



Meerjarenbegroting 2019-2028

Versiebeheer

Datum van publicatie	
Versie	Versie 1.0
Bestuursbesluit	MT 18.089-181106
Behandelnummer RvC	RvC18.047 -181204-1
Classificatie ¹	Intern
Contactpersoon	Harold Kroeze, manager financiën & ondersteuning a.i. (0592-303694)
Distributielijst	RvC OR MT Intranet Website

Woonborg

Tynaarlosestraat 1
9481 AA Vries
0592 303600
www.woonborg.nl
info@woonborg.nl

¹ (openbaar, geheim, vertrouwelijk, persoonlijk, intern)

Inhoudsopgave

1.	Algemene ontwikkelingen	5
1.1.	Vanuit een stevige basis realiseren we onze doelen	5
	<i>Terugblik op voorgaande jaren</i>	5
	<i>Ondernemingsplan 2018 - 2021</i>	5
1.2.	Doelen ondernemingsplan	5
2.	Onze doelen	6
2.1.	Betaalbaarheid	6
	<i>Portefeuillestrategie</i>	6
	<i>Huurbeleid</i>	6
	<i>Huurverhoging 2019 en verder</i>	6
	<i>Passend toewijzen</i>	7
	<i>Drents Woonlastenonderzoek</i>	7
2.2.	Voldoende en goede huizen	8
	<i>Vastgoedsturing</i>	8
	<i>Woningmarktonderzoek</i>	8
	<i>Prestatieafspraken</i>	8
	<i>Inspelen op herindeling gemeente Groningen – Haren – Ten Boer</i>	8
	<i>Woningonderhoud</i>	8
	<i>Planmatig onderhoud</i>	8
	<i>Binnenonderhoud</i>	9
	<i>Contractonderhoud</i>	9
	<i>Verbeteronderhoud</i>	9
	<i>Nieuwbouw</i>	9
	<i>Inventarisatie brandveiligheid wooncomplexen</i>	10
	<i>Asbestinventarisatie</i>	10
	<i>Verkoop</i>	10
2.3.	Zuinig met energie	11
	<i>Minder CO2 uitstoot woningbezit</i>	11
	<i>Circulair (ver)bouwen</i>	11
	<i>Nul op de Meter: monitoring en NOM-coach</i>	11
2.4.	Steeds betere dienstverlening	12
	<i>Huurderspanel</i>	12
	<i>Klanttevredenheid</i>	12
	<i>Kennisbank</i>	12
	<i>Ontwikkelen visie op wonen en zorg</i>	12
	<i>Doorontwikkeling nieuwe website en online dienstverlening</i>	12
	<i>Zaakgericht werken</i>	13
	<i>Vervolg project Thuis Kompas</i>	13
2.5.	Prettige woonomgeving	14
	<i>Gebiedsvisies</i>	14
	<i>Visie op leefbaarheid</i>	14
	<i>Signaalfunctie allround vakmannen</i>	14
		3

<i>Bevorderen sociale cohesie buurtbewoners</i>	14
<i>Verbetering verhuurmutatieproces</i>	14
<i>Visie op werkzaamheden allround vakmannen</i>	14
<i>Introductie stakeholdermanagement</i>	14
2.6. Financieel gezond en een gezonde bedrijfsvoering	15
<i>Optimale inzet financiële middelen</i>	15
<i>Beleidswaarde</i>	15
<i>Visitatie</i>	16
<i>Informatieveiligheid</i>	16
<i>Autorisatiebeheer</i>	16
<i>Wet- en regelgeving</i>	16
<i>Risicomanagement</i>	16
<i>Control</i>	16
<i>Wendbare organisatie</i>	16
<i>Lerende organisatie</i>	16
<i>Communicatieve organisatie</i>	17
<i>Datakwaliteit verbeteren</i>	17
<i>Huurderving terugbrengen</i>	17
<i>Huurachterstand, incasso</i>	17
<i>Oninbare vorderingen</i>	17
<i>Deurwaarderprocedures, huisuitzettingen</i>	18
<i>Vennootschapsbelasting (Vpb) en Omzetbelasting (Btw)</i>	19
<i>Waarderingsgrondslagen</i>	19
<i>Digitalisering uitgaande poststromen</i>	20
<i>Financieel perspectief</i>	21
2.7. Meerjarenbegroting	22
2.8. Kasstroomoverzicht	27
2.9. Balansontwikkeling	29
2.10. Toets aan financiële continuïteit	31
<i>Beoordeling en normen Autoriteit wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw</i>	31
<i>Interne normen</i>	32
<i>Kritische grenzen en bijsturingmogelijkheden</i>	32
<i>Financiële kengetallen</i>	33
2.11. Niet-DAEB activiteiten	34
<i>Huurwoningen, garageboxen en bedrijfsruimten</i>	34
<i>Verlicht regime eindigt; verplicht administratief scheiden</i>	34
3. Activiteiten en doelen 2018 - 2019	35
Bijlage 1 – Rekensystematiek	37
Bijlage 2 - Specificaties volkshuisvestelijke ontwikkelingen	38
Bijlage 3 – Begrippenlijst	40

1. Algemene ontwikkelingen

1.1. Vanuit een stevige basis realiseren we onze doelen

Terugblik op voorgaande jaren

De voorgaande jaren, 2017 en 2018, stonden in het teken van aanpassingsvermogen en het op orde brengen van de basis van ons werk. We kunnen terugblikken op een zorgvuldig verlopen implementatie van de woningwet. Onze kracht is dat we wendbaar zijn als er zich nieuwe eisen en wet- en regelgeving aandienen, zoals op het gebied van privacywetgeving.

We namen nieuwe medewerkers aan en dat zorgde voor nieuw elan in het team. Het geeft ons vernieuwde energie. Ondertussen werken we in sneltreinvaart aan onze interne organisatie en het vaststellen van strategische doelen. En daarin zijn we ambitieus.

We maakten een nieuw ondernemingsplan en stelden nieuw huurbeleid vast. Het laatste voerden we per 1 juli 2018 in. Duurzaamheid stond én staat hoog op onze agenda. Daarom gingen we aan de slag met onze routekaart op weg naar energieneutraal in 2040. Ook op het gebied van digitalisering en klantgericht werken zetten we belangrijke stappen. Zo lanceerden we een nieuwe website met volledig vernieuwd klantportaal en actualiseerden we ons primair systeem Viewpoint.

Woonborg zet elke dag stappen vooruit. We willen elke dag beter worden. Daarbij zetten we steeds de 6 doelen uit ons Ondernemingsplan centraal.

Ondernemingsplan 2018 - 2021

Ons ondernemingsplan is het vertrekpunt bij alles wat we doen. Ook in deze toelichting op de begroting gebruiken we de doelen uit het ondernemingsplan als basis. Het ondernemingsplan staat op onze website en we delen het waar maar mogelijk met stakeholders. Hieronder lichten we de 6 hoofddoelen kort toe. In hoofdstuk 3 staan de in 2018 afgeronde activiteiten en in 2019 geplande activiteiten nader uitgewerkt.

1.2. Doelen ondernemingsplan

1. Betaalbare woningen:
We bieden betaalbare woningen voor een, bij de kwaliteit, passende prijs.
2. Voldoende en goede huizen:
We beschikken over voldoende en goede huizen met een passende prijs voor onze doelgroepen. Elk jaar investeren we fors in onze woningen. Dit doen we in de vorm van investeringen én onderhoudsuitgaven.
3. Zuinig met energie:
Samen met onze partners binnen 'Expeditie Energieneutraal wonen Drenthe' streven we ernaar dat in 2040 onze woningvoorraad energieneutraal zijn.
4. Steeds betere dienstverlening:
Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoeften van onze huurders. Zij waarderen onze dienstverlening met een 8.
5. Prettige woonomgeving:
Wij bieden onze huurders een prettige directe woonomgeving.

6. Financieel gezond:
We zijn een professionele, financieel gezonde organisatie. Een goed bedrijf met een gezonde bedrijfsvoering.

2. Onze doelen

2.1. Betaalbaarheid

We streven naar een goede verhouding tussen het inkomen en de woonlasten. We houden daarom onze huren betaalbaar en zorgen voor woningen die passen bij het inkomen van de huurders. Onze nieuwbouwwoningen passen daarom binnen de huurtoeslaggrens. We zijn er primair voor huurders met een laag inkomen.

Uit: Ondernemingsplan 2018 - 2021.

Portefeuillestrategie

In 2018 namen we onze hele woningvoorraad onder de loep en vatten we ons beleid in een portefeuillestrategie samen. In dit document beschrijven we de doelstellingen voor onze woningvoorraad op het gebied van prijs, kwaliteit en aantallen. Het geeft een beeld hoe de huidige portefeuille eruitziet en hoe we onze doelportefeuille willen realiseren.

Huurbeleid

Per 1 juli 2018 hebben we een nieuw huurbeleid. Door het nieuwe beleid ontstaat er meer verschil in huurklassen dan de afgelopen jaren het geval was. De afgelopen drie jaar hanteerde Woonborg voor bijna alle vrijkomende woningen één huurklasse. Het merendeel kreeg een huurprijs van maximaal € 597,30. Vanaf 1 juli is dit veranderd. Er wordt nu gekeken naar de kwaliteit van de woning, doelgroep en prijs. De spreiding van de streefhuren is als volgt:

- 9% - duur t/m liberalisatiegrens
- 10% - betaalbaar tussen 1^e en 2^e aftopgrens
- 18% - betaalbaar vanaf € 550 tot 1^e aftopgrens
- 53% - betaalbaar van € 418 tot € 550
- 10% - goedkoop t/m € 417

Het huurbeleid wordt doorlopend gemonitord, waar nodig stellen we bij.

We streven met het nieuwe huurbeleid een aantal doelen na:

- genoeg aanbod aan sociale huurwoningen voor de doelgroep
- huurprijzen die passen bij de kwaliteit van de woning
- voldoende huurinkomsten om verantwoord te investeren
- ons huurbeleid is helder en goed uitlegbaar

Huurverhoging 2019 en verder

We gebruiken de huurverhoging als middel om voor alle woningen de streefhuur te bereiken. We maken daarbij onderscheid in het verschil tussen contracthuur en streefhuur dat er op dat moment is. Een groot verschil tussen contracthuur en streefhuur betekent een hogere huurverhoging, een lager verschil betekent een lagere huurverhoging.

Het ministerie bepaalt elk jaar wat het maximale huurverhogingspercentage mag zijn. Deze kaders worden via de MG circulaire bekendgemaakt. Woonborg hanteert deze, jaarlijkse veranderende, percentages als kader. Het onderstaande overzicht is een samenvatting van de percentages zoals we die in de begroting hebben gebruikt. De begroting is dus op het punt van de huurinkomsten een inschatting. We lichten de uitgangspunten van de huurverhoging toe.

Uitgangspunten voor huurverhoging vanaf 2019				
<i>Streefhuur</i>		<i>Verskil contracthuur en streefhuur</i>		<i>% huurverhoging *</i>
Eengezinswoning 3+ kamers	63%	minder dan 10%-punten dan de streefhuur =	< 53%	inflatie + 2,5%
	63%	minder dan 0 - 10%-punten dan de streefhuur =	> 53% - < 63%	inflatie + 1%
	63%	boven de streefhuur =	> 63%	geen inflatie + 0%
Overige woningen	65%	minder dan 10%-punten dan de streefhuur =	< 55%	inflatie + 2,5%
	65%	minder dan 0 - 10%-punten dan de streefhuur =	> 55% - < 65%	inflatie + 1%
	65%	boven de streefhuur =	> 65%	geen inflatie + 0%
Seniorgeschikte woningen	72%	minder dan 10%-punten dan de streefhuur =	< 62%	inflatie + 2,5%
	72%	minder dan 0 - 10%-punten dan de streefhuur =	> 62% - < 72%	inflatie + 1%
	72%	boven de streefhuur =	> 72%	geen inflatie + 0%
Inkomens- afhankelijk	-	maximale huurverhoging	-	inflatie + 4%
Niet-DAEB	-	maximale huurverhoging die zou gelden voor inkomensafhankelijk	-	inflatie + 4%

De percentages in bovenstaande tabel zijn een indicatie. Welke percentages we echt gaan hanteren, hangt af van de kaders van het ministerie. Die kaders zijn eind 2018 bekend. De uitgangspunten voor de huurverhoging zijn samengevat:

- Contracthuur tussen 0 – 10% lager dan de streefhuur = huurverhoging van inflatie + 1%.
- Contracthuur meer dan 10% lager dan de streefhuur = huurverhoging van inflatie + 2,5%.
- Contracthuur boven de streefhuur = geen huurverhoging.
- Als, door de huurverhoging, de contracthuur hoger wordt dan de streefhuur, toppen we af op de streefhuur.
- Huurprijzen van DAEB-woningen worden altijd afgetopt op de liberalisatiegrens.
- Woningen en garages in de niet-DAEB tak krijgen de maximale huurverhoging.

Woonborg houdt de huur van haar woningen kunstmatig laag. Dit doen we, omdat we betaalbare huisvesting willen realiseren voor mensen met lage inkomens. Dit is niet nodig voor mensen met een hoog inkomen. Daarom wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging altijd doorgevoerd. We toppen in dat geval ook niet af op de streefhuur of de liberalisatiegrens.

Passend toewijzen

Bij woningtoewijzing houden we ons aan de regels van het passend toewijzen en de inkomensstoets, de '80-10-10 regeling'. De kennis van onze verhuurmakelaars over wet- en regelgeving is en blijft steeds up-to-date.

Drents Woonlastenonderzoek

We doen met collega-corporaties en huurdersorganisaties voor de tweede keer mee aan het Drents Woonlastenonderzoek. De uitkomsten zijn eind 2018 bekend. Na bestudering spreken we vervolgstappen af en dat doen we in nauwe samenwerking met de Algemene Huurdervereniging WOON.

2.2. Voldoende en goede huizen

We investeren vooral in de zes grotere dorpen in ons werkgebied: Roden, Haren, Zuidlaren, Annen, Peize en Vries. Er zijn huurders die heel bewust kiezen voor wonen in een klein dorp. Daarom houden we zo mogelijk ook in kleine dorpen woningen aan, passend bij de woonvraag.

Sloop en nieuwbouw gaan gelijk op. Althans, in de grotere dorpen. Om aan te sluiten bij de woningbehoefte op lange termijn vernieuwen we onze woningvoorraad. Ieder jaar slopen we gemiddeld 50 woningen en bouwen we ook 50 woningen. Elk jaar renoveren we 100 woningen. We investeren in ons woningbezit zodanig dat wij continu aan onze volkshuisvestelijke opgave kunnen voldoen.

Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021.

Vastgoedsturing

Ons vastgoed moet toekomstbestendig zijn en dat geldt ook voor de manier waarop wij al het werk daaromheen organiseren. Daarom nemen we alle werkwijzen en afspraken rond vastgoedsturing en portefeuillebeleid onder de loep. Waar nodig stellen we zaken of processen bij, besluiten daarover leggen we voor de lange termijn vast. Hieronder valt:

- procesbeschrijving vastgoedsturing
- doel, taken, samenstelling en werkwijze Werkgroep Vastgoedsturing
- besluitvormingsproces projecten

Woningmarktonderzoek

In 2019 geven we opdracht voor de uitvoering van een woningmarktonderzoek. Met dit onderzoek willen we een onafhankelijk beeld krijgen van de ontwikkeling van de woningbehoeften van onze huurders op langere termijn. Hoeveel sociale huurwoningen hebben we over 10 en 20 jaar nodig? Aan welk type woningen is dan behoefte? De uitkomsten van dit onderzoek verwerken we eind 2019 in een bijgestelde portefeuillestrategie en eventueel in de begroting van 2021 en volgende jaren.

Prestatieafspraken

De cyclus van prestatieafspraken is ook de komende jaren van kracht. Dit betekent dat we uitvoering geven aan lopende prestatieafspraken en opnieuw een bod uitbrengen op de woonvisies van gemeenten. Op basis van het bod en gesprekken met AH WOON en gemeenten maken we weer nieuwe prestatieafspraken over de bijdrage van Woonborg op het volkshuisvestelijk beleid.

Inspelen op herindeling gemeente Groningen – Haren – Ten Boer

Per 1 januari 2019 vormen de gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen de nieuwe gemeente Groningen. Dit betekent dat voor onze organisatie en huurders er mogelijk zaken gaan veranderen. We bereiden dit gedegen voor omdat we huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk willen informeren over mogelijke veranderingen en eventuele consequenties daarvan. De herindeling heeft namelijk wellicht consequenties voor huisvesting (een andere verordening) en rioolheffing. In tegenstelling tot voorheen, wordt deze door de nieuwe gemeente Groningen waarschijnlijk per 2020 rechtstreeks bij huurders geïnd.

Woningonderhoud

Het woningbezit van Woonborg bestaat op 1 oktober 2018 uit 4.938 verhuureenheden, waarvan 4.795 woningen. Zorgvuldig en regelmatig onderhoud vinden we belangrijk. Dat draagt bij aan woonplezier, meer comfort, lagere energiekosten, en is ook bewezen beter voor het woningbezit.

Planmatig onderhoud

We voeren jaarlijks onderhoud uit aan circa 1200 woningen waarvan 600 planmatig en 600 tussenbeurten. Planmatig onderhoud voeren we uit in een cyclus van acht jaar: elk jaar krijgen bijna 600 woningen een onderhoudsbeurt en 600 woningen een 'tussenbeurt'. Omdat de cyclus van acht jaar relatief lang is, inspecteren we het uitgevoerde onderhoudswerk in het derde jaar en voeren eveneens in het vierde jaar de tussenbeurten uit. Meestal op basis van garantie. Woonborg maakt gebruik van een onderhoudsnorm die

jaarlijks geïndexeerd wordt en op basis daarvan stellen we het meerjarig onderhoudsbudget vast. In het eerste jaar van deze begroting (2019) voeren we bij 510 woningen planmatig onderhoud uit. Het betreft het onderhoud aan het casco van de woning, zoals het schilderen van kozijnen of het herstellen van bestrating of het voegwerk aan buitengevels.

Binnenonderhoud

Binnenonderhoud betekent: vervangen van keukens, badkamers en toiletten. Dit is een klantgericht proces: de klant beslist. Op basis van leeftijd selecteren we uit het woningbestand welke keuken, toilet of badkamer vervangen kan worden, de huurder ontvangt een uitnodiging maar bepaalt dus zelf of het vervangen ook gebeurt en wanneer. Gemiddeld zegt 65% "ja". Past het de huurder niet dan vervangen we later, of bij leegstand van de woning tijdens mutatie. In het eerste jaar van deze begroting, 2019, hebben we budget gereserveerd voor het vervangen van 240 keukens, 160 toiletten en 160 badkamers. We starten het proces elk jaar gedoseerd zodat we de begrote aantallen niet overschrijden.

Contractonderhoud

Het onderhoud van technische installaties moet met regelmaat plaatsvinden, we regelen dat met ons werkproces contractonderhoud. Bij grondgebonden woningen betreft dit het onderhoud aan cv-ketels, ventilatiesystemen, rookmelders of kunststofkozijnen. Bij woongebouwen is dit ook onder meer het onderhoud aan liften, legionella bestrijding, brandmeldinstallaties, automatische deuren en deurdrangers, toegangssystemen, rookluiken etc. De registratie van rookmelders willen we beter op orde krijgen. Dat laten we vanaf 2019 tijdens het onderhoud aan cv-ketels doen. We laten dan ook rookmelders die niet voldoen vervangen of bijplaatsen als er te weinig zijn aangebracht.

Verbeteronderhoud

In het eerste jaar van deze begroting, 2019, voeren we bij 103 woningen projectmatig een verbetering uit. De investeringen die we hier doen zijn gericht op het verhogen van het comfort, verlaging van de energiekosten en het verlengen van de levensduur van de woning. Dit betekent meestal het isoleren van beglazing, wanden, vloeren en daken tegenwoordig meestal gecombineerd met het aanbrengen van een zonnestroominstallatie. Via ons werkproces 'Basiskwaliteit' verbeteren we ook 50 woningen tijdens mutatie. De investering in 2019 bedraagt € 4,2 miljoen voor 153 woningen. Een woning verbeteren waar in gewoond wordt, kan ingrijpend zijn en tot overlast leiden. We beseffen ons dat terdege en werken dan ook samen met de bewoners. Goede voorlichting en bewoners laten meedenken en meebeslissen zijn voor ons voorwaarden om dit proces soepel te laten verlopen.

Nieuwbouw

Ons nieuwbouwprogramma (zie bijlage 2) is gericht op het vervangen van bestaand bezit. Dit betekent het slopen van woningen waar huurders veelal jaren in gewoond hebben en dit kan voor hen ingrijpend zijn. Aan het proces van oud naar nieuw besteden we daarom veel aandacht. Samen met huurders denken we na over wat goed en niet goed is aan de huidige woning, wijk of voorziening. Vervolgens besluiten we samen wat kan en niet kan. Deze zeggenschap, zo weten we inmiddels na onze eerdere ervaringen, wordt erg gewaardeerd en leidt tot een open en positieve onderlinge verstandhouding en die is noodzakelijk in een dergelijk langdurig proces. Voordat daadwerkelijk gestart kan worden met de bouw van de nieuwe woning, zijn we vaak al drie tot vier jaar samen met elkaar in gesprek. Daaruit blijkt ook het vertrouwen tussen de huurder(s) en Woonborg.

We starten in 2019 met de bouw van 42 nieuwbouweenheden:

- 23 appartementen in Haren
- 16 grondgebonden woningen in Haren (fase 4)
- 3 appartementen in Roden

In 2019 leveren we 45 nieuwbouweenheden op:

- 14 appartementen in Roden
- 28 grondgebonden woningen in Roden
- 3 appartementen Vasalis in Roden

We starten in 2019 met de sloop van 28 woningen:

- 24 woningen Nieuw Roden
- 4 woningen Haren

Inventarisatie brandveiligheid wooncomplexen

Om een goed beeld te (blijven) houden of woongebouwen voldoen aan huidige brandveiligheidseisen, zijn in 2018 de helft van onze woongebouwen op brandveiligheid geïnterviewd. In 2019 volgt de andere helft. We kunnen hiermee beter sturen op brandveiligheid en eventuele verbeteracties in gang zetten. Voor inspectie is € 50.000 opgenomen.

Asbestinventarisatie

We onderzoeken op welke wijze we met het LAV (Landelijk Asbest Volgsysteem) om willen gaan, maken beleid en zetten een inventarisatie van asbest in gang. In totaal reserveren we hier € 60.000 voor.

Verkoop

In 2019 doen we een woningmarktonderzoek. Op basis daarvan kijken we of we verkoopaantallen willen aanpassen of niet. Ondertussen willen we onze procedures onder de loep nemen en efficiënter uitvoeren. In de afgelopen jaren is het aantal verkochte woningen gedaald. Dit komt doordat de 'verkoopvijver' steeds kleiner wordt. Er worden wel woningen door ons verkocht, maar geen nieuwe woningen voor verkoop aangewezen. Ook zijn er minder huuropzeggingen van woningen met een verkooplabel dan we vooraf hadden ingeschat. Voor deze meerjarenbegroting gaan we uit van een verkoop van 20 woningen per jaar.

2.3. Zuinig met energie

Onze woningvoorraad heeft aan het eind van 2020 gemiddeld label B. Energie-index 1,25. We zijn 'op expeditie' naar een energieneutraal woningbezit in 2040. Woonlasten stijgen niet door energiebesparingsmaatregelen. Wel kan het zijn dat de huur iets omhoog gaat. We hanteren daarbij het 'niet meer dan nu' principe.

We ontwikkelen een routekaart waarin het traject richting 2040 is uitgestippeld.

Uit: Ondernemingsplan 2018 - 2021

Minder CO2 uitstoot woningbezit

In 2020 zal onze woningvoorraad gemiddeld label B zijn met een Energie-index van 1,32. In 2019 gaan we extra investeren en 140 woningen naar label A brengen met isolatie en zonnestroominstallaties. Ook in 2020 herhalen we deze stap. We verwachten dan een index van 1,32 in 2020 en 1,25 in 2022.

Circulair (ver)bouwen

Naast fossiele brandstof raken ook andere grondstoffen op aarde uitgeput. Wij zijn ons daarvan bewust, maar zien ook dat het circulair slopen, bouwen en renoveren nog in de kinderschoenen staat. Ook wijzelf hebben nagenoeg geen kennis van en ervaring met circulair bouwen. De Drentse corporaties zijn daarom in 2018 gestart met een werkgroep om kennis op te doen over circulariteit. Bij de provincie Drenthe is subsidie aangevraagd om te kunnen werken aan kennis opbouwen, beleidsontwikkeling en het starten van pilotprojecten. Ons doel: werken naar een circulaire (bouw) economie in 2050. Wij reserveren ook zelf budget in onze begroting voor onze deelname aan deze nieuwe werkgroep.

Nul op de Meter: monitoring en NOM-coach

Woonborg heeft op 1 januari 2019 een aantal van 89 Nul op de Meter-woningen. Bewoners ervaren het wooncomfort in een NOM-woning in het algemeen als zeer positief: behaaglijk in de winter en koel in de zomer. De energiebundels blijken in het algemeen voldoende, woongedrag verandert niet veel.

Elke NOM-woning van Woonborg heeft in huis een display of een app waarop de bewoners de energiestromen op elk moment van de dag kunnen aflezen. De opbrengsten van de zonnepanelen en het verbruik van energie en tapwater zijn zo direct inzichtelijk. Op basis van deze gegevens, kunnen bewoners hun energieverbruik sturen. Met deze functionaliteit voldoen we aan de eisen voor het vragen van een EPV (Energie Prestatie Vergoeding).

Het wonen in een NOM-woning en het gebruik van het display is voor bewoners nieuw en daarom zorgen we mogelijk voor begeleiding door een NOM-coach. Onze ervaring is inmiddels dat bewoners na een instructie er goed mee om kunnen gaan. Soms laten ze de informatie voor wat het is. De begeleiding van nieuwe bewoners in NOM-woningen is sinds 2018 in handen van onze eigen medewerker contractonderhoud en daarmee geven we binnen onze organisatie inhoud aan een nieuwe functie van 'energiecoach'.

Speciaal aandachtspunt is de overdracht van energiebundels bij mutatie en uitleg over NOM aan potentiële huurders. Binnen het mutatieproces moet NOM nog routine krijgen.

2.4. Steeds betere dienstverlening

Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoeften van onze huurders. Wij willen dat zij onze dienstverlening waarderen met een 8. Onze huurders kunnen desgewenst zoveel mogelijk zaken online met ons regelen, op een zo gemakkelijk mogelijke manier. Reparatieverzoeken en meldingen van storingen pakken we binnen een werkdag op. We zijn goed bereikbaar en beantwoorden vragen van huurders snel en adequaat.

We stellen een klantstrategie op. Daarin zetten we op een rij hoe we contact hebben met onze huurders en andere relaties.

Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021.

Huurderspanel

We blijven de komende jaren huurderspanels organiseren. Soms met AH WOON en soms alleen. Wij vinden het van grote meerwaarde om bij gedachtevorming of beleidsvorming met huurders in gesprek te gaan. Hoe zien zij bijvoorbeeld de ontwikkelingen over het langer zelfstandig thuis wonen, wat is hun beeld over wat Woonborg wel of juist niet zou moeten doen? Tijdens een huurderspanel gaan we samen in gesprek over een thema. Het thema kiezen wij in de loop van het jaar. Om de 'vangst' uit het huurderspanel zo groot mogelijk te laten zijn is het belangrijk dat die aansluit bij de behoefte vanuit onze organisatie op dat moment; bij welke puzzel hebben we extra input van huurders nodig?

Klanttevredenheid

We meten klanttevredenheid via de jaarlijkse Aedes benchmark en dat gebeurt binnen drie werkprocessen: bij nieuwe huurders, vertrokken huurders en bij huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend. We scoorden in 2018 gemiddeld een 7,3 in de benchmark. Naast de jaarlijkse benchmark willen we ook tussendoor feedback. We kijken daarom ook naar andere meetwerkwijzen. We denken namelijk dat als we direct na klantcontact onderzoek doen, we nog beter en sneller inzicht krijgen en nog beter kunnen bijsturen. Ook binnen andere werkprocessen willen we klanttevredenheid doelgericht gaan meten.

We willen een 8. Werk aan de winkel: hiervoor ondernemen we in 2019 diverse zaken die hierna beschreven worden.

Kennisbank

Op basis van eerdere onderzoeken weten we dat klanttevredenheid in grote mate wordt bepaald door een goede communicatie. Daarom willen we de komende jaren investeren in bijvoorbeeld een goed gevulde kennisbank, zodat alle collega's op een heldere wijze onze klanten eenduidig en duidelijk van dienst kunnen zijn. We zetten in 2019 daarvoor de eerste stappen.

Ontwikkelen visie op wonen en zorg

In 2019 maken we werk van onze visie op wonen en zorg. Zo beschrijven we welke focus we leggen op dit gebied en hoe we ervoor zorgen dat het wonen op het snijvlak van wonen en zorg door Woonborg wordt gefaciliteerd. Wat doen wij en wat doet de (samenwerkings)partner. Dit traject resulteert in een document waarin helder staat omschreven hoe we kijken naar onze rol op dit terrein, welke doelen wij onszelf stellen en welke stappen we gaan zetten om de doelen te realiseren. Soms maken we die met input van onze stakeholders.

Doorontwikkeling nieuwe website en online dienstverlening

In 2018 ging onze nieuwe website live, inclusief vernieuwd klantportaal. De komende jaren willen we de website op basis van analyses en feedback van gebruikers doorlopend en steeds verder verbeteren. Wensen en behoeften van de primaire gebruiker (de huurder) staan daarbij centraal. We investeren gericht in visuele communicatie met film/video en/of animaties of andere online tools. We benutten social media of

andere online communicatietools op basis van onderzoek, waar relevant en waar het toegevoegde waarde heeft. Voor het klantportaal stellen we concrete doelen vast en ook de klanttevredenheid daarover willen we continu monitoren.

Zaakgericht werken

We gaan 'zaakgericht werken' in onze organisatie introduceren. Deze methode, ondersteund door ViewPoint, helpt onze organisatie om efficiënt en uniform te werken. Het betreft niet alleen een module in ViewPoint, maar ook een procesmatige aanpak en dus een werkwijziging. De bedoeling is om een brug te slaan tussen de back- en frontoffice. Hier is het werken met een kennisbank en een klantvolgsysteem onderdeel van.

Vervolg project Thuis Kompas

In 2019 krijgt Thuis Kompas (voorheen Drenthe Huurt) een vervolg en gaat het gezamenlijke Drentse woonruimteverdeelsysteem van de samenwerkende woningcorporaties live. Voor dit project wordt een apart gezamenlijk werkplan en communicatieplan gemaakt en uitgevoerd. Vanuit Woonborg zijn hier meerdere collega's bij betrokken. Vooral voor onze verhuurmakelaars en frontoffice medewerkers zal deze nieuwe werkwijze impact hebben in hun dagelijkse werk. Ook ons urgentiebeleid zal erdoor wijzigen. De implementatie van Thuis Kompas zal de komende tijd een belangrijk onderwerp voor het team Woondiensten zijn.

2.5. Prettige woonomgeving

We zijn vaak in de wijk en niet alleen als er een klacht is. Onze huurders kennen ons en weten ons te vinden. Zij ervaren hun woonomgeving als veilig en prettig. Onze vakmannen nemen signalen serieus en geven dat door. Onze focus ligt op die wijken en buurten die dat echt nodig hebben. We zijn geen welzijns werkers, maar menselijkheid en de menselijke maat staan bij ons wel centraal. We zijn alert op risico's en ongeregelheden. We zijn scherp op achterstallig tuinonderhoud.

Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021.

Gebiedsvisies

In het eerste jaar van deze meerjarenbegroting, 2019, stellen we twee gebieden centraal waar we een visie voor schrijven. In deze visie staat hoe het gebied eruitziet, welke woningvoorraad we hebben en wat we in de komende jaren gaan realiseren. Ook leggen we de relatie met leefbaarheid. Deze visies zijn bedoeld om een procesaanpak voor de komende jaren te kunnen maken.

Visie op leefbaarheid

Woonborg wil een prettige directe leefomgeving bieden aan haar huurders. Om dit te kunnen doen, is een voorwaarde dat we weten wat dit inhoudt, op welke punten wij hier invloed op hebben en nog belangrijker: wat past bij onze rol. Een eigen visie op leefbaarheid is gewenst. Deze visie wordt in 2019 opgesteld en wordt in de komende jaren verder ingevuld. Een eigen proactieve houding zullen we daarin nadrukkelijk een plaats geven. Ook kijken we naar de eigen verantwoordelijkheid van onze huurders, en ook naar de rol van onze ketenpartners in dit geheel.

Signaalfunctie allround vakmannen

In 2019 gaan we meer invulling geven aan de signaalfunctie van de allround vakmannen. Er wordt intern en extern goed naar samenwerking gezocht. We willen de kennis van de allround vakman verhogen ten aanzien van het signaleren van zorgwekkende situaties, zoals bijvoorbeeld huiselijk geweld/mishandeling.

Bevorderen sociale cohesie buurtbewoners

Door middel van een pilot willen we de onderlinge verbondenheid tussen huurders/buren stimuleren door contact met nieuwe huurders en de buurt.

Verbetering verhuurmutatieproces

We zien kansen om ons verhuurmutatieproces te verbeteren, zodat de werkzaamheden effectiever en efficiënter worden uitgevoerd, zowel voor de klant als voor de medewerkers zelf. Daarbij zoeken we aansluiting bij het nieuwe woonruimteverdeelsystemen 'Thuis Kompas'.

Visie op werkzaamheden allround vakmannen

Onze allround vakmannen richten zich voornamelijk op het klachtenonderhoud. In 2019 kijken we naar de invulling van deze functies voor de toekomst. Het gaat daarbij om de vraag waar we ons in de toekomst op gaan focussen, klachtenonderhoud en/of mutatieonderhoud. Door focus aan te brengen kunnen we onze klanten steeds beter bedienen.

Introductie stakeholdermanagement

Wij vinden het belangrijk om stakeholders goed te informeren en ook een rol te geven bij ons beleid. We willen ook meer en meer samenwerken, bijvoorbeeld aan prettig wonen in de wijk. Wij werken al samen met diverse organisaties en onze organisatie is bekend, maar we hebben de indruk dat het nog meer en beter kan. Ook zicht op en inzicht in wie onze stakeholders zijn, kan beter. We gaan met meerdere disciplines daarom hier een plan voor maken en afspraken maken wie op dit terrein wat doet.

2.6. Financieel gezond en een gezonde bedrijfsvoering

Woonborg doet de dingen goed doordacht, weloverwogen en in samenspraak met huurders. Huurders merken dat doordat wij de dingen in één keer goed doen. We zijn aanspreekbaar op ons werk en onze resultaten. We voeren een sociaal incasso-beleid. Dat wil zeggen: we laten huurachterstanden niet oplopen en tegelijkertijd laten we huurders met een huurachterstand niet aan hun lot over.

We stellen prioriteiten vast en maken keuzes: wat doen we wel? En wat doen we niet? We besteden veel aandacht aan opleiding en ontwikkeling. We vragen en geven feedback. Onze sturingsinformatie is slim, werkt goed en wordt gebruikt. Ons planning & control systeem zit logisch in elkaar.

Uit: Ondernemingsplan 2018 – 2021.

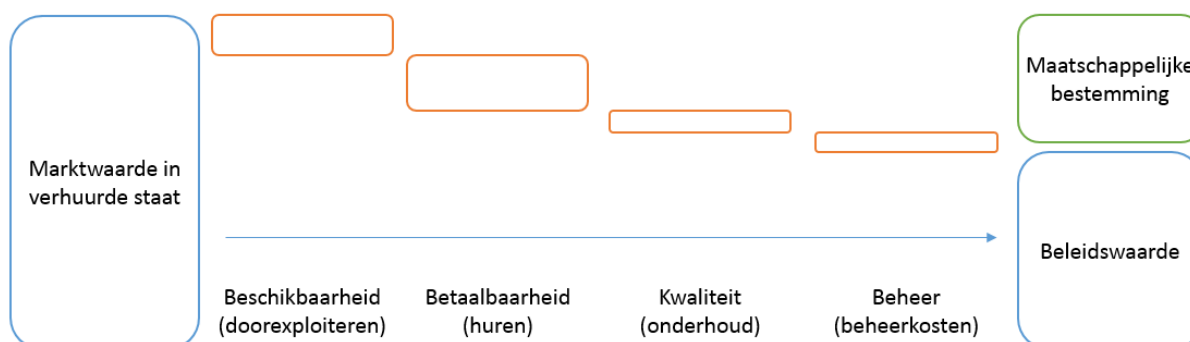
Optimale inzet financiële middelen

Het is en blijft een uitdaging om onze financiële positie in de toekomst stabiel te houden en ook onze doelen zoals de duurzaamheidsopgave om de routekaart energieneutraal 2040 te halen. Dat vergt voortdurend monitoren van de financiële positie en bijsturen waar dat nodig is. Wij voldoen (en willen blijven voldoen) aan de voorschriften van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en onze interne normen. Dit zijn zowel kasstroom- als vermogensverhoudings-kengetallen.

Beleidswaarde

Vanaf eind 2018 hebben we te maken met een wijziging: de bedrijfswaarde gaat er uit en de beleidswaarde komt daarvoor in de plaats. De beleidswaarde fungeert als brug tussen waarde van de markt en de "echte" verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waarmee het vermogen van de corporatie een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is, met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. DCF is de contante waardeberekening van de toekomstige kasstromen. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde wordt 'maatschappelijke bestemming' genoemd. Figuur 1 geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.



Figuur 1 Waterval: van marktwaarde naar beleidswaarde

Van marktwaarde in verhuurde staat wordt in vier stappen of 'afslagen' het beleid van de corporatie ingerekend met de beleidswaarde als uitkomst.

De waterval en beleidswaarde hebben twee belangrijke functies:

1. de nieuwe Beleidswaarde Loan to Value (LTV) in grote mate bepalend voor de investeringsruimte in verband met de financieringscapaciteit.
2. het biedt inzicht in de besteding van (een deel van) het maatschappelijke budget

De huidige externe normen voor de LTV (75%) en Solvabiliteit (20%) blijven voornamelijk ook gelden voor dPi 2018 en dus voor de begroting 2019.

Visitatie

In 2015 heeft de laatste visitatie plaatsgevonden. Deze is verplicht en moet ten minste eenmaal per vier jaar worden uitgevoerd. In 2019 is dat bij Woonborg weer het geval. We willen met de visitatie zorgen voor een extra verantwoording over de maatschappelijke prestaties naar onze belanghouders. Daarnaast biedt de visitatie ons handvatten om te leren en te verbeteren.

Informatieveiligheid

Op het gebied van informatieveiligheid zorgen we ervoor dat we bewust blijven van het voorkomen van onjuist gebruik van gevoelige informatie zoals persoonsgegevens. Dit vergt continue aandacht en bewustzijn. We zorgen daarnaast ook dat in het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers aan dit onderwerp aandacht wordt besteed.

Autorisatiebeheer

Autorisatiebeheer inclusief bedrijfsmiddelen per functieprofiel staat hoog op het programma. Per functie maken we een standaardprofiel wat betreft autorisatie en bedrijfsmiddelen.

Wet- en regelgeving

We stellen een statuut op waarin we helder omschrijven hoe we het voldoen aan wet- en regelgeving binnen de organisatie verankeren. Onderdeel van het traject is uiteraard ook het implementeren van deze werkafspraken.

Risicomanagement

In 2018 hebben we op basis van het ondernemingsplan een strategiekaart opgesteld. Aan de hand van deze kaart hebben wij het risicomanagement doelgericht ingericht. Het managen van risico's is een continu proces. We zorgen er ook voor dat de taken en verantwoordelijkheden op het gebied van risico's intern helder zijn. Zo weten we goed wie wat intern doet. We herijken de strategiekaart en actualiseren de kritische prestatie-indicatoren.

Control

Woonborg wil een professionele en lerende organisatie zijn. Als onderdeel van de kwaliteitsbewaking worden ook interne audits worden uitgevoerd. Doel van deze audits is om te onderzoeken of we de dingen efficiënt en effectief doen. In 2019 starten we daarom met het uitvoeren van interne audits in lijn met ons controleplan.

Wendbare organisatie

Voor een toekomstbestendige en wendbare organisatie zijn flexibel inzetbare medewerkers nodig, die zelf werken aan hun eigen ontwikkeling. Om zover te komen, is strategische personeelsplanning (SPP) voor Woonborg een belangrijk hulpmiddel. Daarbij is ontwikkelen geen doel op zich, maar een manier om de kennis en vaardigheden van medewerkers goed aan te laten sluiten bij de doelen van de organisatie. Door middel van SPP kijken we vooruit en bepalen we wat voor type werk we in de toekomst nodig hebben en hoe we qua ontwikkeling inzetten om tegen de tijd dat het nodig is, de juiste mensen aan boord te hebben.

Lerende organisatie

Je bent nooit uitgeleerd. Onder dat motto maken we binnen Woonborg werk van ontwikkeling en opleiding. We willen hierbij een lerende organisatie zijn, een organisatie die scholing en ontwikkeling van alle medewerkers stimuleert om zichzelf voortdurend aan te passen aan de veranderende omgeving. Deze

continue transformatie vereist naast het aanleren van nieuwe vaardigheden ook het afleren van oude gewoontes. In het kader van leren en ontwikkelen doen we aan teamontwikkeling én groeps- en individuele ontwikkeling. Of dit nou op het gebied is van competenties of vaardigheden. We vinden het belangrijk dat we onszelf blijven verbeteren. Door aandacht te hebben voor de omslag naar een permanente leercultuur, draagt Woonborg bij aan employability van onze medewerkers. Mede hierdoor zal de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers worden bevorderd.

Communicatieve organisatie

Woonborg besteedt veel aandacht aan persoonlijke communicatie met huurders en relaties. Nabijheid en een heel persoonlijke manier van communiceren zijn 'typisch Woonborg'. Op het gebied van communicatie kunnen én willen we echter nog een slag maken. Het kan professioneler en vooral bewuster en strategischer. Juist in onze tijd waarin alles in beweging is, kunnen wij ons als woningcorporatie onderscheiden in de manier waarop we communiceren en daarmee voor onze huurders en relaties van waarde zijn en ook waarde toevoegen. Daarom willen we ons verdiepen in en bewuster werken aan onderwerpen als reputatie, identiteit, communicatieve organisatie, stakeholdermanagement en ook crisiscommunicatie. Onze organisatiedoelen staan daarbij centraal.

Datakwaliteit verbeteren

We merken dat onze data in het primair systeem kan worden verbeterd. In 2019 maken we een plan van aanpak. In het plan maakten we onderscheid in fasen en brachten we prioritering aan in welke data we eerst en welke we later willen verbeteren. Als onderdeel van dit traject maken we ook opnieuw werkprocedures voor het up-to-date houden van data.

Huurderving terugbrengen

Huurderving heeft betrekking op de huur die we in verband met leegstand niet kunnen innen tussen twee verhuringen in. Vanaf 2019 werken we met een norm en zorgen we voor sturingsinformatie, zodat we de ontwikkeling kunnen volgen en zo mogelijk en nodig kunnen bijsturen. We bepalen een doelstelling voor het percentage en het huurbedrag, die gebaseerd is op prestaties van de afgelopen jaren. In de afdelingsplannen van Woondiensten komen de doelstellingen voor het gemiddeld aantal dagen leegstand per woning en het percentage aansluitende verhuur terug. Ook willen we een pilot starten met langere opzegtermijnen voor huurders, met een beloningssysteem voor huurders die ruim van tevoren opzeggen. Ons doel is om daarmee meer in control te zijn en kosten te besparen.

Huurachterstand, incasso

In de periode tot 2015 is het percentage huurachterstand opgelopen naar 2,5% (van de te vorderen huur). De afgelopen jaren is na het optimaliseren van onze werkprocessen een andere trend ontstaan en inmiddels presteren we marktconform met een percentage huurachterstand van 1,3%. De komende jaren is het onze ambitie om het percentage huurachterstand structureel onder de 1% brengen. Dat doen we door het continu verbeteren van ons proces en onze werkwijze en het beter benutten van onze digitale mogelijkheden. We focussen op preventie en zetten in op het vinden van een structurele oplossing voor de problemen die ten grondslag liggen aan de betalingsachterstand. Wij geloven dat een stabiele financiële situatie uiteindelijk een solide fundament is waarop het leven van huurders ingericht kan worden en vinden het bij onze verantwoordelijkheid als sociale verhuurder passen om daar een actieve rol in te spelen. Hierbij werken we steeds vaker intensief samen met externe ketenpartners zoals gemeenten en (schuld)hulpverleners en hebben we meer dan voorheen de regie over dit traject. Hierdoor zijn we in staat om een actieve bijdrage te leveren aan het oplossen en voorkomen van financiële problemen.

Oninbare vorderingen

Daarnaast sturen we actief op het percentage oninbare vorderingen. Onze insteek is dat vorderingen niet verjaren en dat we blijven monitoren of er opnieuw verhaalsmogelijkheden ontstaan bij huurders die zijn vertrokken met een betalingsachterstand en waarbij de vordering in een eerder stadium oninbaar leek.

Deurwaarderprocedures, huisuitzettingen

Hoewel we altijd streven naar 0 huisuitzettingen, is een ontruiming soms onvermijdbaar, bijvoorbeeld in het geval wij een hennepplantage aantreffen of als iemand met de noorderzon vertrokken blijkt te zijn. Bij huurachterstand en ook bij overlast proberen we te voorkomen dat het tot een huisuitzetting komt. Wat we belangrijk vinden, ook om te meten, is het aantal huisuitzettingen dat we ondanks een vonnis van de rechter nog hebben kunnen afwenden.

Vennootschapsbelasting (Vpb) en Omzetbelasting (Btw)

Het kabinet presenteerde dinsdag 18 september de Rijksbegroting voor 2019. Daarna is op 5 oktober 2018 het pakket Belastingplan 2019 opnieuw overwogen. De belangrijkste plannen voor onder andere woningcorporaties volgen hieronder en zijn in deze begroting verwerkt.

De omzetbelasting lage tarief stijgt per 1 januari 2019 van 6 procent naar 9 procent. Dit leidt tot nóg hogere bouwkosten en onderhoudskosten.

Het Vpb-tarief wordt stapsgewijs verlaagd van 25% naar uiteindelijk 20,5%, maar in 2019 blijft het 25% procent. Op lange termijn gaat het hoge tarief 4,5% omlaag. De impact van deze tariefsverlaging is beperkt door de invoering van de ATAD. De tariefswijzigingen op basis van het belastingplan 2019 zijn in de meerjarenbegroting verwerkt.

In de ATAD is opgenomen dat het Vpb-tarief daalt en dat de aftrekbaarheid van rente wordt beperkt tot maximaal 30 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA) met een drempel van € 1 miljoen zonder groepsvrijstelling. Dit betekent dat Woonborg eerder en een hoger positief fiscaal resultaat behaalt, waarover vennootschapsbelasting betaald dient te worden. Door de toename van de financieringsbehoefte en te betalen rentelasten heeft dit een invloed op de Vpb-last in 2022 van circa € 0,1 miljoen. Vanaf 2023 is de impact circa € 0,2 miljoen per jaar oplopend tot circa € 0,3 miljoen vanaf 2027.

Tevens zijn de ontwikkelingen en prijsstijgingen in de woningmarkt zodanig dat we ook een toekomstige fiscale opwaardering hebben meegenomen van onze woningvoorraad. Immers de in het verleden gedane afwaardering moet ook weer worden teruggenomen. Ook dit heeft een behoorlijke financiële impact op de jaarlijks te betalen vennootschapsbelasting. Op basis van de te verwachten waardeestijging over 2018 en 2019 bedraagt de invloed op de Vpb-last voor 2019 circa € 0,5 miljoen. Vanaf 2020 neemt de invloed op de Vpb-last af naar € 0,2 miljoen op basis van een lager geraamde waardeestijging ten opzichte van 2018-2019.

Waarderingsgrondslagen

Met ingang van dPi 2018 vragen Aw en WSW de bedrijfswaarde en marktwaarde met volkshuisvestelijke beklemming niet meer uit. In plaats daarvan wordt de beleidswaarde gebruikt. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De huidige normen LTV (75%) en Solvabiliteit (20% DAEB /40% Niet-DAEB) blijven voornamelijk gelden voor de dPi 2018 en zijn ook bij het opstellen van deze meerjarenbegroting gehanteerd. In de meerjarenbegroting hanteren we de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag voor ons bezit.

Door de overheid is gekozen voor de waarderingsgrondslag marktwaarde vanwege de volgende drie hoofdredenen:

1. vergroot de transparantie en vergelijkbaarheid van de corporatie;
2. stimuleert de professionalisering in vastgoedsturing;
3. beschermt het maatschappelijk vermogen van de corporatie.

In het waarderen op marktwaarde wordt gerekend met geüniformeerde markthuren, die Woonborg niet kan vragen aan onze huurders. Hierdoor ontstaat een 'ongerealiseerd deel' van het eigen vermogen die Woonborg als sociale verhuurder nooit kan realiseren ten opzichte van een commerciële verhuurder/marktpartij.

Jaarlijkse beoordeling

Begin 2018 is een gezamenlijk beoordelingskader gepresenteerd door WSW en AW. AW is onderdeel van de ILT en voert jaarlijks een continuïteitsbeoordeling uit op de corporatie aan de hand van een oordeelsbrief. Nieuw in de beoordeling is het gezamenlijke beoordelingskader van AW en WSW. Het is echter voor de genoemde toezichthouders nog niet duidelijk of de huidige normen op termijn nog bijgesteld moeten worden omdat niet alle corporaties hieraan kunnen (blijven) voldoen.

De beoordelingen hebben tot op heden niet geleid tot opmerkingen en/of interventies. Wij verwachten ook voor komende jaren geen opmerkingen of interventies door AW.

Om mogelijke verrassingen te voorkomen houdt Woonborg de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en onderzoekt Woonborg tijdig welke impact de wijzigingen hebben op haar (financiële) situatie en leningsmogelijkheden. De financiering is belangrijk omdat we geld lenen om onze toekomstige investeringen in woningverbetering of nieuwbouw te kunnen betalen. Voor een nadere toelichting over de beoordeling van de AW en WSW wordt verwezen naar hoofdstuk 2.10 Toets aan financiële continuïteit. In dit hoofdstuk wordt Woonborg getoetst aan de in- en externe normen. Uit deze tabel blijkt dat Woonborg over de begrotingsperiode 2019 t/m 2028 aan alle ratio's voldoet op basis van de in- en externe normen.

De beleidswaarde is met € 276 miljoen circa € 46 miljoen hoger dan de bedrijfswaarde die € 230 miljoen bedraagt zoals uit onderstaande tabel blijkt. Eveneens worden de verhoudingen van de bedrijfs- en beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde opgenomen.

Ontwikkeling waarde activa in miljoenen euro's:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Marktwaarde	447	457	471	486	497	507	518	532	548	562
Bedrijfswaarde	230	239	250	261	270	276	282	289	294	297
Beleidswaarde	276	277	280	283	284	284	287	290	293	296

Verhouding bedrijfswaarde en beleidswaarde t.o.v. marktwaarde in procenten:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfswaarde	52%	52%	53%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	53%
Beleidswaarde	62%	61%	59%	58%	57%	56%	55%	54%	53%	53%

Digitalisering uitgaande poststromen

We willen uitgaande poststromen digitaliseren en online-betaalmogelijkheden voor onze huurders beter faciliteren. Het doel is gebruiksvriendelijke end-to-end oplossingen voor het verzenden van onze zakelijke correspondentie naar huurders, opdrachtgevers en stakeholders.

Financieel perspectief

In de volgende hoofdstukken worden de financiële cijfers meerjarenbegroting 2019 t/m 2028 van Woonborg nader uiteengezet en indien van toepassing toegelicht.

- 2.7 Meerjarenbegroting
- 2.8 Kasstroomoverzicht
- 2.9 Balansontwikkeling
- 2.10 Toets aan financiële continuïteit

2.7. Meerjarenbegroting

Winst en verliesrekening Categorale indeling bedragen x € 1.000	begroting										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsopbrengsten											
Huuropbrengsten	28.268	28.814	29.642	30.608	31.949	32.985	33.843	34.801	35.984	37.172	38.255
Opbrengsten servicecontracten	1.159	1.169	1.211	1.247	1.281	1.312	1.331	1.347	1.377	1.411	1.448
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.493	984	1.348	1.483	1.316	1.455	1.655	1.252	1.431	1.433	1.702
Geactiveerde productie eigen bedrijf	122	164	193	200	179	153	174	207	160	101	65
Overige bedrijfsopbrengsten	158	127	108	109	109	110	109	109	109	110	112
Totaal bedrijfsopbrengsten	31.200	31.258	32.502	33.647	34.834	36.015	37.112	37.716	39.061	40.227	41.582
Bedrijfslasten											
Afschrijvingen MVA en vastgoedportefeuille	206	271	305	246	264	247	256	263	267	266	266
Overige waardeveranderingen MVA	10.266	12.630	19.508	15.874	14.900	15.531	17.015	17.196	14.354	10.971	8.508
Lonen en salarissen	2.353	2.545	2.633	2.704	2.772	2.841	2.658	2.660	2.691	2.733	2.783
Sociale lasten	391	456	472	485	497	509	476	477	482	490	499
Pensioenlasten	396	428	443	455	466	478	447	447	452	459	468
Onderhoudslasten	5.906	6.182	6.591	6.772	7.068	7.371	7.600	7.875	8.229	8.593	8.930
Leefbaarheid	15	23	24	24	25	25	24	24	24	25	25
Lasten servicecontracten	1.386	1.355	1.393	1.429	1.465	1.502	1.405	1.406	1.423	1.445	1.471
Overige bedrijfskosten	4.513	4.830	4.426	4.490	4.647	4.781	4.603	4.646	4.740	4.851	4.968
Verhuurdersheffing	3.588	3.088	3.519	3.528	3.633	3.523	3.504	3.504	3.559	3.646	3.724
Sectorspecifieke heffingen	316	319	328	337	349	358	32	32	32	32	33
Totaal bedrijfslasten	29.336	32.127	39.642	36.344	36.086	37.166	38.020	38.530	36.253	33.511	31.675
Bedrijfsresultaat	1.864	-869	-7.140	-2.697	-1.252	-1.151	-908	-814	2.808	6.716	9.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.167	9.957	10.380	10.087	8.116	9.620	9.812	10.017	10.310	10.608	10.938
Financiële baten en lasten											
Rentebaten	400	503	444	703	474	272	295	342	324	307	180
Rentelasten	-3.640	-3.681	-3.641	-4.088	-4.699	-5.064	-5.490	-5.907	-6.284	-6.695	-7.015
Saldo financiële baten en lasten	-3.240	-3.178	-3.197	-3.385	-4.225	-4.792	-5.195	-5.565	-5.960	-6.388	-6.835
Resultaat voor belasting	1.791	5.910	43	4.005	2.639	3.677	3.709	3.638	7.158	10.936	14.010
Vennootschapsbelasting	-2.243	-1.832	-1.510	-1.604	-1.595	-1.551	-1.597	-1.851	-2.060	-2.167	-2.305
Resultaat na belasting	-452	4.078	-1.467	2.401	1.044	2.126	2.112	1.787	5.098	8.769	11.705

Toelichting op de Winst en verliesrekening op basis van categorale indeling:

In bovenstaande tabel wordt de Winst- en Verliesrekening gepresenteerd op basis van de categorale indeling. Hierbij worden de kosten en opbrengsten gepresenteerd zonder interne toerekening dit in tegenstelling tot de functionele indeling die vanaf 2016 verplicht is.

We beschrijven hierna kort enkele bijzonderheden en ontwikkelingen, die in de categorale Winst- en Verliesrekening zijn opgenomen.

1. Huuropbrengsten

De toename van de huren komt door aanpassing van het huurbeleid. We gebruiken de huurverhoging als middel om voor alle woningen de streefhuur te bereiken, waarbij onderscheid wordt gemaakt in het verschil tussen contracthuur en streefhuur dat er op dat moment is. Een groot verschil tussen contracthuur en streefhuur betekent een hogere huurverhoging, waardoor een stijging van de huuropbrengsten is geprognosticeerd.

2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Wij rekenen naast de huur ook andere kosten door aan onze huurders. Ons uitgangspunt is dat we alle servicekosten in rekening brengen bij de huurder. Het betreft o.a. schoonmaakkosten, elektriciteit en verwarming van gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast wordt sinds 2011 ook rioolheffing door de gemeenten in rekening gebracht aan Woonborg. Deze rioolheffing wordt alleen bij de nieuwe huurders in rekening gebracht, hierdoor is er momenteel nog een meerjaren negatief resultaat. In de cijfers zie je dat dit negatieve saldo door toekomstige huurmutaties jaarlijks afneemt.

3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille zijn de verkoopopbrengsten vastgoed verminderd met de boekwaarde verkopen (marktwaarde) en de verkoopkosten. Jaarlijks worden er 20 woningen verkocht, behalve in 2024 want is dan is ook de verkoop van 76 Vhe's Noorderkroon begroot. De verkoopopbrengst hangt af van de WOZ waarde en de boekwaarde. In de begroting worden de te verkopen woningen "at-random" aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen. Hierdoor kan het resultaat jaarlijks fluctueren. In 2024 valt het netto verkoopresultaat niet veel hoger uit. De gemiddelde boekwinst van de 76 Vhe's Noorderkroon is namelijk laag omdat het relatief kleine eenheden zijn.

4. Geactiveerde productie eigen bedrijf

Onder de post geactiveerde productie eigen bedrijf vindt de doorberekening van de overheadkosten aan nieuwbouwwoningen plaats. De overheadkosten worden op basis van uren projectmedewerkers die de medewerkers maken voor de verschillende nieuwbouwprojecten toegerekend aan de nieuwbouwwoningen. Voor de jaren 2027 en 2028 is een lager bedrag begroot omdat er minder productie van nieuwbouw is geprognosticeerd en dus ook minder uren worden gemaakt.

5. *Overige bedrijfsopbrengsten*

Vanaf 2020 worden door de woningcorporaties in Drenthe gebruik gemaakt van het woonruimte verdeelsysteem van Thuis Kompas. Hierdoor zijn er geen inschrijfgelden verschuldigd en vervalt een bedrag van € 20.000 als opbrengst.

6. *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

Wanneer de stichtingskosten van een nieuwbouw huurwoning hoger zijn dan de marktwaarde in verhuurde staat van een woning, is er sprake van een onrendabele deel van een huurwoning. Daarnaast geldt voor verbeterprojecten dat Woonborg een deel van de woningverbetering niet kan terugverdienen. Het onrendabele deel wordt onrendabele top genoemd. In de praktijk leiden nieuwbouw- en verbeterprojecten altijd tot een onrendabel deel die als overige waardeveranderingen materiële vaste activa wordt begroot. In de jaren 2020, 2024 en 2025 starten qua aantal relatief veel investeringen en hierdoor ook veel afboekingen.

7. *Onderhoudslasten*

De onderhoudslasten bestaan uit verschillende soorten onderhoud, te weten o.a. klachtenonderhoud, onderhoud bij mutatie, planmatig onderhoud en contractonderhoud. De onderhoudskosten van veel van de huidige nieuwbouwwoningen (NOM) zijn fors hoger dan die van gesloopte en verkochte woningen. Hierdoor stijgen de onderhoudslasten harder.

8. *Overige bedrijfskosten*

De overige bedrijfskosten bestaat uit diverse kosten. Een opvallende stijging is in 2019 te zien door extra kosten inhuur die zorgen voor hogere lasten. Eind 2018 zijn er helaas enkele langdurig zieken en bijzondere inspectiewerkzaamheden (brand, asbest, verzakkingen) waarvoor extra budget is meegenomen.

9. *Verhuurdersheffing*

In 2019 is rekening gehouden met de korting van € 10.000 per opgeleverde woning in 2018. Hierdoor is een daling in 2019 te zien. We gaan er vanuit dat de verhuurderheffing wordt doorgezet en zo zal stijgen, dat de overheid hiermee de totale kosten aan huurtoeslag kan betalen. De verhuurdersheffing wordt voor de hele sector met € 100 miljoen verlaagd. Het tarief zakt in 2019 van 0,591% naar 0,561%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

10. *Sectorspecifieke heffingen*

De betaalbaarheidshoofden wordt alleen de 1^e vijf jaar begroot conform de voorgeschreven regels.

Vanaf 2016 wordt gewaardeerd op marktwaarde en wordt de Winst- en Verliesrekening conform het functionele model verantwoord (zie de tabel op de volgende bladzijde). Bij de Winst- en Verliesrekening op basis van het functionele model worden de kosten, inclusief de interne toerekening van personeelskosten en overige kosten en opbrengsten toegerekend aan de activiteiten van Woonborg. Dit zijn o.a. de verhuur en beheer van woningen, verkoop van woningen, onderhoud, overige organisatiekosten en leefbaarheid etc.

Winst en verliesrekening Functionele indeling
(bedragen x € 1.000)

Begroting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille											
Huuropbrengsten	28.168	28.814	29.557	30.474	31.684	32.599	33.343	34.172	35.219	36.269	37.224
Opbrengsten servicecontracten	1.159	1.169	1.211	1.247	1.281	1.312	1.331	1.347	1.377	1.411	1.448
Lasten servicecontracten	-1.386	-1.355	-1.393	-1.429	-1.465	-1.502	-1.405	-1.406	-1.423	-1.445	-1.471
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.668	-4.269	-4.671	-4.693	-4.826	-4.734	-4.321	-4.310	-4.363	-4.451	-4.533
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.211	-7.709	-8.062	-8.250	-8.576	-8.897	-9.004	-9.262	-9.614	-9.980	-10.324
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.932	-1.953	-1.895	-1.918	-1.939	-1.961	-1.913	-1.908	-1.925	-1.947	-1.976
	14.130	14.697	14.747	15.432	16.159	16.818	18.031	18.633	19.271	19.857	20.368
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille											
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.786	2.717	2.978	3.131	3.159	3.187	4.912	3.040	3.451	3.287	3.885
Toegerekende organisatiekosten	-219	-203	-201	-205	-209	-213	-653	-210	-212	-215	-219
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.141	-1.630	-1.525	-1.539	-1.732	-1.617	-2.694	-1.669	-1.897	-1.728	-2.054
	1.426	884	1.252	1.387	1.218	1.357	1.565	1.161	1.342	1.344	1.612
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille											
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-10.266	-12.630	-19.508	-15.874	-14.900	-15.531	-17.015	-17.196	-14.354	-10.971	-8.508
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.167	9.957	10.380	10.087	8.116	9.620	9.812	10.017	10.310	10.608	10.938
	-7.099	-2.673	-9.128	-5.787	-6.784	-5.911	-7.203	-7.179	-4.044	-363	2.430
Netto resultaat overige activiteiten											
Opbrengsten overige activiteiten	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Kosten overige activiteiten	-107	-119	-115	-117	-118	-120	-114	-113	-113	-114	-115
	-97	-107	-103	-105	-106	-108	-102	-101	-101	-102	-103

(bedragen x € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Overige organisatiekosten	-2.965	-3.318	-3.148	-3.156	-3.235	-3.294	-3.025	-2.953	-2.993	-3.054	-3.102
Leefbaarheid	-365	-395	-380	-381	-389	-393	-363	-358	-357	-358	-360
Saldo financiële baten en lasten											
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	403	503	444	703	474	272	295	342	324	307	180
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.643	-3.681	-3.641	-4.088	-4.699	-5.064	-5.490	-5.907	-6.284	-6.695	-7.015
	-3.240	-3.178	-3.197	-3.385	-4.225	-4.792	-5.195	-5.565	-5.960	-6.388	-6.835
Resultaat voor belastingen	1.791	5.910	43	4.005	2.639	3.677	3.709	3.638	7.158	10.936	14.010
Belastingen	-2.243	-1.832	-1.510	-1.604	-1.595	-1.551	-1.597	-1.851	-2.060	-2.167	-2.305
Resultaat na belastingen	-452	4.078	-1.467	2.401	1.044	2.126	2.112	1.787	5.098	8.769	11.705

2.8. Kasstroomoverzicht

Een kasstroomoverzicht is een overzicht die de ingaande en uitgaande geldstromen per activiteit weergeeft. Deze informatie blijkt niet uit de meerjarenbegroting en is daarom van toegevoegde waarde. Het overzicht geeft inzicht in de meerjaren liquiditeitsbehoefte van Woonborg. Dit overzicht dient ook als basis voor het treasury jaarplan. In de trimesterrapportage wordt periodiek naast het geactualiseerde kasstroomoverzicht eveneens de voortgang van de treasury activiteiten die zijn opgenomen in het treasuryjaarplan gerapporteerd.

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele activiteiten										
<u>Ontvangsten</u>										
Huren	28.812	29.638	30.604	31.945	32.981	33.841	34.800	35.981	37.169	38.251
Opbrengsten servicecontracten	1.169	1.211	1.247	1.281	1.312	1.331	1.347	1.377	1.411	1.448
Overige bedrijfsopbrengsten	127	108	109	109	110	109	109	109	110	112
Rente ontvangsten	6	6	6	7	7	7	8	9	7	11
Saldo ingaande kasstromen	30.114	30.963	31.966	33.342	34.410	35.288	36.264	37.476	38.697	39.822
<u>Uitgaven</u>										
Lonen en salarissen	2.545	2.633	2.704	2.772	2.841	2.658	2.660	2.691	2.733	2.783
Sociale lasten	456	472	485	497	509	476	477	482	490	499
Pensioenlasten	428	443	455	466	478	447	447	452	459	468
Onderhoud	6.182	6.591	6.772	7.068	7.371	7.600	7.875	8.229	8.593	8.930
Leefbaarheid	23	24	24	25	25	24	24	24	25	25
Lasten servicecontracten	1.355	1.393	1.429	1.465	1.502	1.405	1.406	1.423	1.445	1.471
Overige bedrijfskosten	4.830	4.426	4.490	4.647	4.781	4.603	4.646	4.740	4.851	4.968
Verhuurdersheffing	3.087	3.520	3.528	3.632	3.523	3.505	3.504	3.559	3.645	3.723
Sectorspecifieke heffingen	319	328	337	349	358	32	32	32	32	33
Rente uitgaven	3.637	3.636	3.798	4.373	4.841	5.270	5.701	6.051	6.543	6.838
Vennootschapsbelasting	1.772	1.473	1.507	1.496	1.537	1.582	1.837	2.045	2.152	2.290
Saldo uitgaande kasstromen	24.635	24.939	25.529	26.790	27.766	27.602	28.609	29.728	30.968	32.028
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.480	6.024	6.437	6.552	6.644	7.686	7.655	7.748	7.729	7.794

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(Des-) investeringsactiviteiten										
<u>Ontvangsten</u>										
Verkoopontvangsten bestaande bouw	2.614	2.872	3.022	3.048	3.072	4.350	2.920	3.328	3.161	3.756
<u>Uitgaven</u>										
Nieuwbouwprojecten en aankopen	6.725	8.646	19.521	16.191	10.254	11.774	12.961	12.272	10.684	6.127
Woningverbetering	7.422	7.742	5.882	6.159	6.661	6.529	6.689	6.860	7.031	7.207
Individuele geriefsverbetering	198	199	207	198	208	211	221	209	204	212
Investerings ten dienste van de exploitatie	184	115	109	142	142	134	109	109	109	109
Saldo uitgaande kasstroom MVA	14.529	16.702	25.719	22.690	17.265	18.648	19.980	19.450	18.028	13.655
Kasstroom uit (des-)investerings	-11.915	-13.830	-22.697	-19.642	-14.193	-14.298	-17.060	-16.122	-14.867	-9.899
Financieringsactiviteiten										
<u>Ingaand</u>										
Nieuwe leningen	9.041	13.438	16.919	18.778	13.264	12.362	15.187	14.189	7.988	9.791
Stortingen reeds overeengekomen leningen										
<u>Uitgaand</u>										
Aflossingen	-5.609	-5.635	-662	-5.690	-5.720	-5.750	-5.782	-5.816	-850	-7.687
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.432	7.803	16.257	13.088	7.544	6.612	9.405	8.373	7.138	2.104
Saldo liquide middelen per 01-01	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.480	6.024	6.437	6.552	6.644	7.686	7.655	7.748	7.729	7.794
Kasstroom uit (des-)investerings	-11.915	-13.830	-22.697	-19.642	-14.193	-14.298	-17.060	-16.122	-14.867	-9.899
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.432	7.803	16.257	13.088	7.544	6.612	9.405	8.373	7.138	2.104
Saldo liquide middelen per 31-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2.9. Balansontwikkeling

In onderstaande balans is de vaste activa, met uitzondering van activa ten dienste van, gewaardeerd tegen marktwaarde.

Balans per ultimo boekjaar

bedragen x € 1.000	prognose										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
VASTE ACTIVA											
Materiële vaste activa											
Sociaal vastgoed in exploitatie	432.979	444.120	454.156	468.100	482.938	493.930	503.375	514.828	529.222	544.536	558.857
Vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie	1.682	1.635	344	1.612	792	274	259	415	138	90	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	2.491	2.404	2.214	2.077	1.955	1.849	1.728	1.573	1.415	1.258	1.102
	437.152	448.159	456.714	471.789	485.685	496.053	505.362	516.816	530.775	545.884	559.959
Vastgoedbeleggingen											
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.393	3.024	3.090	3.155	3.219	3.284	3.327	3.393	3.250	3.315	3.016
	3.393	3.024	3.090	3.155	3.219	3.284	3.327	3.393	3.250	3.315	3.016
Financiële vaste activa											
Deelneming in groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.276	1.216	1.179	1.082	983	969	954	940	925	910	895
	1.276	1.216	1.179	1.082	983	969	954	940	925	910	895
VLOTTENDE ACTIVA											
Voorraden											
Vastgoed bestemd voor de verkoop	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396
Overige voorraden	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471
Vorderingen											
Huurdebiteuren	229	231	235	239	243	246	248	250	253	256	260
Gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
	297	299	303	307	311	314	316	318	321	324	328
Liquide middelen											
	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal activa	445.589	453.169	461.757	476.804	490.669	501.091	510.430	521.938	535.742	550.904	564.669

bedragen x € 1.000	prognose										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PASSIVA											
Eigen vermogen											
Overige reserves	147.967	157.518	159.956	175.665	185.634	192.714	199.132	206.461	213.859	224.198	232.684
Herwaarderingsreserve	167.729	162.258	158.355	145.049	136.127	131.177	126.871	121.329	119.029	117.462	120.683
	<u>315.696</u>	<u>319.776</u>	<u>318.311</u>	<u>320.714</u>	<u>321.761</u>	<u>323.891</u>	<u>326.003</u>	<u>327.790</u>	<u>332.888</u>	<u>341.660</u>	<u>353.367</u>
Voorzieningen											
Voorziening verlieslatende contracten	2.781	2.803	5.049	1.145	549	1.073	1.467	1.578	1.679	780	558
Voorziening latente belastingverplichting											
Overige voorzieningen	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	<u>2.898</u>	<u>2.920</u>	<u>5.166</u>	<u>1.262</u>	<u>666</u>	<u>1.190</u>	<u>1.584</u>	<u>1.695</u>	<u>1.796</u>	<u>897</u>	<u>675</u>
Langlopende schulden	118.362	121.794	129.597	145.855	158.943	166.488	173.100	182.504	190.877	198.014	200.118
Kortlopende schulden											
Schulden aan overheid	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Schulden aan kredietinstellingen											
Schulden aan leveranciers	3.942	3.943	3.943	3.944	3.943	3.943	3.942	3.941	3.942	3.943	3.943
Belastingen en premies sociale verz.	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562	1.562
Overlopende passiva	2.951	2.997	3.000	3.290	3.618	3.842	4.058	4.269	4.499	4.650	4.824
	<u>8.632</u>	<u>8.679</u>	<u>8.682</u>	<u>8.973</u>	<u>9.300</u>	<u>9.524</u>	<u>9.739</u>	<u>9.949</u>	<u>10.180</u>	<u>10.332</u>	<u>10.506</u>
Totaal passiva	<u>445.589</u>	<u>453.169</u>	<u>461.757</u>	<u>476.804</u>	<u>490.669</u>	<u>501.091</u>	<u>510.430</u>	<u>521.938</u>	<u>535.742</u>	<u>550.904</u>	<u>564.669</u>

2.10. Toets aan financiële continuïteit

Beoordeling en normen Autoriteit wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

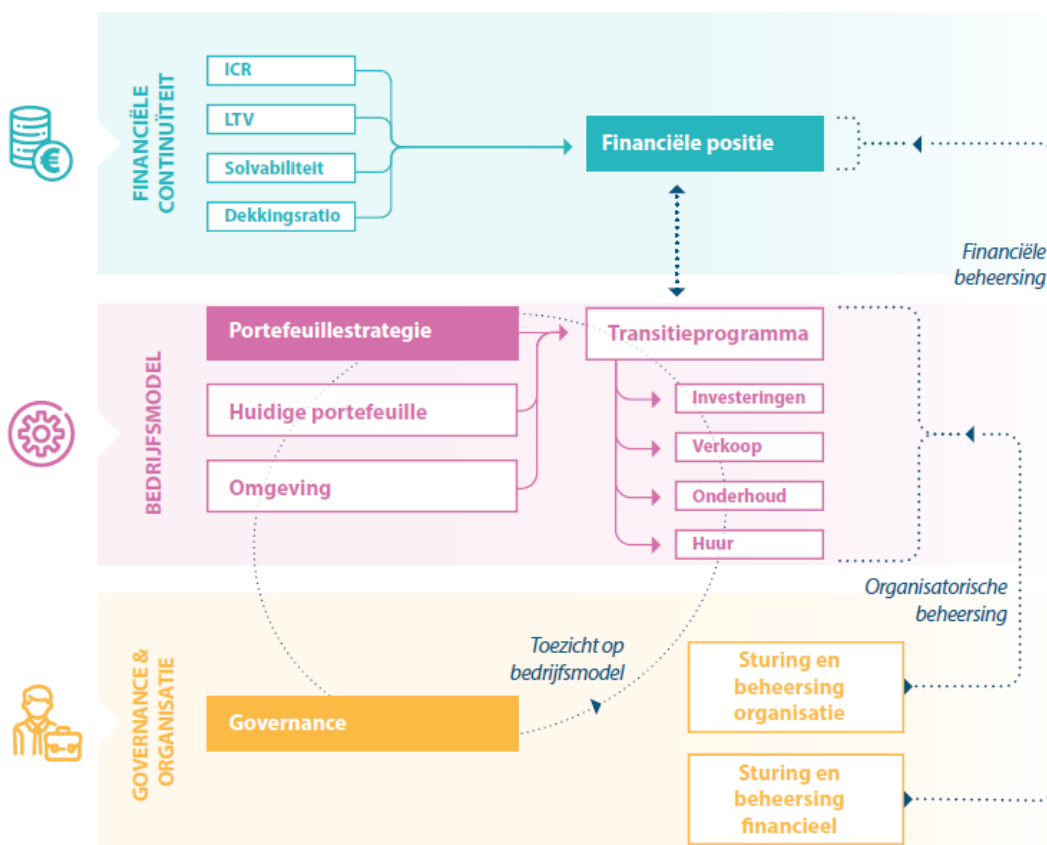
WSW en Aw beoordelen de corporaties vanaf 2019 volgens het nieuwe beoordelingskader. Dat gebeurt risicogericht en dat betekent dat alle corporaties een basisbeoordeling krijgen. Een verdiepend onderzoek volgt alleen wanneer gesignaleerde risico's of materialiteit daar aanleiding toe geven. Dit verdiepende onderzoek is er dan enkel op de onderwerpen met een verhoogd risico. Aw en WSW kijken daarbij ook naar de samenhang tussen de geconstateerde risico's. Een beoordeling kan leiden tot maatregelen en interventies.

Deze manier van beoordelen zorgt voor een reductie van de gegevensopvraag en minder verantwoordingslast bij corporaties.

Het beoordelingskader bestaat uit drie beoordelingsonderwerpen. Dit zijn de onderwerpen waar Aw en WSW naar kijken in hun beoordeling van corporaties:

- Financiële continuïteit: Is de financiële continuïteit / levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: Wat zijn de beleidsvoornemens van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?
- Governance & Organisatie: Is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Elk beoordelingsonderwerp heeft risicogebieden. De risicogebieden zijn uitgewerkt in het gezamenlijk beoordelingskader en te zien in onderstaand figuur. De samenhang tussen de onderwerpen en risicogebieden staan in het figuur aangegeven met stippellijnen en pijlen.



Zoals al geschreven in hoofdstuk 2.6 zijn deze normen gebaseerd op de waarderingsgrondslag beleidswaarde:

Omschrijving	Norm	Definitie
Solvabiliteit	>20%	eigen vermogen als percentage van het balanstotaal, op basis van genormaliseerde bedrijfswaarde volgens Aw-normen
Loan to Value	<75%	Lening-portefeuille als percentage van de beleidswaarde
Dekkingsratio	<50%	Lening-portefeuille als percentage van de WOZ-waarde
Rentedekkingsgraad of ICR	>1,4	aantal keren dat de renteverplichtingen uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald

Interne normen

We vinden enkele van deze normen te minimaal, met name de normen die te maken hebben met de omvang van de leningportefeuille en de rente: de ICR en Loan to Value. Omdat we een solide financieel beleid erg belangrijk vinden, hanteren we binnen onze eigen organisatie hiervoor strengere normen. Op het moment van opstellen van deze meerjarenbegroting kennen we namelijk een extreem lage rentestand. Daarom hanteren we in de begroting een veiligheidsmarge zodat we de effecten van een rentestijging op langere termijn ook goed kunnen opvangen. Doordat we meer willen gaan investeren de komende jaren, zal onze leningportefeuille, en daarmee onze rentelasten, in omvang toenemen. Dit geeft nog een extra effect bij een rentestijging.

Onze interne normen zijn:

ICR > 1,6

LtV < 70%

Kritische grenzen en bijsturingsmogelijkheden

De nieuwe Beleidswaarde Loan to Value is net als de voorganger Bedrijfswaarde LTV ons kritische kengetal, dat wil zeggen dat wij deze grens het eerst zullen naderen in alle investeringsscenario's. Wij hebben er in 2018 op gestuurd dat ons investeringsvolume in de meerjarenbegroting deze grens niet overschrijdt. We kunnen de investeringsruimte ook beïnvloeden door het draaien aan een aantal knoppen. De belangrijkste hiervan is het huurbeleid dat in 2018 is aangepast. Dit heeft direct een zichtbaar effect op onze investeringsruimte. We investeren veel in nieuwbouw- en verbeterprojecten, maar blijven binnen de interne normen tot 2028. Maar we naderen deze normen naar verwachten wel vanaf 2029. Tevens kunnen wij kritisch blijven kijken naar het rendement van onze investeringen, hoe rendabeler onze investeringen hoe groter onze investeringsruimte. Ook kunnen we bijvoorbeeld bijsturen in de aantallen woning bestaand bezit die wij toevoegen aan verkoopvijver.

Financiële kengetallen

We voldoen ondanks de belastingmaatregelen in combinatie met onze ambitie, door aanpassen van het huurbeleid, nog steeds aan alle normen van het Aw/WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel, waarin voor de vergelijkbaarheid naast de nieuwe beleidswaarde kengetallen, ook de die van de bedrijfswaarde is weergegeven:

Op basis beleidswaarde	Minimumwaarde		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	WSW	Woonborg										
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 20%	52,6	49,0	45,3	41,3	38,5	36,0	33,1	30,7	29,3	29,3
Loan to Value (LTV)	< 75%	< 70%	44,2	46,8	52,1	56,1	58,6	60,8	63,7	65,9	67,6	67,6
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,6	2,58	2,58	2,62	2,44	2,31	2,41	2,30	2,24	2,14	2,10
Dekkingsratio	< 50%	< 50%	27,2	28,3	31,0	32,7	33,5	34,2	35,2	35,8	36,1	35,6
Op basis marktwaarde	Minimumwaarde		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteitsratio	Onbekend		70,6	68,9	67,3	65,6	64,6	63,9	62,8	62,1	62,0	62,6
Loan to Value (LTV)	Onbekend		27,2	28,3	31,0	32,7	33,5	34,2	35,2	35,8	36,1	35,6
Interest Coverage Ratio (ICR)	Onbekend		2,58	2,58	2,62	2,44	2,31	2,41	2,30	2,24	2,14	2,10
Dekkingsratio	Onbekend		27,2	28,3	31,0	32,7	33,5	34,2	35,2	35,8	36,1	35,6
Op basis bedrijfswaarde	Minimumwaarde		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
WSW	Woonborg											
Solvabiliteitsratio	> 20%	> 20%	43,6	41,1	38,8	36,5	35,4	34,1	32,1	30,6	29,6	29,4
Loan to Value (LTV)	< 75%	< 70%	52,9	54,2	58,4	60,8	61,6	62,7	64,6	66,1	67,3	67,5
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,6	2,58	2,58	2,62	2,44	2,31	2,41	2,30	2,24	2,14	2,10
Dekkingsratio	< 50%	< 50%	19,0	19,1	20,6	21,8	22,4	22,9	23,6	24,1	24,3	24,0

Het WSW stelt tevens de maximale omvang van onze portefeuille aan geborgde leningen vast. We verwachten dat het borgingsplafond conform de voorliggende meerjarenbegroting zal worden aangepast, zodat we al onze voornemens kunnen realiseren.

2.11. Niet-DAEB activiteiten

Huurwoningen, garageboxen en bedrijfsruimten

De (herziene) Woningwet bevat voorschriften voor een strikte scheiding tussen de commerciële (niet-DAEB) en niet-commerciële (DAEB) activiteiten. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Onze niet-DAEB activiteiten hebben betrekking op het exploiteren van 6 huurwoningen met een huurprijs boven de € 710,68 per maand, 100 parkeergelegenheden en 11 bedrijfsruimten met een huurder die niet voldoet aan de DAEB-criteria.

De grondposities waar we naar verwachting niet binnen vijf jaar sociale huurwoningen realiseren behoren ook tot het niet-DAEB bezit. Deze gronden hebben een marktwaarde van ongeveer € 0,4 miljoen en zijn onder de balanspost voorraden opgenomen.

Per 1 januari 2018 zijn we vanuit de Woningwet verplicht onze DAEB en niet-DAEB activiteiten van elkaar te splitsen door een administratieve of juridische scheiding. Omdat onze niet-DAEB activiteiten verhoudingsgewijs klein van omvang zijn en onze netto jaaromzet criterium kleiner dan € 30 miljoen is, hanteren we het "verlichte regime". Dit houdt in dat we onze balans (bezittingen en schulden) niet hoeven te splitsen, maar alleen de baten en lasten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst moeten kunnen weergeven. Hiervoor is in het verleden goedkeuring voor ontvangen.

Verlicht regime eindigt; verplicht administratief scheiden

Het netto jaaromzet criterium van € 30 miljoen (prijsspeil 2015) wordt jaarlijks geïndexeerd, gelijk aan het huurverhogingspercentage, in overeenstemming met artikel 49 van de gelijk aan Woningwet.

Deze totale netto jaaromzet wordt bepaald op basis van de volgende posten:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Overheidsbijdragen
- Opbrengst overige activiteiten
- Resultaat deelnemingen

Voor 2017 is het omzetcriterium € 30,4 miljoen. Vanaf 2019 en verder komen wij naar verwachting boven dit bedrag uit. Als de totale netto jaaromzet 2 jaar op rij groter is dan voorgenoemde omzet dan zijn wij verplicht onderscheid te maken in de boekhouding tussen DAEB en niet DAEB-activiteiten. Op basis van de huidige begroting lijkt dit vanaf 2021 van toepassing.

Onze strategie is gericht op het ontwikkelen van DAEB-activiteiten. We ontwikkelen geen nieuwe plannen buiten de lijst met borgbare activiteiten. Ons niet-DAEB bezit verkleinen we. Dit gebeurt door onder andere verkoop en het naar de DAEB-voorraad brengen van daarvoor geschikte woningen. Het betreft overigens een minimaal aandeel van de totale voorraad. We handhaven onze bestaande niet-DAEB activiteiten als we deze in het belang achten van onze huurders. We zullen indien van toepassing een plan van aanpak moeten maken om de administratieve scheiding in de administraties en jaarrekeningen te kunnen verwerken.

3. Activiteiten en doelen 2018 - 2019

In dit hoofdstuk zijn de doelen en de bij behorende activiteiten van Woonborg uit het ondernemingsplan samengevat.

Doel 1: betaalbare woningen

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Portefeuillestrategie in beeld.
- Vernieuwd huurbeleid.
- Invoering EPV en monitoring.

Nog uit te voeren activiteiten in 2019:

- Uitwerking uitkomsten 2^e Drents woonlastenonderzoek.
- Huuraanpassing 2019 op basis van nieuw huurbeleid.

Doel 2: voldoende en goede huizen

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Vastgoedsturing in beeld.
- Inspecties brandveiligheid woongebouwen.

Nog uit te voeren activiteiten in 2019:

- Asbestbeleid.
- Inspelen op herindeling Groningen-Haren-Ten Boer.
- Woningmarktonderzoek.
- 290 woningverbeteringen.
- 500 woningen planmatig onderhoud.
- 100 nieuwbouwwoningen opgeleverd of bouw gestart.

Doel 3: zuinig met energie

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Deelname Drents initiatief circulair bouwen.
- Installatie energiecoach.
- Contouren routekaart energieneutraal 2040.

Nog uit te voeren activiteiten in 2019:

- Energie-index 1,25 / label B: extra investering 280 woningen
- Nul op de Meter opnemen in mutatieproces
- Uitwerking routekaart energieneutraal 2040

Doel 4: steeds betere dienstverlening

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Huurderspanel *Thema: langer zelfstandig thuis.*
- Nieuwe website, nieuw klantportaal.
- Vervolgstappen Drenthe Huurt.

Nog uit te voeren activiteiten in 2019:

- Klantstrategie.
- Implementatie Drenthe Huurt / Thuis Kompas.
- Klanttevredenheidsonderzoeken en huurderspanels.
- Zaakgericht werken (digitale werkprocessen, kennisbank).
- Doorontwikkeling klantportaal en online dienstverlening.
- Visie op wonen (welzijn) en zorg

Doel 5: prettige woonomgeving

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Vernieuwde kennismakingen netwerkpartners.

Nog uit te voeren activiteiten in 2019:

- Tuinbeleid.
- Gebiedsvisies.
- Visie op leefbaarheid.
- Invulling sociale rol vakmannen.
- Pilot 'uw buurt'.
- Verbetering verhuurmutatieproces.
- Invulling stakeholdermanagement.

Doel 6: financieel gezond & gezonde bedrijfsvoering

Afgeronde activiteiten in 2018:

- Uitwerking wijziging waarderingsgrondslagen.
- Autorisatiebeheer.
- Implementatie privacywetgeving AVG.
- Risicostategiekaart.
- Inrichting risicomanagement.
- Start organisatieontwikkeling 'lerende organisatie'.

Nog uit te voeren activiteiten 2019:

- Uitwerking organisatieontwikkeling 'lerende organisatie'.
- Visitatie.
- Strategische personeelsplanning.
- Datakwaliteit en sturingsinformatie.
- Pilot terugdringing huurdering leegstand.
- Zaakgericht werken (digitale werkprocessen).
- Introductie reputatiemanagement.

Bijlage 1 – Rekensystematiek

In deze bijlage zijn de belangrijkste uitgangspunten en parameters opgenomen die gebruikt zijn in deze meejarenbegroting.

Economische parameters

Voor de parameters is aansluiting gezocht met de meest recente update van de Autoriteit Woningcorporaties parameters dPi 2018 voor de korte en lange termijn (2019-2023). Vanaf 2024 is gerekend op basis van eigen beleid. Uitzondering hierop geldt de korte rente, deze is voor de gehele periode gebaseerd op ramingen van een gespecialiseerd bureau voor het berekenen van scenario's voor de woningcorporatie sector.

Jaar	Prijsinflatie	Looninflatie	Korte rente	Lange rente	Bouwinde	Onderhoudsin dex	Marktindex
2019	2,30%	3,10%	-0,56%	1,65%	4,20%	4,20%	4,00%
2020	2,20%	2,80%	-0,17%	2,35%	2,80%	2,80%	2,00%
2021	2,10%	2,60%	0,27%	3,05%	2,60%	2,60%	2,10%
2022	2,00%	2,50%	0,88%	3,15%	2,50%	2,50%	2,00%
2023	2,00%	2,50%	1,33%	3,15%	2,50%	2,50%	2,00%
vanaf 2024	2,00%	2,50%	1,60%	3,27%	2,50%	2,50%	2,00%

Vastgoedwaardering

Waarderingsgrondslag: marktwaarde in verhuurde staat o.b.v. object- en modelparameters conform basisversie handboek 2017.

Afschrijvingsmethodiek: lineair over MVA t.d.v. exploitatie.

Vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen

Lening, derivaten en liquide middelen

Waarderingsgrondslag leningen: boekwaarde

Waarderingsgrondslag derivaten: off-balance

Looptijd nieuwe leningen: 10 jaren

Type nieuwe leningen: Fixe met roll-over rente tot lening van € 5.000.000, vervolgens lange rente

Renteopslag borgbare leningen: 0,5%

Ondergrens liquide middelen (voor afdracht Vpb): € 0

Bovengrens liquide middelen: nee

Huur

Streefhuurpercentage: 63%

Huur na mutatie: in verband met passend toewijzen worden de huren van bijna alle woningen afgetopt op basis van onderstaande huurgrenzen.

Huurcategorie	Ondergrens (>=)	Indexatie ondergrens	Bovengrens (<)	Indexatie bovengrens
Goedkoop	€ 0,00	Huurcategori	€ 417,34	Huurcategori
Betaalbaar 1-2 pers.	€ 417,34	Huurcategori	€ 597,30	Huurcategori
Betaalbaar 3+ pers.	€ 597,30	Huurcategori	€ 640,14	Huurcategori
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 640,14	Huurcategori	€ 710,68	Liberalisati

Bijlage 2 - Specificaties volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Hieronder informatie over de ontwikkelingen in onze woningvoorraad in de komende jaren. Deze informatie kan worden gebruikt ter illustratie van de tekst van deze meerjarenbegroting.

Ontwikkeling woningvoorraad

Wonen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal begin jaar	4.796	4.777	4.742	4.742	4.758	4.731	4.641	4.625	4.631	4.644
Sloop	-44	-54	-49	-46	-56	-49	-49	-23	-16	0
Verkoop *	-20	-20	-20	-20	-20	-87	-20	-20	-20	-20
Nieuwbouw	45	39	69	82	49	46	53	49	49	27
Aantal einde jaar	4.777	4.742	4.742	4.758	4.731	4.641	4.625	4.631	4.644	4.651

Niet wonen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal begin jaar	143	140	140	140	140	140	131	131	131	131
Sloop	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop *	0	0	0	0	0	-9	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal einde jaar	140	140	140	140	140	131	131	131	131	131

Aantal begin jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wonen	4.796	4.777	4.742	4.742	4.758	4.731	4.641	4.625	4.631	4.644
Niet wonen	143	140	140	140	140	140	131	131	131	131
Totaal begin jaar	4.939	4.917	4.882	4.882	4.898	4.871	4.772	4.756	4.762	4.775
Sloop	-47	-54	-49	-46	-56	-49	-49	-23	-16	0
Verkoop *	-20	-20	-20	-20	-20	-96	-20	-20	-20	-20
Nieuwbouw	45	39	69	82	49	46	53	49	49	27

Aantal einde jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wonen	4.777	4.742	4.742	4.758	4.731	4.641	4.625	4.631	4.644	4.651
Niet wonen	140	140	140	140	140	131	131	131	131	131
Totaal einde jaar	4.917	4.882	4.882	4.898	4.871	4.772	4.756	4.762	4.775	4.782

Voetnoot	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
aantal Niet DAEB Woningen	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
aantal Niet DAEB niet Woningen	111	111	111	111	111	105	105	105	105	105
Totaal Niet DAEB bezit	117	117	117	117	117	111	111	111	111	111

* De extra verkopen in 2024 (76 eenheden, waarvan 9 niet woningen) betreffen het complex Noorderkroon in Roden.

Nieuwbouwplannen per opleverjaar

Plaats	Jaar	Locatie	Omschrijving	Aantal
Roden	2019	Vasalis	sociale huurappartementen	3
Roden	2019	Secr. Buiteveldlaan	sociale huurwoningen	28
Roden	2019	Raadhuisstraat	sociale huurappartementen	14
Haren	2020	Oosterhaar fase 4	sociale huurwoningen	16
Haren	2020	Walstroweg	sociale huurappartementen	23
Nietap	2021	Thedemalaan	sociale huurappartementen	12
Vries	2021	Tynaarlosestraat	sociale huurwoningen	14
Haren	2021	Molenkampsteeg	sociale huurwoningen	4
Nieuw-Roden	2021	Burg. Bloemstraat	sociale huurwoningen	24
Roden	2021	Kanaalstraat en Wilhelminastraat	sociale huurwoningen	15
Haren	2022	Oosterhaar fase 5	sociale huurwoningen	16
Zuidlaren	2022	Oranjelaan	sociale huurwoningen	24
Nieuw-Roden	2022	Madelief	sociale huurwoningen	12
Vries	2022	Tipkampen - Sprikkenveen	sociale huurwoningen	18
Peize	2022	Uitbreiding kavels Peize zuid	sociale huurwoningen	12
Zuidlaren	2023	Margrietlaan	sociale huurwoningen	24
Roden	2023	Van Wageningenlaan - Boskamp	sociale huurwoningen	25
Roden	2024	Ceintuurbaan West en omstreken fase 1a	sociale huurwoningen	40
Roden	2024	Van Wageningenlaan - Boskamp fase 2	sociale huurwoningen	6
Roden	2025	Ceintuurbaan West en omstreken fase 1b	sociale huurwoningen	29
Zuidlaren	2025	Groenkampen	sociale huurwoningen	24
Roden	2026	Ceintuurbaan West en omstreken fase 2	sociale huurwoningen	37
Roden	2026	Kastanjelaan	sociale huurwoningen	7
Haren	2026	Oude brinkweg	sociale huurwoningen	5
Roden	2027	Ceintuurbaan West en omstreken fase 3	sociale huurwoningen	49
Peize	2028	Oosterweg en Hoppekampweg fase 2	sociale huurwoningen	5
Vries	2028	Vogelbuurt Vries fase 1	sociale huurwoningen	10
Zuidlaren	2028	Zuurveld	sociale huurwoningen	12
		Totaal		508

Bijlage 3 – Begrippenlijst

Aflossingsfictie:	een fictieve aflossing op de langlopende leningen, om te toetsen of de operationele kasstromen voldoende ruimte bieden om de langlopende leningen gedurende de resterende exploitatieperiode van het vastgoed af te lossen.
Aftoppen:	begrenzen van de huren, waardoor deze niet boven een bepaald bedrag uitkomen.
ATAD:	Nieuwe belastingregel heet ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) is bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan.
AW:	<p>Autoriteit Woningcorporatie. De Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De autoriteit valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).</p> <p>In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de Autoriteit onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De individuele oordelen maakt de Autoriteit jaarlijks openbaar. Tevens rapporteert de Autoriteit jaarlijks over de sector als geheel. De Autoriteit kan zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties door het opleggen van een bestuurlijke boete, het geven van een aanwijzing aan een woningcorporatie, aanstelling van een actieve of passieve toezichthouder en/of het opleggen van een dwangsom. De minister kan niet interveniëren in het toezicht door de autoriteit met als doel de uitkomsten van het toezicht te wijzigen. De Autoriteit heeft als opdracht om op basis van risico's en ook ter plaatse bij de woningcorporaties toezicht te houden.</p>
Basiskwaliteit:	kenmerken waaraan een woning van Woonborg minimaal aan voldoet en waar onderhoudstrategie op gebaseerd is.
Bedrijfswaarde:	de bedrijfswaarde is de contante waarde van het saldo van de (toekomstige) inkomsten (huren) en uitgaven (beheer, onderhoud).
Beleidswaarde:	de beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'
BTIV:	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Bij het besluit publiceerde het ministerie de eerste Ministeriële Regeling (MR). De MR is weer een verdere uitwerking van de BTIV. Deze is in werking getreden per 1 juli 2015. Andere elementen van het BTIV die verder uitgewerkt worden per Ministeriële Regeling zijn per 1 januari 2016 en 1 januari 2017 van kracht geworden.

DAEB:	Dienst van Algemeen Economisch Belang. Een dienst die niet uitsluitend aan de markt wordt overgelaten en die tot op zekere hoogte door de overheid gereguleerd en gecontroleerd wordt.
DCF:	De Discounted Cash Flow-methode gaat uit van te verwachten kasstromen welke door een project/onderneming worden gegenereerd.
Dekkingsratio:	een kengetal, waarbij bepaald wordt hoe de teller in de vergelijking zich verhoudt tot de noemer. Een voorbeeld is de rentedekkingsgraad.
DSCR:	Debt Service Coverage Ratio. Dit getal geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentebaten en –lasten en de fictieve aflossing op basis van de resterende gemiddelde looptijd van het woningbezit.
EBITDA	de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (waardeverandering)
Energie Index	de Energie Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig een woning is. De Energie Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale huurwoning.
Gebouwggebonden energienota:	het deel van de energienota dat wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, en niet door het gedrag van de huurder.
Goedkoop of betaalbaar	we spreken over goedkope en betaalbare woningvoorraad wanneer deze woningen een huur hebben lager dan de eerste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.
Grote kernen:	kernen met een pakket aan basisvoorzieningen en goede openbaarvervoerverbindingen. In het werkgebied van Woonborg zijn dat Annen, Haren, Peize, Roden, Vries en Zuidlaren.
Herontwikkeling:	sloop met vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.
Herziene Woningwet:	een grote herziening van de Woningwet werd van kracht op 1 juli 2015. Gelijkzeitig trad de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking en de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.
Huurharmonisatie:	het aanpassen van de huur aan de streefhuur bij mutatie.
ICR:	Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsgraad. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en de het saldo van de rentebaten en –lasten.
Kasstromen:	geldstromen.
LtV:	Loan to Value. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de omvang van de leningportefeuille en de waarde van het woningbezit.
Markthuur:	huur boven de grens voor DAEB-activiteiten.

Marktwaaarde in verhuurde staat:	de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen. De marktwaaarde is de hoogste van de waarde in het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak gedurende een bij ministeriele regeling bepaald tijdvak blijft verhuren, dan wel de waarde in het geval dat de toegelaten instelling die zaak na het in dat tijdvak eindigen van
Maximaal redelijke huur:	de maximale huur die gevraagd kan worden op basis van het woningwaarderingstelsel.
Mutatie:	het verhuren van een bestaande woning aan een nieuwe huurder en het achterlaten door de vertrekkende huurder.
Mutatiegraad:	aantal nieuwe verhuringen van bestaande woningen die zijn vrijgekomen doordat de vorige huurder vertrok uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden. Interne contracten en wijziging tenaamstellingen worden niet tot de mutaties gerekend.
Nul-op-de-meter woningen:	energie neutrale woningen, de woning wekt over een jaar gemeten evenveel energie op als wordt verbruikt door een gemiddeld gezin.
Nul-op-de meter concept:	een pakket van onderhoud- en verbetermaatregelen waardoor we bestaande huurwoningen transformeren naar energie neutrale woningen.
OGGZ:	Openbare Geestelijke GezondheidsZorg. Met als doel langdurig zorgafhankelijke personen met complexe problemen en vaak zonder een expliciete hulpvraag zo goed mogelijk te helpen. In OGGZ netwerken zijn diverse partijen verenigd, die ieder voor zich specifieke deskundigheid hebben.
Onrendabele top:	stichtingskosten minus marktwaaarde.
Passend toewijzen:	regeling die per 1 januari 2016 is ingegaan voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Door het passend toewijzen moeten woningcorporaties bij het toewijzen van woningen rekening houden met de huishoudgrootte en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder.
Prestatieafspraken:	we werken samen met gemeenten en AH WOON om op gelijkwaardige basis afspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave per gebied. Deze afspraken leggen we vast in prestatieafspraken.
Rentedekkingsgraad:	de rentedekkingsgraad wordt berekend door het saldo van de operationele geldstromen voor aftrek van rente te delen op de rentelasten. De operationele geldstromen zijn alle geldstromen uit reguliere verhuur van het vastgoed: zoals huur, onderhoud, personeelskosten, belastingen en bijkomende exploitatiekosten. Overige geldstromen worden niet gerekend tot de operationele geldstromen, zoals kosten van nieuwbouw of woningverbetering, aflossing van bestaande leningen of het aantrekken van nieuwe leningen.
Solvabiliteit:	het percentage dat aangeeft welk deel van het balanstotaal gefinancierd is met eigen vermogen.

Stichtingskosten:	de totale kosten voor grond en opstal, die we maken bij het realiseren van een project.
Streefhuurpercentage:	de huurprijs bij ingang van een nieuw huurcontract.
Verhuurderheffing:	de verhuurderheffing is een heffing die vanaf 1 januari 2013 is ingegaan. Deze heffing is voor verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee wordt bedoeld dat alleen woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag in de heffing worden betrokken. De heffing wordt berekend over de WOZ waarde van de betreffende woningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan 10 van deze woningen.
VPB:	de Vennootschapsbelasting (VPB) is een directe belasting op "inkomen of winst" die door een staat (of een lager overheidsorgaan) wordt geheven van rechtspersonen en bepaalde niet rechtspersoonlijkheid bezittende samenwerkingsverbanden.
Woonlasten:	de totale lasten van huur + energie + gemeentelijke belastingen
Woningwaarderingstelsel:	wettelijk stelsel voor de bepaling van de maximale huurprijzen van sociale huurwoningen.
WSW:	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW faciliteert de financiering van vastgoed voor woningcorporaties door middel van een onderling waarborgstelsel.