieningen	5.8		
- jubileumuitkeringen		128	122
- persoonlijk opleidingsbudget		89	110
- latente belastingplicht		0	0
- onrendabele investeringen		524	397
		<u>741</u>	<u>629</u>
Langlopende schulden	5.9		
- leningen overheid en kredietinstellingen		89.669	95.129
- overige schulden		3.804	0
		<u>93.473</u>	<u>95.129</u>
Kortlopende schulden	5.10		
- schulden aan gemeenten		0	0
- schulden aan kredietinstellingen		394	0
- schulden aan leveranciers		496	1.433
- belastingen en premies sociale verzekering		144	260
- rek crt WW Ontwikkeling BV		12	12
- overige schulden		112	236
- overlopende passiva		2.600	2.634
		<u>3.758</u>	<u>4.575</u>
BALANSTOTAAL		<u>184.050</u>	<u>162.486</u>

2. Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening 2014 (en 2013)

(na voorgestelde resultaatbestemming) bedragen x € 1.000,-

	Ref	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	6.1	20.985	20.336
Opbrengsten Servicecontracten	6.2	789	816
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.3	1.302	1.472
Overige bedrijfsopbrengsten	6.4	129	302
		23.206	22.926
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.5	6.065	7.126
Ov. waardeveranderingen vaste activa en vastgoedportefeuille	6.6	-2.939	-1.887
Lonen en salarissen	6.7	1.675	1.837
Sociale lasten	6.8	245	248
Pensioenlasten	6.8	328	374
Onderhoudslasten	6.9	3.290	5.301
Leefbaarheid	6.10	85	65
Lasten servicecontracten	6.11	600	581
Overige bedrijfslasten	6.12	5.116	3.374
		14.487	17.020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.13	-111	-1.185
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.14	49	177
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.15	-6.311	-4.465
Saldo financiële baten en lasten		-6.262	-4.288
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		2.346	435
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6.16	4.394	655
Resultaat deelnemingen	6.17	-3	-27
RESULTAAT na belastingen		6.736	1.063

3. Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode

bedragen x € 1.000,-

	2014	2013
Saldo liquide middelen begin boekjaar	€ 6.715	€ 9.944
Kasstroom operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	€ 8.683	€ 4.696
Afschrijvingen	€ 6.065	€ 7.126
mutaties in de voorzieningen	€ -112	€ 1.070
Ov. waardeveranderingen vastgoed	€ -2.939	€ -1.863
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	€ 111	€ 1.185
mutaties overig	€ -	€ 263-
<u>veranderingen in werkkapitaal:</u>		
Vorraden	€ 1	€ 2
Vorderingen	€ 853	€ 984
Kortlopende schulden	€ -817	€ 108
interest	€ -3.891	€ -4.287
dividend	€ -	€ -
Betaalde / ontvangen winstbelasting 2014	€ -392	€ 4.696
	€ 7.562	€ 8.629
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
investeringen in materiële vaste activa	€ -3.165	€ -8.173
desinvesteringen in materiële vaste activa	€ 1.238	€ 272
investeringen in financiële vaste activa	€ -	€ -
investeringen in financiële vaste activa	€ -21	€ -
	€ -1.906	€ -7.901
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
contractaflossingen	€ -12.882	€ -6.326
nieuwe leningen	€ 9.400	€ 2.370
contractbijschrijvingen	€ -	€ -
mutatie in de voorzieningen	€ -	€ -
mutatie overige schulden lang	€ -	€ -
	€ -3.482	€ -3.956
Saldo liquide middelen einde boekjaar	€ 8.887	€ 6.715

4. Waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijging- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zowel vorderingen, en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost. Financiële derivaten worden toegelicht onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. Voor de financiële (rente)derivaten past de stichting kostprijs-hedge-accounting toe. Het effectieve deel van de financiële (rente)derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van het ineffectieve deel naar lagere marktwaarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Derivaten

Wetland maakt gebruik van financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en nader uitgewerkt in het treasuryjaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister.

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

Scheiden embedded derivaten;

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract. Volgens de RJ richtlijn is er sprake van een embedded derivaat indien de component uit het contract

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

1^e verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde. De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd (doorgaans het laatste deel) waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf-bepaalde vaste (basis)rente, of de dan geldende marktrente of in sommige gevallen de lening op te eisen. Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een geschreven swaption, een optie op een swap. Daarnaast is er in deze leningen een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden. De initiële reële waarde van de swaption is gelijk verondersteld aan de impliciet (te) ontvangen premie voor de swaption.

Vervolwaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Stelselwijziging

De RJ schrijft voor dat deze waarderingswijziging als een stelselwijziging moet worden verwerkt waarbij de vergelijkende cijfers niet aangepast hoeven te worden (RJ 290.1013). Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 152.000. De overige reserves zijn per 1 januari 2014 gedaald van € 62.149.000 naar € 61.997.000.

Het resultaat over 2014 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € 2.343.000 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 4.715.000 positief hebben bedragen. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 zijn, overeenkomstig de RJ-niet herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode.

Vaste Activa

- Materiële vaste activa

Op grond van Richtlijn 645 (2012) wordt het vastgoed in exploitatie op eenheid niveau gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed. Daarnaast wordt het sociaal vastgoed op portefeuilleniveau gekwalificeerd als bedrijfsmiddel of als vastgoedbelegging. Het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel wordt gepresenteerd onder materiële vaste activa, terwijl het commercieel vastgoed wordt gepresenteerd onder vastgoedbeleggingen.

Wetland kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien zij een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Het sociaal vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Het maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners, die zijn vermeld op de bijlage zoals opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Sociaal vastgoed in exploitatie.

Het Sociaal vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn dezelfde als de onderstaande in de vergadering van de Raad van Commissarissen vastgestelde parameters waarmee de begroting is opgesteld.

De onderstaande parameters zijn gehanteerd:

	Prijnsinflatie	Looninflatie	Bouwkosten	Onderhoudskosten
2015	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%
2016	2,00 %	2,13%	2,13%	2,13%
2017	2,00 %	2,39%	2,39%	2,39%
2018	2,00 %	2,57%	2,570%	2,57%
2019ev	2,00 %	3,00%	3,00%	3,00%

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden volgens de lineaire methode berekend op basis van een vast percentage van de bedrijfswaarde, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Bij bepaling van de afschrijvingen, wordt de componentenbenadering toegepast, waarbij de volgende levensduren worden gehanteerd:

- Casco 40-50 jaar
- Installaties 20-25 jaar
- Inrichting 10-15 jaar

Op grond wordt niet afgeschreven.

De ongerealiseerde herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is bij eerste waardering tegen actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in de overige reserves, aangezien op grond van BBSH artikel 26.1 geen sprake is van een herwaarderingsreserve. De jaarlijkse waardemutatie (na afschrijving) van de bedrijfswaarde ten opzichte van voorgaand jaar wordt als volgt verwerkt:

- Waardevermeerderingen worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt als ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves, tenzij sprake is van een terugneming van een waardevermindering van hetzelfde complex die voorheen als last was verwerkt in de winst- en verliesrekening. De terugneming van een waardevermindering wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening onder de post overige waardeveranderingen materiele vaste activa en is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille, tenzij sprake is van ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves van hetzelfde complex. De vermindering van de ongerealiseerde herwaardering wordt verwerkt in de overige reserves tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de ongerealiseerde herwaardering is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De activa zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde van de gedane investeringen, verminderd met de onrendabele investeringen. Indien de onrendabele investeringen hoger zijn dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De afschrijvingstermijnen en -systemen:

Kantoor en werkplaats	30 jaar lineair
Automatisering	3 jaar lineair
Inventaris	10 jaar lineair
Vervoermiddelen	5 jaar lineair

Vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt verstaan woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde). De reële waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Indien de reële waarde niet kan worden vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt, wordt deze vastgesteld aan de hand van:

- courante prijzen op een actieve markt voor onroerende zaken met een afwijkende aard, staat of locatie (of onderworpen aan afwijkende lease- en andere contracten) met aanpassingen voor de betreffende afwijkingen; of
- recente prijzen op minder actieve markten, met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata.

Waardeveranderingen van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast ontstaat een ongerealiseerde herwaardering in de Overige reserves voor het ongerealiseerde positieve verschil tussen de reële waarde en de historische kostprijs. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven."

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin de stichting invloed van betekenis heeft, zijn gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Voor zover hiervan geen sprake is, worden de deelnemingen gewaardeerd tegen aanschafwaarde.

Consolidatievrijstelling volgens artikel 407

Deelneming Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. is gezien het te verwaarlozen belang niet meegeconsolideerd. E.e.a. conform artikel 407 lid 1a Titel BW 2.

Voor de grondslagen inzake de latente belastingvordering wordt verwezen naar de voorziening latente belastingen.

De overige financiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

- ***Flottende activa***

Voorraden

Materialen

De voorraden materialen zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) en wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw bestemd voor de verkoop en wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Grondposities

Als gevolg van een wijziging in de plannen van herstructurering zijn na het slopen van woningen grondposities ontstaan waarvoor nog geen nieuwe plannen in de begroting zijn opgenomen. Deze grondposities zijn door een onafhankelijk taxateur gewaardeerd. Hiervoor is gerekend met de laatst bekende grondprijzen van de betreffende gemeente.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Na aftrek van een voorziening voor oninbaarheid indien noodzakelijk.

Liquide middelen

De bank- en girosaldi zijn direct opeisbaar.

Passiva

Voorzieningen:

Voorziening jubileumuitkering.

Er is een voorziening gevormd voor 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.

Voorziening Persoonlijk opleidingsbudget.

Conform cao Woondiensten hebben werknemers recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Voorziening latente belastingen

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 mogelijkheden van verrekening kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij het mogelijk is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening onrendabele investeringen.

Voor projecten in ontwikkeling waar het geraamde onrendabele deel van de investering hoger is dan de uitgaven per balansdatum is ter hoogte van dit bedrag een voorziening getroffen.

Langlopende schulden

Deze schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde. De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of volgens het fixe-systeem.

Kortlopende schulden

De schulden en overlopende passiva zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

Winst- en Verliesrekening

- Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden dan verantwoord in het jaar waarin zij geïnd of invorderbaar zijn. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij betaald en/of voorzienbaar zijn.

- Huuropbrengsten

Deze post betreft de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom jaarlijkse huurverhoging.

- Huurderving

Onder deze post zijn opgenomen de huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

- Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft vergoedingen die de huurders - naast de nettohuur - verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten, tuinonderhoud e.d.. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van de werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats.

- Verkopen onroerende zaken

Dit betreft het netto verkoopresultaat van verkochte woningen.

- Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

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

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

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

- Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille.

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

- Lonen en 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.

- Pensioenen

Wetland Wonen heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Aangezien deze verplichtingen een kortlopende karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft de stichting geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

- Lasten onderhoud

Hieronder worden de uitgaven van het planmatig onderhoud en de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud verantwoord. Het totaal wordt ten laste gebracht van de Winst en Verliesrekening. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

- Leefbaarheid

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

- Lasten servicecontracten

Dit betreffen de daadwerkelijke bestedingen aan servicekosten. Hiervoor worden bedragen aan huurders en bewoners in rekening gebracht. De in rekening gebrachte bedragen worden verantwoord als opbrengsten servicecontracten.

- Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, etc.

- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de verandering van de waarde in het verslagjaar van op reële waarde geactiveerde activa.

- Rentebaten/rentelasten

De rentebaten bestaan in hoofdzaak uit de rente op uitgezette middelen en overige vorderingen en voorts uit geactiveerde rente van onroerende en roerende zaken in

ontwikkeling. De rentelasten hebben voornamelijk betrekking op de rente op de langlopende leningen.

- Resultaat deelnemingen

De resultaten van de 100%-dochteronderneming Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. worden hieronder verantwoord. De activiteiten zijn zeer beperkt.

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zowel vorderingen, en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost. Financiële derivaten worden toegelicht onder de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen.

Voor de financiële (rente)derivaten past de stichting kostprijs-hedge-accounting toe. Het effectieve deel van de financiële (rente)derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van het ineffectieve deel naar lagere marktwaarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

- Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en schulden.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. Eerder genoemd wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

5. Toelichting op de Enkelvoudige Balans (x € 1.000)

5.1 Materiële vaste activa

	31 december 2014	31 december 2013
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	160.761	143.837
2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	638	2.592
3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.784	1.880
Totaal	163.183	148.309

Verloop bedrijfswaarde Bedragen x € 1.000,-	Sociaal vastgoed in exploitatie	
	2014	2013
Bedrijfswaarde 1 januari	143.837	138.568
Voorraadmutaties	562	2.685
Autonome ontwikkeling	-2.517	-3.275
Parameterwijziging	12.880	5.220
onderhoud	-3.712	-2.722
huuropbrengsten	5.672	-840
overige bedrijfslasten	202	4.337
Verhuurdersheffing	-120	-136
Restwaarde	3.956	
Totaal mutatie actuele waarde	16.924	5.269
Bedrijfswaarde 31 december	160.761	143.837

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Disconteringsvoet 5,25%, we sluiten hierbij aan bij het door CFV gehanteerde percentage;
- De exploitatiekasstromen worden verondersteld gemiddeld halverwege het jaar te worden gerealiseerd, medionumerando;
- jaarlijkse huurverhoging van inflatie;
- Jaarlijkse huurderving van 1 % , tenzij voor een complex dit door Klantenservice anders wordt ingeschat;
- Mutatiegraad van gemiddeld 8 %; op basis van de inschattingen/ervaringen van de manager Klantenservice wordt hier vanaf geweken met gegronde redenen ;
- Huurharmonisatie conform huurbeleid voor de komende 5 jaren, daarna geen harmonisatie (conform RJ645);
 - De streefhuurpercentages zijn als volgt vastgesteld:
 - 70% voor alle woningtypes, uitgezonderd:
 - 85% aanleunwoningen
 - 100% woonwagens
 Als gevolg van verhuurbaarheid, huidige huurprijsniveau en woningwaardering gelden een aantal uitzonderingen op bovenstaande regels.
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten conform inflatie, variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) per verhuureenheid, deze zijn gerelateerd aan de goedgekeurde budgets.
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm);
- Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting, waarbij de laatste 3 jaar het onderhoud op nul wordt gesteld;

- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, de levensduur is gesteld op de levensduur zoals vastgesteld in het Dynamisch Vastgoed Management;
- De verhuurdersheffing maakt wel onderdeel uit van de bedrijfswaarde, zowel in 2014 als in de jaren nadien;
- De saneringsheffing maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde, deze zijn niet toe te wijzen aan een kasstroom genererende eenheid;
- Uitgaven voor leefbaarheid zijn geen onderdeel van de bedrijfswaarde;
- Uitgaven voor sponsoring worden niet meegenomen in de bedrijfswaarde;
- Heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Er wordt rekening gehouden met de volgende verdeling van kosten:

- | | | |
|---------------|--------|------|
| • woningen | factor | 1,00 |
| • garages | factor | 0,25 |
| • carports | factor | 0,10 |
| • zorgenheden | factor | 0,33 |

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt (conform RJ645) geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. Zoals Wetland dit al enige jaren hanteert.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt niet meegerekend in de bedrijfswaardeberekening.

Toekomstige investeringen (verbeteringen en nieuwbouw) worden niet meegerekend in de bedrijfswaardeberekening.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde van projecten wordt standaard geen rente toegerekend als vergoeding voor gedeerde rentelasten. Een uitzondering geldt voor nieuwbouwprojecten waarbij de huurprijs afhankelijk is van de kostprijs. Als in de kostprijs (stichtingskosten) rekening is gehouden met een rentecomponent wordt deze als zodanig geboekt.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. De kavelprijzen zijn onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Steenwijkerland. Gemakshalve wordt dit ook voor het overige bezit ingerekend. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met genormeerde sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Ten behoeve van het inzicht in de cumulatieve ongerealiseerde herwaarderingen is onderstaand het verloop in de boekwaarde op basis van waardering tegen historische kostprijs toegelicht. Hierbij is de historische kostprijs berekend als de historische aanschaffingsprijs verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen. Op grond wordt niet afgeschreven.

Bedragen x € 1.000,-	Sociaal Vastgoed in exploitatie	
	2014	2013
Cumulatieve aanschafwaarde 1 januari	159.632	153.282
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	-51.799	-47.416
Boekwaarde 1 januari	107.833	105.866
Investeringen	2.912	6.506
Desinvesteringen	-222	-156
Afschrijvingen	-4.631	-4.383
Mutaties boekjaar	1.941	1.967
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	162.112	159.632
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	-56.219	-51.799
Boekwaarde 31 december	105.892	107.833
Herwaardering	54.869	36.004
Bedrijfswaarde 31 december	160.761	143.837

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop per ultimo 2014 is 450. Hiervan is de verwachting dat er in het boekjaar 2015 20 woningen worden verkocht tegen een totale opbrengstwaarde van € 2.125.000. De boekwaarde van deze woningen is € 872.000.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per ultimo boekjaar verzekerd voor € 340 mln tegen het risico van brand- en stormschade. Deze verzekerde waarde wordt jaarlijks herzien met behulp van de indexclausule.

De waarde voor de onroerende zaakbelasting van de woningen in exploitatie bedroeg € 460 mln.

2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2014	2013
Cumulatieve bestede kosten	7.019	8.793
Cumulatieve onrendabele investeringen	-4.824	-6.363
Projectsaldo	2.195	2.430
Naar voorziening onrendabele investeringen	397	1.083
1 januari	2.592	3.513
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen in het boekjaar	552	3.284
Onrendabele investeringen	-1.021	-154
Overboeking naar MVA in exploitatie bestede kosten	-609	-4.219
Overboeking naar MVA in exploitatie onrendabele investeringen	244	1.525
Overboeking naar onderhoud	0	-175
Afboeking bestede kosten	-719	-3
Afboeking cumulatieve ORT	977	0
Herrubricering	-1.504	-493
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	127	-686
Totaal mutaties in het boekjaar	-1.954	-921

Cumulatieve bestede kosten	4.738	7.019
Cumulatieve onrendabele investeringen	-4.623	-4.824
Projectsaldo	115	2.195
Naar voorziening onrendabele investeringen	523	397
31 december	638	2.592

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Inventaris	Automatisering	Vervoer	Totaal
1 januari 2014					
Aanschaffingswaarde	2.478	328	629	223	3.658
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-732	-292	-594	-160	-1.778
Boekwaarden	1.746	36	35	63	1.880
<i>Mutaties 2014</i>					
Investeringen	39	8	0	0	47
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-86	-11	-11	-35	-143
Correctie afschrijvingen	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	-47	-3	-11	-35	-96
31 december 2014					
Aanschaffingswaarde	2.517	336	629	223	3.705
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-818	-303	-605	-195	-1.921
Boekwaarden	1.699	33	24	28	1.784

Afschrijvingsmethode en – termijnen	Lineair
Kantoorpand en Werkplaats	30 jaar
Inventarissen	4-10 jaar
Vervoermiddelen	4-5 jaar
Automatisering	3 of 5 jaar

Additionele zaken aan het pand worden niet allemaal in 30 jaar afgeschreven (airco / fietsenhok)

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per ultimo boekjaar voor € 2,4 mln verzekerd.

5.2 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	4.556	5.469
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	0	232
Desinvesteringen	-1.016	-116
Mutatie actuele waarde	-111	-1.029
	-1.127	-913
Boekwaarde per 31 december	3.429	4.556

Panden die kwalificeren als commercieel vastgoed worden periodiek getaxeed door een onafhankelijk taxateur. Hierbij is de taxatie naar de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De taxateur is gehouden aan de voorwaarden conform de geldende voorwaarden van VastgoedPro.

De bedrijfswaarde van het commerciële vastgoed bedraagt € 4,0 mln (2013 €3,1 miljoen).

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop per ultimo 2014 is 5. In het boekjaar 2015 zijn geen verkopen voorzien.

5.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn hieronder per onderdeel toegelicht:

5.3.1 deelnemingen	2014	2013
Saldo per 1 januari	20	44
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat boekjaar	-3	-24
Saldo per 31 december	17	20

Dit betreft een 100%-deelneming in Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. te Steenwijkerland, welke is gewaardeerd op netto vermogenswaarde ultimo boekjaar.

5.3.2 Latente belastingvorderingen	2014	2013
Saldo per 1 januari	264	
Mutaties in het boekjaar:	4.766	
Saldo per 31 december	5.030	264

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 3,2 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3% (2013: 3%). De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2014 € 13,6 miljoen (2013: € 18,5 miljoen).

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 1,9 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3 % (2013: 3%). Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd;
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting in de komende vijf jaar worden verkocht;
- Leningen- en derivatenportefeuille.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd (exclusief verkopen) bedraagt het tijdelijke verschil € 55,0 miljoen (2013: € 52,5 miljoen) nominaal. Vanwege de blijvende verhuur zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, derhalve tendeert de contante waarde van de latente belastingclaim naar nihil en is derhalve niet in de balans verantwoord.
- Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 1,6 miljoen (2013: € 2,1 miljoen), en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 1,5 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 420,0 miljoen (2013: € 455,2 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € - 0,4 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt (nominaal) € 951 miljoen (2013 € nihil). De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,8 miljoen.
Voor de embedded derivaten geldt voor 2014 specifiek dat de latentie welke toeziet op de stelselwijziging wordt verwerkt via het eigen vermogen per 1-1-2014 ad € 0,4 miljoen en de mutatie in het boekjaar via de winst & verliesrekening over 2014 ad € 0,4 miljoen.

5.3.3 Overige financiële vaste activa	2014	2013
Saldo per 1 januari	18	18
Mutaties in het boekjaar:		
Verstrekingen	0	0
Aflossingen	18	0
	0	0
Saldo per 31 december	0	18

De lening aan Cultuurfonds Monumenten is in 2014 in het geheel afgelost.

Flottende activa

5.4 Voorraden

5.4.1	2014	2013
Materialen		
Saldo per 1 januari	35	33
Inkopen	48	52
Verbruik	-47	-50
Afboeking	0	0
Saldo per 31 december	36	35

5.4.2	31 december 2014	31 december 2013
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Gebouw Vrede	153	195
Woningen DROK	631	821
Centrumplan Genemuiden	325	0
Grondpositie Scheepvaartlaan	230	143
Totaal	1.339	1.159

Gebouw Vrede is in het verslagjaar gewaardeerd tegen de waarde volgens hertaxatie.

De woningen DROK betreffen het restant van de niet verkochte koopwoningen. In het verslagjaar is een woning verkocht. Resteren nog 5 woningen die tegen getaxeerde waarde zijn opgenomen.

Centrumplan Genemuiden betreffen in voorgaande jaren aangekochte panden ten behoeve van een nieuwbouwplan. Dit plan vindt geen doorgang en de panden zijn tegen getaxeerde waarde overgeboekt van projecten in ontwikkelingen. Dit heeft in het verslagjaar geleid tot een afwaardering van € 200.000

Grondpositie Scheepvaartlaan betreffen de nog niet verkochte kavels van de in 2014 gesloopte woningen.

5.4.3	31 december 2014	31 december 2013
grondposities		
Blokzijl : Nieuwe Buurt	351	0
Sint Jansklooster : Molenkampen	559	0
Vollenhove : Canneveltstraat	269	0
Totaal	1.179	0

Van bovenstaande locaties zijn in voorgaande jaren woningen gesloopt om in een herstructureringsproject nieuwbouw te realiseren. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd. Er is onvoldoende potentieel voor de geplande nieuwbouw. Er worden nieuwe plannen gemaakt voor deze locaties. In de begroting 2015 ev zijn geen plannen ingerekend.

	Nieuwe Buurt	Molenkampen	Canneveltstraat
Activa in ontwikkeling	305	533	382
Investeringen boekjaar	-	14	18
Afboeking bestede kosten	-59	12	-94
Afboeking cumulatieve ORT	105	-	-727
Overboeking naar voorraad	351	559	269

De locaties zijn op balansdatum tegen getaxeerde waarde opgenomen.

5.5 Vorderingen

		31 december 2014	31 december 2013
1	Huurdebiteuren	121	167
2	Gemeenten	5	6
3	Belastingen en sociale premies	392	785
4	Overige vorderingen	142	168
5	Overlopende activa	289	284
Totaal		949	1.410

1. Huurdebiteuren

	2014	2013	2014	2013
	Aantal huurders		Huurachterstand x € 1.000,-	
Achterstand < € 500	110	132	25	29
Achterstand € 500 - € 1000	68	59	46	41
Achterstand > € 1.000	68	74	167	173
Totaal huurders	246	265	238	243
Af : voorziening wegens oninbaarheid			-117	-63
Totaal			121	167

De totale huurachterstand in % van de jaarhuur is gedaald van 1,20% naar 1,10%.

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2014	2013
Te vorderen Vennootschapsbelasting	392	785

4. Overige vorderingen

	2014	2013
Door te berekenen onderhoud	73	64
Doorberekende bijdrage in projecten	11	7
Te ontvangen verkopen via notaris	0	0
Overig	58	97
Totaal	142	168

5. Overlopende activa

	2014	2013
Te ontvangen rente	-	-
Vooruitbetaalde kosten	289	250
Overig	0	34
Totaal	289	284

5.6 Liquide middelen

	2014	2013
Kas/bank/giro	8.887	6.715

5.7 Eigen Vermogen

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	62.149	57.683
Stelselwijziging a.g.v. waardering embedded swaption	151	
Stelselwijziging a.g.v. belastinglatentie i.v.m. embedded swaption	373	
Gecorrigeerde stand per 1 januari	62.673	
Resultaat boekjaar	6.736	1.063
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	16.669	3.404
Mutatie boekjaar	23.405	4.467
Eigen vermogen per 31 december	86.078	62.149

Het eigen vermogen bevat een ongerealiseerde herwaardering voor het verschil tussen de actuele waarde en de waarde op historische kostprijs van het vastgoed. De ongerealiseerde herwaardering van het sociaal vastgoed op basis van bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2014 € 69.653.000,-.

De ongerealiseerde herwaardering van het commercieel vastgoed op basis van marktwaarde bedraagt ultimo 2014 nihil.

5.8 Voorzieningen

	2014	2013
1. Voorziening jubileumuitkeringen	128	122
2. Voorziening Persoonlijk Opleidingsbudget	89	110
3. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
4. Voorziening onrendabele investeringen	524	397
Totaal	741	629

5.8.1 Voorziening jubileumuitkering:

	2014	2013
Stand per 1 januari	122	114
Af : uitgaven	-1	-1
Bij: dotatie	7	9
Mutatie boekjaar	6	8
Stand per 31 december	128	122

5.8.2 Voorziening Persoonlijk Opleidingsbudget:

	2014	2013
Stand per 1 januari	110	111
Af : opname	-19	-9
Af: vrijval en terug te ontvangen	-6	-2
Bij: storting	4	10
Mutatie boekjaar	-21	-1
Stand per 31 december	89	110

5.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen:

	2014	2013
Stand per 1 januari	0	391
Af : vrijval	0	0
Af: herrubricering	0	-391
Bij: dotatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

5.8.4 Voorziening onrendabele investeringen:

	2014	2013
Stand per 1 januari	397	1.083
Dotatie	524	0
onttrekking	-397	-686
Mutatie boekjaar	127	-686
Stand per 31 december	524	397

5.9 Langlopende schulden

	2014 totaal	2014 looptijd > vijf jaar	2013 totaal	2013 looptijd > vijf jaar
Leningen overheid	11.044	8.381	20.925	14.874
Leningen kredietinstellingen	76.799	60.045	74.204	60.450
overige schulden	3.804	3.804	0	0
Totaal	93.473	72.230	95.129	75.324

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties 2014 in de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	leningen overheid	leningen krediet instellingen	Overige schulden	Totaal
Stand per 1 januari	20.925	74.204	0	95.129
Bij: nieuwe leningen	-	9.400	0	9.400
Af: aflossingen	9.881	3.001	0	12.882
Stelselwijziging		-3.804	3.804	
Stand per 31 december	11.044	76.799	3.804	93.473

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,55% (2013: 4,60%)

De aflossingen vinden plaats op basis van het annuïteiten, lineaire of fixe systeem.

Het reguliere aflossingsbestanddeel van deze leningen zal in het komende boekjaar circa € 1.193.000 bedragen.

De betaling van de rente- en aflossingsverplichtingen zijn door middel van gemeentegarantie en/of door het WSW gegarandeerd.

Het WSW staat borg voor een totaalbedrag van € 85,1 mln.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 8,0 mln een zogenaamde extendible lening opgenomen. Bij deze lening betaalt Wetland gedurende het eerste tijdvak van 20 jaar een vaste rente. Wetland heeft de tegenpartij het recht verkocht op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of de lening dan in het geheel wordt afgelost of dat er voor een nieuwe periode van 20 jaar de huidige rente (4,86%) wordt afgesproken.

De waarde op balansdatum van het embedded swaptions staat vermeld onder de overige schulden.

5.10 Kortlopende schulden

		2014	2013
1	Schulden aan gemeenten	0	0
2	Schulden aan leveranciers	496	1.433
3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	144	260
4	Rek crt WW Ontwikkeling BV	12	12
5	Te betalen rente kredietinstellingen (embedded derivaat)	394	0
6	Overige schulden	112	236
7	Overlopende passiva	2.600	2.634
	Totaal	3.758	4.575

3. Specificatie belastingen en premies sociale verzekering:

	2014	2013
Te betalen omzetbelasting	55	181
Te betalen loonheffing	50	70
Te betalen vennootschapsbelasting	0	0
Te betalen aan pensioenfondsen	39	9
Totaal	144	260

6. Overige schulden

	2014	2013
Af te dragen servicevergoedingen	28	152
Overige schulden	84	84
Totaal	112	236

7. Overlopende passiva

	2014	2013
Niet vervallen rente	2.022	2.363
Vooruit ontvangen huur	218	182
Vooruit ontvangen huurtoeslag	0	3
Te verrekenen Servicekosten	40	42
Nog te betalen kosten	320	44
Totaal	2.600	2.634

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wetland Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Wetland Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2014 bedraagt dit obligo € 3,3 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Wetland Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Wetland Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Heffing saneringsfonds

Wetland Wonen heeft in de begroting voor de komende 5 jaren gerekend met in totaal € 0,6 mln af te dragen aan, door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde, saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Terugkoopgarantie

Wetland Wonen Groep heeft ultimo 2014 43 woningen verkocht binnen de regeling Terugkoopgarantie. Ten aanzien van deze woningen geldt dat Wetland Wonen Groep de plicht heeft om de woning terug te kopen indien de koper een zittende huurder is en als gevolg van financiële problemen deze woning weer zou moeten verkopen. Voor deze regeling geldt een termijn van vijf jaar.

De financiële betekenis van deze terugkoopplicht kan niet eerder worden vastgesteld dan op het moment dat de terugkoop daadwerkelijk is geëffectueerd. Vanwege de onzekerheid omtrent verkoopmoment, terugkoopprijs en beleidscontext op het moment van terugkoop is het onmogelijk de financiële betekenis van de verplichting betrouwbaar vast te stellen.

Aangegane verplichtingen

Voor de nieuwbouwprojecten waarvan in het boekjaar de waardevermindering via het resultaat is verwerkt zijn de verplichtingen € 1.300.000.

Energiefonds

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen een gunstig rentepercentage een lening aan te trekken van Energiefonds Overijssel. Tegenover het gunstige percentage staat de inspanning van Wetland om deze gelden in te zetten voor het energiezuinig maken van de woningen conform een aangeleverde lijst. Tevens is er verplichting om mee te werken aan communicatieactiviteiten.

Fiscale eenheid

Met de 100% dochterorganisatie Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. is sprake van een fiscale eenheid. Uit hoofde hiervan geldt een hoofdelijke aansprakelijkheid.

6. Toelichting op de Enkelvoudige Winst-en-Verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
Te ontvangen nettohuur	21.561	20.771
Af : huurderving wegens leegstand	417	356
huurderving wegens oninbaarheid	159	79
	576	435
	20.985	20.336

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

Verkoop	-/- 71.000
Nieuwbouw	132.000
Sloop	-/- 54.000
huurverhoging	679.000
Overig	103.000

De huurderving als gevolg van leegstand bedraagt 1,93% (2013: 1,71%) van de te ontvangen huur.

6.2 Opbrengsten Servicecontracten

	2014	2013
Te ontvangen vergoedingen	801	836
Te verrekenen met huurders	53	28
	854	864
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	65	48
	789	816

De vergoedingsderving bedraagt in 8,1% (2013 5,6%) van de te ontvangen vergoedingen.

6.3 Verkoop onroerende goederen

	2014	2013
1. Verkoop woningen Sociaal	1.645	1.383
2. Verkoop woningen Commercieel	-19	0
3. Verkoop niet-woningen Commercieel	-316	0
4. Voorraad koopwoningen	-8	0
5. Voorraad grondposities	0	0
6. Verkoop koopwoningen in aanbouw	0	89
	<u>1.302</u>	<u>1.472</u>
Verkoop woningen Belt-Schutsloot	0	0
Verkoop woningen Blokzijl	0	0
Verkoop woningen Giethoorn	212	296
Verkoop woningen Sint Jans klooster	123	135
Verkoop woningen Vollenhove	345	440
Verkoop woningen Wanneperveen	470	248
Verkoop woningen Zwartsluis	237	0
Verkoop woningen Hasselt	462	360
Verkoop woningen Genemuiden	370	112
Totaal Verkopen	2.218	1.590
Af: boekwaarde	-573	-146
Af: verkoopkosten		-61
1. Totaal verkoopresultaat woningen Sociaal	<u>1.645</u>	<u>1.383</u>
Verkoop woning Vollenhove	200	0
Af: boekwaarde	-219	0
2. Totaal verkoopresultaat woningen Commercieel	<u>-19</u>	<u>0</u>
Verkoop panden Blokzijl	71	0
Verkoop supermarkt Blokzijl	300	0
Verkoop dorpswinkel Wanneperveen	110	0
Totaal Verkopen	481	0
Af: boekwaarde	-797	0
3. Totaal verkoopresultaat niet-woningen Commercieel	<u>-316</u>	<u>0</u>
Verkoop woningen locatie DROK	182	0
Af: boekwaarde	-190	0
4. verkoopresultaat Voorraad koopwoningen	<u>-8</u>	<u>0</u>
Verkoop kavels Scheepvaartlaan	79	0
Af: boekwaarde	-79	0
5. verkoopresultaat Voorraad grondposities	<u>0</u>	<u>0</u>

Verkoop woningen Belt-Schutsloot	0	84
Verkoop woningen locatie DROK	0	-1
Verkoop woningen Hasselt	0	-6
Verkoop woningen Canneveltstraat	0	12
Verkoop grond WWO	0	-2
6. Totaal verkoopopbrengst koopwoning in aanbouw	<u>0</u>	<u>87</u>

6.4 Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beheervergoedingen	44	83
Doorberekende projectkosten	63	140
Restitutie omzetbelasting(pro rata-regeling)	0	72
Inschrijving woningzoekenden	<u>22</u>	<u>7</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>129</u>	<u>302</u>

6.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	5.922	6.936
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>143</u>	<u>190</u>
Totaal afschrijvingen	<u>6.065</u>	<u>7.126</u>

6.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Projecten :		
Belt-Schutsloot : Kerk en woning	0	-80
Blokzijl : Nieuwe Buurt	-46	0
Giethoorn : project Zonnewiede	205	0
Sint Jansklooster : Molenkampen	-12	0
Vollenhove : Canneveltstraat	-633	-98
Vollenhove : Doelenstraat	122	0
Vollenhove : locatie Drok (huur)	0	270
Zwartsluis : Besto-terrein	979	0
Hasselt : Hazelaar	0	175
Genemuiden : project Centrumplan	148	0
Overig	54	25
Waarde mutatie sociaal vastgoed in exploitatie	-3.756	-2.253
waarde mutatie koopwoningen DROK	<u>0</u>	<u>98</u>
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	<u>-2.939</u>	<u>-1.863</u>

6.7 Lonen en salarissen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarissen	1.702	1.853
Af : ontvangen ziekengeld	<u>27</u>	<u>16</u>
Totaal lonen en salarissen	<u>1.675</u>	<u>1.837</u>

6.8 Pensioenen en Sociale lasten

	2014	2013
Pensioenlasten	328	374
Sociale lasten	245	248
Totaal pensioenen en sociale lasten	<u>573</u>	<u>621</u>

Ultimo boekjaar zijn 36 personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 30,3. In 2013 was dit 40 personeelsleden met 32,0 fte.

	2014	2013
Directie/bestuur	1,0	1,0
Organisatieondersteuning	3,6	4,1
Financiën & ICT	5,3	6,3
Project en Accountmanagement	2,0	1,7
Vastgoedbeheer	5,6	13,8
Klantenservice	12,8	5,1
totaal	30,3	32,0

In 2014 heeft een herindeling van functies en teams plaatsgevonden. Hierdoor heeft er met name een verschuiving van fte plaatsgevonden van Vastgoedbeheer naar Klantenservice.

6.9 Lasten onderhoud

	2014	2013
Totaal onderhoudsuitgaven	<u>5.877</u>	<u>9.321</u>
Af : onderhoudslasten werkapparaat Geactiveerd	-291 -2.296	-408 -3.612
	<u>-2.587</u>	<u>-4.020</u>
Totaal	<u>3.290</u>	<u>5.301</u>

In 2014 is het Klein OnderhoudsPakket (KOP) geïntroduceerd. Huurders kunnen tegen een kleine vergoeding het huurdersonderhoud aan Wetland Wonen laten. Ter introductie is in 2014 dit gratis aangeboden. De kosten in 2104 bedragen € 21.000.

6.10 Leefbaarheid

	2014	2013
Sponsoring en evenementen	14	11
Overig leefbaarheid	71	54
	<u>85</u>	<u>65</u>

6.11 Lasten servicecontracten

	2014	2013
Energielasten	453	452
Servicevergoedingen	147	130
	<u>600</u>	<u>582</u>

6.12 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Beheerskosten		
Overige personeelskosten	244	216
Huisvestingskosten	111	84
Kosten Raad van Commissarissen	78	57
Advieskosten	395	261
Automatisering	443	411
Vervoerskosten	35	33
Zakelijke lasten	28	32
Communicatie	21	16
Algemene kosten	393	334
Subtotaal	1.746	1.444
Verhuurderheffing	1.573	61
Saneringsheffing	665	744
Subtotaal heffingen	2.238	805
Belastingen en verzekeringen	1.132	1.125
Totaal overige bedrijfslasten	5.116	3.374

Onder de post algemene kosten zijn de volgende accountantskosten verantwoord:

	2014	2013
Controlewerkzaamheden	110.649	92.431
Fiscaal advies	49.095	37.743
overig	0	0
totaal	159.744	130.174

Accountantskosten fluctueren per jaar als gevolg van verwerking in de financiële administratie o.b.v. inkoopfacturen en niet worden toegerekend aan het boekjaar.

6.13 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeveranderingen commercieel vastgoed	-111	-1.185
Totaal	-111	-1.185

6.14 Rentebaten

	2014	2013
Ontvangen rente banken	47	59
Ontvangen heffingsrente	2	118
Toegerekende rente projecten	0	0
Totaal	49	177

6.15 Rentelasten

	2014	2013
Rente leningen	3.904	4.436
Financieringslasten	17	23
Resultaat boekjaar embedded swaption	2.372	0
Overige rentelasten	19	6
Totaal	<u>6.312</u>	<u>4.465</u>

6.16 Belastingen

	2014	2013
Belastingen conform berekening boekjaar	0	0
Vrijval latentie	4.394	655
	<u>4.394</u>	<u>655</u>

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat conform Winst- en Verliesrekening over 2014		2.343.000
bij: Fiscaal lagere afschrijving materiële vaste activa	5.127.017	
Beperkt aftrekbare kosten	6.327	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	139.127	
Fiscaal geen resultaat embedded derivaat	2.372.056	
Saneringsheffing CFV	664.580	
		8.309.107
af: Fiscaal geen waardeveranderingen	2.828.000	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	53.198	
Fiscaal lagere boekwinst / vorming herinvesteringsreserve	1.536.000	
Fiscaal hoger projectresultaat	408.244	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	13.092	
		4.838.534
Belastbare winst		-5.813.517
Af: Te verrekenen verlies		-5.813.517
Belastbare winst		0
1e schijf tot € 200.000 a 20%	€ -	
2e schijf vanaf € 200.000 a 25%	€ -	
Te betalen vennootschapsbelasting		0
Winst na belasting 2014		0

Het bovenstaande belastbare bedrag is verrekend met fiscale verliezen over voorgaande jaren. Derhalve bedraagt de acute belastinglast €0.

7. Overige informatie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Naam:	M.M. Timmerman
Functie	Directeur-bestuurder
	2014
Brutosalaris	141.974
Vrijwillige Sociale verzekeringspremie door werkgever betaald	2.058
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	-
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	31.218
Totaal Full Time WNT Bezoldiging	175.249
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren per week)	36
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.

De directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen.

Bezoldiging raad van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2014 is als volgt

naam	Functie	Bezoldiging 2014
J. Stekelenburg	Voorzitter raad van commissarissen	9.419
G. W. Kamp	Vice-voorzitter raad van commissarissen	8.073
C. Netjes	Lid raad van commissarissen	7.025
G. Aukema	Lid raad van commissarissen	6.728
H. G. ten Hulscher	Lid raad van commissarissen	2.395

De bezoldiging valt in de overgangsregeling van de WNT, de gemaakte bezoldigingsafpraak is (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen.

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2014 in totaal € 33.640 (2013: 36.513). een deel van het jaar was de raad niet volledig was als gevolg van werving en selectie.

De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen was in 2014 conform de normering van de WNT.

Reis- en onkosten

De leden van de raad van commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren.

De reiskosten per auto worden vergoed op basis van € 0,40 per kilometer (waarvan € 0,19 onbelast) of die op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

8. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar wordt volledig toegevoegd aan de overige reserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Wetland Wonen Groep

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Wetland Wonen Groep te Vollenhove 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 gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Hengelo, 14 april 2015

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA