



INHOUD

Infographic	2
1. Verslag bestuurder	3
2. Onze positionering.....	7
3. Onze stakeholders	10
4. Onze huurders	13
5. Onze woningen	23
6. Onze organisatie	35
7. Onze financiën	43
8. Risicoparagraaf	48
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	53

BIJLAGE 1 KENGETALLEN	63
-----------------------------	----

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2023	66
2. Winst- en verliesrekening over 2023	68
3. Kasstroomoverzicht	69
4. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	70
5. Toelichting op de balans	77
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	124

OVERIGE GEGEVENS

7. Controleverklaring accountant.....	148
---------------------------------------	-----

BIJLAGEN

1. Verhuurbaar bezit
2. Kostenspecificatie onderhoud
3. Specificatie bedrijfslasten





Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Streefhuurprijsklasse



Valt niet onder tweehurenbeleid (rood) Valt onder het twee hurenbeleid (groen)

Gemiddelde huurprijs



Aantal verkopen



Mutatiegraad excl. verkoop en sloop



47 Nieuwbouw opgeleverd

78 Nieuwbouw in uitvoering



Kwaliteit en duurzaamheid

Voortgang + realisatie 4 sporen 2024



Huurders en woningzoekenden



Aantal ingeschreven woningzoekenden

38 maanden

42,4 maanden

Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie

48

126

Gehuisveste statushouders

78

80

Totaal aantal urgente toewijzingen geaccepteerd

96%

94,9% Passend toewijzen

0,64%

Huurachterstand

4x

3x

Ontruiming

Cijfers klanttevredenheid



Hoe besteden wij onze huurinkomsten?



Huren en vergoedingen 2024 € 39.109
Huren en vergoedingen 2023 € 37.166

2024
2023



Onderhoud Rente Belastingen en heffingen Personeelskosten Overige bedrijfslasten Aflossingen Leefbaarheid



1. VERSLAG BESTUURDER

In beweging in een veranderende wereld

2024 was een jaar waarin we grote stappen hebben gezet. We hebben 125 huizen gebouwd of zijn gestart met de bouw en 165 woningen verduurzaamd. Daarmee groeit onze woningvoorraad met 92 woningen. We hebben hiermee niet alleen onze woningvoorraad uitgebreid, maar ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van onze woningen. Het versnellen van deze ontwikkelingen blijft een van onze belangrijkste speerpunten.

Samenwerking en versterking van de organisatie

Vooruitgang realiseren we niet alleen door te bouwen en te verduurzamen, maar ook door onze organisatie continu te versterken. In 2024 hebben we nieuwe systemen geïmplementeerd en nieuwe medewerkers aangetrokken. Dit zorgt voor beter inzicht in onze portefeuille en stelt ons in staat om kansen nog beter te benutten. Deze professionaliseringsslag helpt ons om met een frisse blik naar onze werkzaamheden te kijken.

Daarnaast zijn we er trots op dat we in 2024 zijn uitgeroepen tot de beste Groene Meters Werkgever van Nederland! Deze erkenning benadrukt niet alleen onze inzet op het gebied van verduurzaming, maar laat ook zien dat goed werkgeverschap bij ons hoog in het vaandel staat.

Ook de samenwerking met externe samenwerkingspartners speelde een belangrijke rol. De gemeente had moeite om de taakstelling rondom de huisvesting van statushouders te realiseren en vroeg ons om mee te denken aan een oplossing. In overleg zijn afspraken gemaakt om zowel de opvang van statushouders te ondersteunen als nieuwe mogelijkheden voor woningbouw te verkennen. Hiermee dragen we bij aan een maatschappelijke opgave en benutten we kansen voor uitbreiding van ons woningaanbod.

Uiteraard waren er ook uitdagingen in 2024. We werden geconfronteerd met keuzes uit het verleden rondom de rioolheffing. Na de herindeling van de gemeente Westerkwartier is in overleg tussen de gemeente, Wold en Waard en HPW destijds besloten om de rioolheffing via Wold en Waard door te belasten aan de eindgebruikers, zijnde de huurders van Wold en Waard. Dit besluit is door alle betrokken partijen met de beste intenties genomen, in het belang van de huurders. Achteraf bleek echter dat deze werkwijze administratief onjuist was, aangezien het hier een eigenarenheffing betrof. Afgelopen jaar hebben we besloten deze situatie te herstellen. Dit proces is in 2024 in gang gezet en zal in 2025 zorgvuldig worden afgerond.



Huurders, woningen en betaalbaarheid

Onze huurders staan centraal in alles wat we doen. Daarom hebben we in 2024 het tweehurenbeleid ingevoerd en geëvalueerd. Dit beleid zorgt voor een goede balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. Door dit voort te zetten, houden we onze woningen toegankelijk, met name voor mensen met een kleinere beurs.

Ondanks de flinke veranderingen die we intern doormaakten, waaronder de overstap naar een nieuw primair systeem, is het gelukt om onze dienstverlening op peil te houden. Dat werd gewaardeerd: huurders gaven ons in 2024 gemiddeld een 8. Een resultaat waar we trots op zijn.

Bovendien heeft het project 'Groningen Huurt' in 2024 een stevige impuls gekregen. Dit platform, waarop alle huurwoningen in de provincie Groningen samenkomen, staat klaar om eind 2025 te worden ingevoerd.

Risicomanagement

Goed risicomanagement is essentieel om onze ambities waar te maken. Wij hebben onze risico's goed in beeld en treffen de juiste maatregelen om deze te beheersen. Onze volkshuisvestelijke doelstellingen worden in overleg met belanghebbenden vastgesteld, waardoor we een goed en gedragen beeld hebben van onze opgave. Ons meerjarenperspectief toont aan dat de financiële continuïteit is gewaarborgd en we onze risico's onder controle hebben. Daarnaast houden we ons strikt aan de geldende wet- en regelgeving en zorgen we ervoor dat onze interne en externe financiële rapportages tijdig en betrouwbaar worden opgesteld. Tot slot zijn er geen aanwijzingen van fraude.

Resultaat 2024

Ons jaarresultaat betreft op hoofdlijnen het resultaat van reguliere bedrijfsactiviteiten, waardeveranderingen en belastingen.

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2024	Reguliere bedrijfsactiviteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.334	13.334	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	772	772	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.848	-	6.848	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.371	-3.371	-	-
Financiële baten en lasten	-5.345	-5.176	-169	-
Belastingen	-1.001			-1.001
	11.237	5.559	6.679	-1.001

Het jaarresultaat bedraagt € 11,2 miljoen. Dit bestaat per saldo uit:

- Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 13,3 miljoen. Dit is samengesteld uit onze opbrengsten van € 36,7 miljoen minus onze lasten voor verhuur en beheer (€ 3,0 miljoen), onderhoud (€ 14,6 miljoen) en overige directe lasten (€ 5,8 miljoen);



- Het resultaat op de verkoop van de vastgoedportefeuille van € 0,8 miljoen;
- Waardeveranderingen van € 6,8 miljoen. Deze bestaan voor € 29,3 miljoen uit de waardevermeerdering van ons vastgoed door marktontwikkelingen. Daarnaast is sprake van € 22,5 miljoen aan onrendabele investeringen.
- Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid van - € 3,4 miljoen;
- Financiële baten en lasten van - € 5,3 miljoen;
- Belastingen van - € 1 miljoen.

Waarde vastgoed in exploitatie en eigen vermogen in perspectief

Op grond van de Woningwet (artikel 35 lid 2) moeten woningcorporaties het vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: “Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

In 2024 zien we wederom een stijging van de waarde van ons bezit in exploitatie. Deze is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met ruim € 29 miljoen. De waardeverandering is verwerkt in ons resultaat. Onze doelstelling is het zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit. Als gevolg van onze wettelijke taak blijft de waarde die wij aan ons vastgoed toekennen achter bij de marktwaarde. Wij sturen daarom op de beleidswaarde. Dit is de marktwaarde van ons vastgoed gecorrigeerd voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Ultimo 2024 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 606 miljoen. Wij hebben berekend welk deel bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat deel – het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat – bedraagt € 400 miljoen.

Financiële positie

Onze financiële positie bewaken wij in de eerste plaats zelf, maar ook de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (hierna: AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) zien hierop toe.

Het WSW doet een financiële beoordeling (financial risks) en kijkt naar de beleidsvoornemens, beleidsrealisatie en het effect daarvan op de financiële continuïteit. Ook de effectiviteit van governance en de organisatie komen aan bod. Uit de jaarlijkse beoordeling op basis van het beoordelingskader AW/WSW blijkt dat Wold & Waard een laag tot gemiddeld risicoprofiel heeft.

In hoofdstuk 7 en in de jaarrekening staat meer informatie over het financiële resultaat en de financiële positie.



Blik op de toekomst

Waar we in 2024 zijn geëindigd, bouwen we in 2025 op voort. We hebben weer veel mooie nieuwbouwprojecten op de planning en blijven werken aan verduurzaming en verdere verbetering van onze dienstverlening.

Deze vooruitgang realiseren we samen. Ik wil graag onze medewerkers, de Raad van Commissarissen en het Huurdersplatform bedanken voor hun inzet en betrokkenheid. Samen blijven we werken aan een stabiele, toekomstgerichte en innovatieve woningcorporatie. Gefaseerd en beheerst blijven we vooruitgaan, samen met onze partners en huurders.

In 2025 zetten we deze lijn voort, waarbij we het extra belangrijk vinden om alle partijen goed mee te nemen in onze besluiten en communicatie. In de dynamische wereld waarin we werken, is heldere afstemming en duidelijke communicatie van groot belang.

Flexibiliteit en onzekerheden

Na het opstellen van de jaarrekening werd bekend dat het Kabinet voornemens was de huren voor de jaren 2025 en 2026 te bevriezen voor alle sociale huurwoningen. Onder forse druk is de financiële impact hiervan inzichtelijk gemaakt. Aansluitend zijn (financiële) mogelijkheden in beeld gebracht om kosten en investeringen te beperken of inkomsten te verhogen.

Uiteindelijk is de huurbevriezing niet doorgegaan. De uitgevoerde analyses hebben ons wel waardevolle gesprekken en kansen opgeleverd die voor de begrotingsronde 2026 verder zullen worden onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid.

Bestuursverklaring

Dit jaarverslag, waarin het volkshuisvestingsverslag is opgenomen, geeft in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden van Wold & Waard in 2024. Het bestuur heeft het jaarverslag 2024 opgesteld. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De activiteiten passen binnen onze doelstelling als toegelaten instelling. Ik verklaar dat we alle middelen in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed.

19 juni 2025

T. Schroor
Bestuurder





2. ONZE POSITIONERING

Wie zijn wij?

Wij zijn een woningcorporatie, actief in de gemeente Westerkwartier, provincie Groningen.

Eind 2024 verhuren wij:

- 5.134 woongelegenheden
- 448 woningen aan zorginstellingen
- 8 bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed en
- 41 garageboxen

Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Klant en Strategie, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Daarnaast is er een controller. De bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen het MT. De RvC houdt intern toezicht.

Eind 2022 hebben we een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2023 – 2026: “Naar een duurzaam thuis, met elkaar”.

Missie



Kernwaarden

De manier waarop we onze missie uitvoeren blijkt niet alleen uit onze keuzes en doelstellingen, maar ook uit onze houding en ons gedrag. Onze kernwaarden - *dichtbij, actief, duurzaam* - geven aan wie we zijn en hoe we handelen.



Ons werkgebied

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar ongeveer 65.000 mensen wonen. De grotere dorpen in het Westerkwartier bieden voldoende voorzieningen, terwijl steden als Groningen en Drachten relatief dichtbij liggen. Demografisch gezien kenmerkt het gebied zich door vergrijzing. In diverse kleinere dorpen zijn in de loop van de jaren voorzieningen verdwenen of onder druk komen te staan. Om tijdig en specifiek in te spelen op deze ontwikkelingen, hebben wij voor al onze dorpen een vastgoedvisie.

Evaluatie van beleid

Participatiebeleid

Eind 2024 heeft Wold & Waard een nieuw participatiebeleid vastgesteld, met als doel een transparante en inclusieve aanpak te bieden waarbij bewoners en samenwerkingspartners actief worden betrokken bij besluitvorming en projectontwikkeling. Dit beleid is ontwikkeld in nauwe samenwerking met huurders, het HPW, de gemeente Westerkwartier en andere ketenpartners.

De totstandkoming van het beleid begon met een inspirerende kick-off op 8 mei, waar huurders en partners in gesprek gingen over de meerwaarde van participatie en samenwerking. Gedurende het jaar zijn diverse bijeenkomsten en interne sessies gehouden om inzichten op te halen en het beleid verder vorm te geven. Hieruit is een aanpak voortgekomen waarin participatie op verschillende niveaus wordt ingezet. Op elk niveau worden huurders en partners op een passende manier betrokken, variërend van advies en inspraak tot actieve co-creatie en uitvoering.

Vanaf 2025 zal de invoering van dit beleid van start gaan. Hiermee zetten we samen stappen om de leefbaarheid in onze dorpen en buurten te versterken en bewoners een actieve stem te geven in hun woonomgeving.

Leefbaarheidsvisie

Tegelijkertijd heeft Wold & Waard in 2024 haar Leefbaarheidsvisie ontwikkeld en vastgesteld. Deze visie richt zich op het versterken van de woon- en leefomgeving van huurders in het Westerkwartier en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, samenwerkingspartners en interne teams.

De ontwikkeling van de visie begon met een reeks inspiratiesessies, waarin huurders, de gemeente, de GGD, de politie en andere ketenpartners hun perspectieven op leefbaarheid deelden. Uit deze gesprekken is een gedragen visie ontstaan die zich richt op drie centrale thema's: leefbaarheid, veerkracht en duurzaamheid.

Om deze thema's te vertalen naar de praktijk, sturen wij op drie strategieën: wijk- en dorpsgericht werken, participatief werken en gerichte interventies. Deze aanpak helpt bij



het creëren van samenhang tussen beleid en uitvoering, waardoor de impact op leefbaarheid wordt vergroot.

We gaan in 2025, met deze visie in de hand, ons verder inzetten voor een veilige, betrokken en duurzame woonomgeving waarin huurders niet alleen ‘prima’, maar uitstekend kunnen wonen.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Een belangrijke wijziging voor onze huurders betreft de aanpassing van de woningwaardering, met name op het gebied van buitenruimtes en energielabels. Hogere energielabels (B t/m A+++++) worden nu beter gewaardeerd. Terwijl woningen met een slecht energielabel (E, F, G) aftrekpunten krijgen.

Door deze wijzigingen in de woningwaardering is het aantal WWS-punten per woning gemiddeld met zes gestegen. Om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven voor huurders met de laagste inkomens, hebben we onze uitgangspunten bijgesteld.

Verantwoording van onze maatschappelijke prestaties

Door middel van zogenaamde “ESG-reporting” worden een groot aantal bedrijven met ingang van 2024 verplicht om hun duurzaamheidsprestaties te meten, te monitoren en hierover te communiceren. Het gaat hierbij om de prestaties op het gebied van duurzaamheid, sociale impact en governance. Als woningcorporatie zijn wij vooralsnog vrijgesteld van deze verplichting. Wij verwachten dat dit in de toekomst gaat veranderen. Daarnaast vinden wij het als maatschappelijke organisatie belangrijk om goed en transparant op onze duurzame en sociale doelen te sturen en hierover verantwoording af te leggen. In 2024 hebben wij daarom kennis genomen van de modelrapportage van Aedes en de Vernieuwde Stad ten aanzien van ESG. Ook ontwikkelingen op dit gebied voor woningcorporaties zullen wij de komende periode blijven volgen. In 2025 willen wij onze doelen ten aanzien van duurzaamheid integreren in onze visie op verduurzaming.





3. ONZE STAKEHOLDERS

Samen met het Huurdersplatform Westerkwartier, huurders, de gemeente, dorpsvertegenwoordigingen en andere partijen werken wij aan goed wonen in het Westerkwartier.

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het HPW over onze opgaven. In 2021 zijn voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Hiermee is een raamwerk neergezet, waarin de bijdragen van partijen tot en met 2025 zijn opgenomen. Dit raamwerk wordt jaarlijks aangevuld met actuele afspraken.

Ook in 2024 hebben we op de volgende thema's afspraken gemaakt:

- doelgroepen & leefbaarheid
- betaalbaarheid
- voorraad & beschikbaarheid
- duurzaamheid & kwaliteit

We zetten ons in voor meer gebiedsgericht werken, dragen vanuit verschillende invalshoeken bij aan de betaalbaarheid, zorgen ervoor dat een groot aantal statushouders bij ons een thuis vindt en versnellen van onze duurzaamheidsopgave.

Gemeente Westerkwartier

Onze samenwerking met de gemeente Westerkwartier is een essentieel onderdeel van de prestatieafspraken. We werken gezamenlijk aan het verbeteren van leefbaarheid, betaalbaarheid, de woningvoorraad, beschikbaarheid en duurzaamheid. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente en de volkshuisvestelijke prioriteiten van de Rijksoverheid.

Door middel van thematische netwerkbijeenkomsten en periodieke overleggen bewaken we de voortgang en lossen we knelpunten op. In de praktijk ervaren we dat niet alle afspraken altijd volgens planning worden nagekomen, wat uitdagingen met zich meebrengt. Dit vraagt om extra inspanningen en een continue dialoog om onze gezamenlijke doelen te realiseren. In 2025 blijven we ons inzetten voor een constructieve samenwerking, met extra focus op betere afstemming en een versterking van de gezamenlijke verantwoordelijkheid.



Huurdersplatform Westerkwartier

Het HPW is tevens een belangrijke samenwerkingspartner in de prestatieafspraken. Samen met hen geven we vorm aan beleid en initiatieven die aansluiten bij de behoeften van huurders. Dit doen we door o.a. maandelijks met elkaar te overleggen tijdens reguliere- en themabijeenkomsten. Daarnaast sluit het HPW aan bij ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de gemeente Westerkwartier m.b.t. de prestatieafspraken. In 2024 hebben we aandacht geschonken aan de vorm van de samenwerkingsovereenkomst. Deze zal in 2025 officieel worden getekend, waarmee we onze gezamenlijke betrokkenheid en ambities verder bestendigen. In 2024 heeft een wisseling binnen het HPW plaatsgevonden: drie leden, waaronder de voorzitter en penningmeester, hebben afscheid genomen, terwijl drie nieuwe leden zijn toegetreden. Deze vernieuwde samenstelling biedt kansen om de samenwerking te versterken en nieuwe inzichten te benutten. In 2025 is het van belang dat het HPW zich gaat richten op het actief benaderen en betrekken van de achterban. Op deze wijze wordt de stem en de positie van de huurders nog verder geoptimaliseerd.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Vanuit onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg (september 2023) en onze prestatieafspraken werken we samen met onze partners binnen het sociaal domein. In juli 2024 hebben wij samen met de gemeente een bijeenkomst georganiseerd met als thema 'samenwerking'. Tijdens deze interactieve sessies met 14 deelnemende organisaties hebben we gediscussieerd over de onderlinge samenwerking en bijbehorende verwachtingen.

In oktober 2024 ondertekenden Wold & Waard en ketenpartners het OGGz-convenant Westerkwartier 2024-2028. Dit convenant versterkt de samenwerking rondom kwetsbare inwoners met complexe problematiek, gericht op preventie en herstel. Wold & Waard draagt bij door woonproblematiek tijdig te signaleren en huurders te ondersteunen. In 2025 werken we verder aan de implementatie en verbetering van deze samenwerking om maatschappelijke uitval te voorkomen en zelfredzaamheid te bevorderen.

Samenwerking met andere corporaties

Samenwerking met andere corporaties stelt Wold & Waard in staat om kennis en ervaringen te delen en innovatieve, effectieve oplossingen voor huisvestingsvraagstukken te ontwikkelen. Het biedt ook mogelijkheden om middelen efficiënter te benutten, bijvoorbeeld door gezamenlijke inkoop of het delen van expertise. Dit kan leiden tot kostenbesparingen en verbeteringen in de dienstverlening.

Daarnaast versterkt samenwerking met andere corporaties onze onderhandelingspositie, bijvoorbeeld in gesprekken met lokale overheden of leveranciers. Daarom nemen wij deel aan verschillende samenwerkingsverbanden, waaronder:



- de G13 (bestuurlijk netwerk van Groninger corporaties)
- Bouwstroom Noord (samenwerking tussen vijf woningcorporaties en twee bouwbedrijven)
- GeWOON Groen (samenwerking met vier andere corporaties op het gebied van duurzaamheid).

Sinds 2021 zijn we, samen met de andere Groninger corporaties en huurdersorganisaties, aangesloten bij Groningen Huurt, een samenwerking om gezamenlijk een nieuw woonruimteverdeelsysteem te ontwikkelen. Dit systeem zal in 2025 de individuele systemen van woningcorporaties in Groningen vervangen.





4. ONZE HUURDEURS

Wold & Waard zet zich met hart en ziel in voor mensen die in het Westerkwartier sociale huisvesting nodig hebben.

Vanuit ons ondernemingsplan:

Woonplezier: 'iedereen woont prettig'

- Met huurders en partners werken we aan de veerkracht van straten en wijken, met als doel die te versterken.
- Met huurders werken we aan veilige en schone wijken waar mensen elkaar gemakkelijk ontmoeten.
- Met huurders en partners werken wij aan het voorkomen en verminderen van overlast.

Meedoen: 'iedereen voelt zich gehoord'

- We onderzoeken alle ideeën van huurders en betrekken hen bij onze besluiten.
- Onze huurders zijn de expert van hun thuis. Op basis van hun ervaringen verbeteren we voortdurend onze dienstverlening.
- We organiseren huurdersbetrokkenheid op verschillende thema's en op verschillende manieren zodat iedereen mee kan doen.

Dienstverlening: 'elk contact is raak'

- Wij zijn open in onze communicatie met huurders en onze omgeving.
- We digitaliseren waar dat passend is en vanzelfsprekend hebben we aandacht voor huurders voor wie een andere vorm beter past.
- Huurders geven ons een 8 voor onze dienstverlening.
- Onze medewerkers zijn zichtbaar en benaderbaar in de wijken en dorpen.

Dienstverlening

Wat voor ons een huis is, is voor onze huurders een thuis. Juist omdat er voor onze doelgroep niet veel te 'kiezen' is, is klantbeleving voor ons belangrijk. Wij willen meer dan alleen een huis bieden. Met onze inzet op duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid willen we van betekenis zijn voor onze huurders. Om hier concreet mee aan de slag te gaan, hebben we een duidelijke koers nodig waaraan we onze dienstverlening, processen en profielen kunnen ophangen. Ons ondernemingsplan 2023-2026 vormt de basis voor deze koers. Dienstverlening is immers niet iets van één afdeling, maar van ons allemaal. Samen werken we elke dag aan goede en betaalbare huurwoningen in de sociale huursector in het Westerkwartier en alles wat daarbij komt kijken. Zo maken we van een huis een thuis.



Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties. De cijfers zijn transparant, voor gemeenten, huurders en stakeholders. Ook wij nemen deel aan de Aedes Benchmark, zodat we onze prestaties kunnen vergelijken met andere corporaties en gericht kunnen verbeteren.

In 2024 gaven huurders onze dienstverlening gemiddeld een 7,8 (2023: 7,7). Hiermee scoren wij iets hoger dan het landelijk gemiddelde in 2024 (7,7). Hieronder staan de cijfers per onderdeel.

	Wold & Waard			Sector
	Score 2023	Score 2024	letter	Score 2024
Nieuwe huurders	7,9	8,0	A	7,8
Huurders met een reparatieverzoek	7,7	7,9	B	7,9
Vertrokken huurders	7,6	7,6	B	7,4

Klanttevredenheid

Wij hechten veel waarde aan het meten en monitoren van de klanttevredenheid. Dit stelt ons in staat te zien waar het goed gaat en waar verbetering nodig is. Sinds januari 2023 maken wij gebruik van een enquêtetool gekoppeld aan ons ERP-systeem. Huurders ontvangen kort na hun contactmoment een enquête, zodat we direct inzicht krijgen in hun ervaringen.

We meten momenteel vier klantprocessen: reparaties, planmatig onderhoud, woning betrekken en woning verlaten. De verzamelde feedback wordt automatisch verwerkt in rapportages en analyses, waardoor we trends kunnen volgen en verbeteringen kunnen doorvoeren. Ook onze ketenpartners kunnen inzien in hoeverre zij voldoen aan de afgesproken servicelevels.

In 2024 was het gemiddelde oordeel over alle 4 klantprocessen een 7,9 (2023: 7,7). Hieronder staan de cijfers per onderdeel.

Jaar	Reparatie	Woning betrekken	Woning verlaten	Onderhoud douche, keuken, toilet	Gemiddelde
2024	8,0	7,9	7,8	8,4	7,9
2023	7,7	8,0	7,5	8,2	7,7

Naast deze klantreizen meten we sinds dit jaar ook jaarlijks het onderdeel *Woning en Woonomgeving*. Ons rapportcijfer is gemiddeld een 7,0 over 2024.

Jaar	Woning	Onderhoud	Buurt	Leefbaarheid	Gemiddelde
2024	6,9	6,8	7,1	7,0	7,0



Bijzondere woonvraag

Sociale problematiek

Door de beleidsinzet om het zelfstandig wonen (en langer thuis wonen) te bevorderen neemt het aantal huurders met psychische klachten en/of verward gedrag in onze woningen toe. Dat vraagt meer tijd en aandacht en leidt soms tot veiligheidsincidenten. Ter signalering van problemen en waar mogelijk ter voorkoming, participeren wij in diverse netwerken, zoals het meldpunt voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz).

In 2024 zijn er in totaal 70 zaken aangemeld bij Buurtbemiddeling Westerkwartier. Door Wold & Waard is 15% aangemeld (10 gevallen). In 69% van de afgeronde zaken zien we aan het einde van het bemiddelingstraject een verbetering van de situatie. In 31% van de afgeronde zaken komt er geen verbetering tot stand. De reden hiervan is in de meeste gevallen dat één van beide partijen niet bereid is tot het voeren van een bemiddelingsgesprek.

In 2022 en 2023 waren dit nog, respectievelijk, 84 en 68 aanmeldingen. Dit aantal is nu dus stabiel gebleven. Van de 68 aanmeldingen in 2024 had 45% betrekking op een huurwoning.

Ondersteuning bij betalingsproblemen

Wij blijven inzetten op persoonlijk contact en het bieden van hulp. Daarbij toetsen we op zelfredzaamheid en verwijzen we, indien nodig, door naar passende ondersteuning. Wold & Waard heeft ervoor gekozen dit jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Huurders hebben de huurverhoging als erg fors ervaren.

In 2024 zijn we verdergegaan met de oriëntatie op een incassopakket en hebben we gekozen voor Mind2Pay. In januari 2025 zal er een demonstratie plaatsvinden om de rest van de organisatie te overtuigen van deze keuze.

Urgentie

Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningzoekenden met voorrang een woning krijgen.

Reden urgentie	2024	2023	2022
Sociale urgentie	16	21	22
Medische urgentie	19	18	24
Sloop (voorrang bij vervangende woonruimte)	22	32	19
Convenant uitstroom Begeleid Wonen	8	4	9
Overig (bijv. calamiteit, leefbaarheid, enz.)	15		

Bovenstaande getallen betreffen de toegekende urgenties. Het aantal verhuringen kan hiervan afwijken. Onderstaande woningen zijn onderdeel van sloopprojecten, waardoor huurders een urgentie hebben gekregen om met voorrang te verhuizen:



- Touwslagersbaan en Verlengde Oosterweg in Noordhorn
- Schoolstraat en Vijverweg in Aduard

Statushouders

De gemeente Westerkwartier heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Vanwege de achterstand op deze taakstelling zijn voor 2024 en 2025 extra afspraken gemaakt. In 2024 heeft Wold & Waard volgens afspraak met de gemeente 126 statushouders gehuisvest (2023: 48). Dit hogere aantal komt door de verhoogde taakstelling en de afspraken tussen de gemeente en Wold & Waard. Hiervoor zijn 56 woningen met voorrang toegewezen aan statushouders.

InsightOut

Sommige jongeren vallen tussen wal en schip en kunnen niet langer thuis wonen. InsightOut is een gezamenlijk project van Wold & Waard en Wender dat probeert dit te voorkomen. Jaarlijks stellen wij zes jongerenwoningen beschikbaar. Als zelfstandig wonen goed verloopt, krijgt de jongere na één jaar een huurcontract op eigen naam. In 2024 kregen vier jongeren een woning toegewezen en vier jongeren kregen een huurcontract op eigen naam.

Aanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Inwoners van het Westerkwartier kunnen op medische gronden bij de gemeente een beroep doen op aanpassing van hun woning of op een andere, passende huurwoning. In 2024 is één woning op verzoek en voor rekening van de gemeente aangepast in het kader van de WMO.

Betaalbaarheid

Woningcorporaties huisvesten mensen met een kleine portemonnee en mensen die, om wat voor reden dan ook, ondersteuning nodig hebben bij het vinden van woonruimte. Eén van de kerndoelen van een woningcorporatie is daarom het betaalbaar houden van het wonen. Vanuit dit doel, in relatie tot onze opgave op lange termijn, hebben we in 2023 onder meer ons huurbeleid vernieuwd en in 2024 geëvalueerd.

Evaluatie huurbeleid

Eind 2023 spraken het HPW en Wold & Waard af om het vernieuwde huurbeleid in het najaar van 2024 gezamenlijk te evalueren. Doel van de evaluatie was om te toetsen of de beoogde effecten zijn bereikt en eventuele knelpunten aan te pakken. Ook wijzigingen in regelgeving speelden hierbij een rol.

Met ondersteuning van de Woonbond hebben we het huurbeleid beoordeeld aan de hand van de afgesproken uitgangspunten. Waar uitkomsten afweken, hebben we aanbevelingen geformuleerd om het beleid beter aan te laten sluiten.

Een belangrijk onderdeel van ons huurbeleid is de staffel bij de jaarlijkse huurverhoging: hoe groter het verschil tussen de betaalde huur en de streefhuur, hoe hoger de



procentuele verhoging. Dit systeem zorgt voor een betere balans tussen huurprijs en woningkwaliteit.

Eind 2024 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 557,10 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging per 1 juli was gemiddeld 4,45%. Dit jaar hebben we voor het eerst een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Huurbevroezing

In 2024 hebben we de jaarlijkse huurverhoging niet toegepast bij woningen met een sloopbestemming, woningen die in 2024 gerenoveerd werden, woningen met een energielabel E, F of G en woningen met energielabel D én bestemming van de woning 'Renovatie 4 – 10 jaar'. Ook de huurprijzen van garages zijn niet aangepast.

Huurbezwaren

In 2024 waren er twaalf huurbezwaren. Daarvan waren acht bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging, drie bezwaren op grond van onderhoudsgebreken en één verzet tegen de uitspraak van de voorzitter. Van alle zaken zijn er inmiddels negen afgesloten. De huurcommissie heeft hiervan zeven bezwaren ongegrond verklaard en twee huurders hebben hun bezwaar weer ingetrokken. Over drie zaken moet nog uitspraak gedaan worden.

Onderzoek woonlasten

In samenwerking met de gemeente zijn we in 2023 gestart met een onderzoek naar de woonlasten van de inwoners van het Westerkwartier. Dit onderzoek is uitgezet onder woningeigenaren, huurders van commerciële huurwoningen en huurders van sociale huurwoningen. Het onderzoek is in 2018 ook gehouden en met het herhalen van het onderzoek hopen we ook inzicht te krijgen in de ontwikkelingen van de woonlasten van de inwoners in het Westerkwartier.

Concluderend: wonen in het Westerkwartier is sinds 2018 gemiddeld genomen wat betaalbaarder geworden door een relatief kleine stijging van huur en hypotheeklasten en verhoging van het inkomen. Door de toename van energielasten is dit voor de bewoners echter niet altijd merkbaar.

Ons huurbeleid heeft waarschijnlijk aan de afname bijgedragen. Uit een eigen vergelijking met omliggende corporaties blijkt dat ons huurbeleid gematigder was, terwijl de gemiddelde (WWS) kwaliteit van onze woningen iets meer is dan gemiddeld.

Betaalbaarheid behoort tot de belangrijkste onderwerpen in de prestatieafspraken. In de Prestatieafspraken 2024 is afgesproken dat partijen deze uitkomsten gebruiken om maatregelen te treffen die de betaalbaarheid voor kwetsbare groepen verbeteren. Ook zijn de uitkomsten input voor de nieuwe woonvisie van 2025.

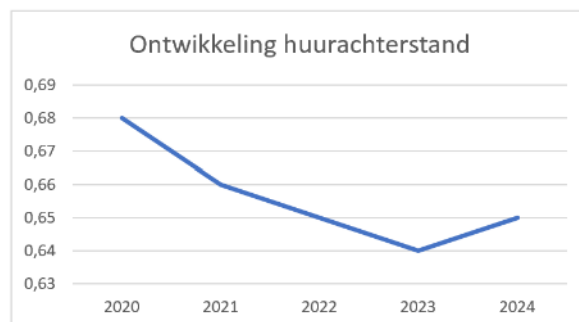


Rioolheffing

Uiteraard waren er ook uitdagingen in 2024. We werden geconfronteerd met keuzes uit het verleden rondom de rioolheffing. Het bleek dat we dit administratief niet juist aangepakt hebben. Afgelopen jaar hebben we besloten deze situatie te herstellen. Dit proces is in 2024 in gang gezet en zal in 2025 zorgvuldig worden afgerond.

Huurincasso

In de grafiek is het verloop van de huurachterstanden ten opzichte van de huuropbrengst opgenomen. In 2024 is de huurachterstand op hetzelfde niveau als in 2022.



Ontruimingen

In 2024 is zes keer ontruiming aangezegd (2023 13 keer). In totaal zijn drie woningen ontruimd. Dit betreft één ontruiming wegens huurachterstand, de overige twee woningen vanwege overlast.

Achterstanden vertrokken huurders

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden. Wij proberen de uitstaande bedragen dan alsnog te innen, maar dat proces duurt vaak jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond € 230.474 open voor 83 ex-huurders.

Voor wie zijn we er?

Wij zijn er allereerst voor huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen voor eenpersoonshuishoudens van € 47.699,- en € 52.671,- voor meerpersoonshuishoudens. Incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 58.500,-. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 697,08). Huishoudens met een inkomen hoger dan € 58.000,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan € 879,67 (vrije sector).

Volgens de staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 47.699,- (eenpersoons) en € 52.671,- (meerpersoons). In 2024 is 93,7% binnen deze norm toegewezen.

Passend toewijzen

Volgens de regeling Passend Toewijzen moeten wij aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning aanbieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de



huurtoeslag. Van deze eis mogen wij afwijken met een marge van 5%. In 2024 is 94,9% van de verhuringen passend toegewezen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid verwijst naar de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in wijken, buurten of dorpen. Bij Wold & Waard zetten wij ons dagelijks in, samen met onze partners, om een omgeving te bieden waarin mensen zich veilig, gezond en gelukkig voelen.

Leefbaarheidsfonds

Wold & Waard heeft haar Leefbaarheidsfonds in 2024 ingezet voor een breed scala aan activiteiten en projecten die de leefbaarheid in het werkgebied verbeteren. Dit waren initiatieven die gericht zijn op het bevorderen van de sociale cohesie en/of het verbeteren van de fysieke omgeving en waarbij er een directe connectie is met onze huurders. De beoordeling en toekenning gebeurde op basis van de bestaande voorwaarden, door minimaal twee wijkconsulenten, waarvan in ieder geval de wijkconsulent werkzaam in het gebied van de aanvraag. In 2024 zijn er 18 aanvragen leefbaarheidsfonds ingediend, waarvan zeven aanvragen zijn toegekend. In totaal gaat het om een toegekend bedrag van € 10.255. Het gaat om bijdragen aan een speelweide voor honden, nieuwe parasols op het gezamenlijke terras van een seniorencomplex, een vijfkamp tussen verschillende dorpen, buurthuiskamer Marum, een buitengalerie, het herinrichten van een openbaar deel van een schoolplein en een muziekvoorstelling.

Inzet leefbaarheidsmedewerkers, wijkbeheerders en wijkconsulenten

Vanuit het team van wijkbeheerders en wijkconsulenten wordt er dagelijks gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid voor onze huurders. Dit doen zij door in te zetten op activiteiten en initiatieven die gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, zowel op sociaal als fysiek vlak. Zij worden hierin ondersteund door leefbaarheidsmedewerkers die verschillende opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en tuinonderhoud bij leegstaande woningen verrichten. Niet alleen het resultaat, maar ook de zichtbaarheid van de medewerkers wordt erg gewaardeerd door onze huurders.

Leefbaarheid omgeving

Net als in het voorgaande jaar heeft Wold & Waard ook in 2024 geïnvesteerd in de fysieke leefomgeving. Het ging hierbij om onderhoud aan brandgangen, paden en groenonderhoud. Daarmee zorgen we voor een schone, hele en veilige omgeving voor onze huurders. Een mooi aanzicht van de straat zorgt mede voor een betere leefbaarheid.



Woningtoewijzing

Bij woningtoewijzing is inschrijvingsduur het belangrijkste toewijzingscriterium. Uitzonderingen zijn er voor huurders die onder een Sociaal Plan vallen vanwege herstructurering, in geval van urgentie en bij huisvesting van statushouders.

Groningen Huurt

In 2024 zijn grote stappen gezet in de ontwikkeling van het provinciale woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt. Het inkooptraject is voorbereid en in maart 2025 zullen drie geselecteerde ICT-leveranciers hun systemen presenteren, met input van huurders. In april zal de implementatiefase starten. Er zijn verschillende scenario's uitgewerkt voor mogelijke samenwerkingsverbanden. Aan de huurdersorganisaties is advies gevraagd over hun positie en over de financiën. Ook is er tijdens het bespreekforum op 9 december gevraagd ideeën aan te dragen voor een alternatieve naam voor de werknaam 'Groningen Huurt'. Met deze stappen komt Groningen Huurt dichterbij een transparant en efficiënt woonruimteverdeelsysteem voor de provincie.

Woningaanbiedingen

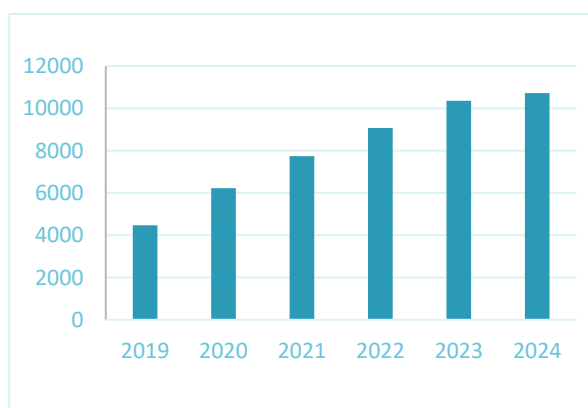
In 2024 was de gemiddelde acceptatiegraad 65% (2023: 54%, 2022: 56%). Gecorrigeerd voor sloop, verkoop, urgenties e.d. gaat het om 56,3% (2023: 50,9%).

Als we de acceptatiegraad per woningtype bekijken, dan zien we dat de acceptatiegraad van alle woningtypes is gestegen. Dit kan komen door de krapte op de woningmarkt.

Woningtype	Aanbiedingen	Acceptaties	Acceptatiegraad
Eén-slaapkamer-woning	94	58	61,7% (2022: 57,4%)
Twee-slaapkamer-woning	91	65	71,4% (2022: 52,5%)
Gezinswoning	188	125	66,5% (2022: 54,5%)
Seniorenwoning	187	118	63,1% (2022: 52,9%)

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden steeg in 2024 opnieuw, naar 10.719. Dit is een toename van 3,4%. Ten opzichte van 2023 zien we geen bijzonderheden waar de woningzoekenden vandaan komen die zich inschrijven.



Verhuizingen

	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal huuropzeggingen	313	348	382	361	390
Mutatiegraad in %	6,6	6,6	7,1	6,7	7,1

De gemiddelde mutatiegraad is in 2024 vergelijkbaar als in voorgaande jaren. Corrigeren we het cijfer voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad 6,3%.

Reden huuropzegging	2020	2021	2022	2023	2024
Ontruiming	3	8	4	5	3
Overlijden	49	62	69	55	83
Sloop	15	2	18	31	29
Verkoop aan huurder	3	3	0	2	2
Woningruil	5	10	5	11	5
Andere woning elders	238	262	286	257	268
TOTAAL	313	347	382	361	390

Bewust Wonen Weken

De Bewust Wonen Weken in het Westerkwartier is een jaarlijks evenement georganiseerd door Wold & Waard, de gemeente Westerkwartier en Sociaal Werk De Schans. Dit concept is een aantal jaren geleden ontstaan, omdat we het thema Duurzaamheid meer onder de aandacht wilden brengen. Sindsdien organiseren we verschillende thema's. 2024 stond in het teken van verbinden en ontmoeten (26 sept. t/m 2 okt.), met als doel het versterken van sociale cohesie en het bevorderen van contact tussen buurtbewoners. De opkomst is de laatste jaren wisselend, daarom wordt dit concept in 2025 met de betrokken partners geëvalueerd.

Klachtenprocedure

Jaarlijks voeren medewerkers van Wold & Waard duizenden telefoongespreken, voeren we honderden reparaties uit en beantwoorden we vele vragen en verzoeken van huurders. Ondanks onze inspanningen voor hoge klanttevredenheid kunnen er klachten ontstaan.

Als een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld door een medewerker, kan een formele klacht worden ingediend. Deze wordt behandeld door onze klachtencoördinator én inhoudelijk behandeld door de betrokken medewerker. De meeste klachten lossen we zo op. Indien nodig, kan de klacht worden voorgelegd aan de onafhankelijke externe klachtencommissie, die advies uitbrengt aan zowel de huurder als Wold & Waard.

Als de klant het niet eens is met de externe klachtencommissie kan de Huurcommissie om een uitspraak worden gevraagd. Bij onvrede over de werkwijze van de externe klachtencommissie, kan een klacht ingediend worden bij de Commissie Governancecode,



Hieronder een overzicht van de klachten.

Jaar	Aantal klachten dienstverlening klachtencoördinator	Aantal klachten Externe klachtencommissie	Aantal klachten over gedrag verhuurder bij Huurcommissie of Commissie Governancecode
2024	49	4	0
2023	17 * (registratie vanaf juli 2023)	2	0

Klachtencommissie

In 2024 hadden zitting in de externe Klachtencommissie:

- mevrouw mr. J.P. Schrale-Oranje, voorzitter
- De heer J. Kamphuis, lid (per 1-6-2019, namens de corporatie)
- Mevrouw F. Darwinkel, lid (lid per 1-6-2019, namens de huurders)
- Mevrouw H. van Marrum, plaatsvervangend lid (per 1-1-2020, namens de corporatie)
- mevrouw J. Reinders, lid (tot 1-3-2024, namens de huurders)
- mevrouw G. Hulshof, plaatsvervangend lid (per 1-3-2024, namens de huurders)

In 2024 zijn vier klachten ingediend bij de externe Klachtencommissie. Alle vier de klachten hebben geleid tot een hoorzitting. Daarbij is één klacht door de Klachtencommissie gegrond verklaard. Wold & Waard heeft het advies van de Klachtencommissie opgevolgd. Bij twee klachten is het geschil tijdens de hoorzitting tot een schikking gekomen. De vierde klacht loopt nog. Tijdens de hoorzitting op 27 januari 2025 is het niet tot een schikking gekomen. De Klachtencommissie is daarover op dit moment nog in beraad.





5. ONZE WONINGEN

Wij verhuren voldoende, betaalbare en duurzame woningen van goede kwaliteit. Investeren in nette, veilige en energiezuinige woningen. Dat is goed voor het wooncomfort én voor de portemonnee van huurders.

Vanuit ons ondernemingsplan:

Beschikbaar: ‘Er valt wat te kiezen’

- Ons woningaanbod biedt keuzemogelijkheden. Er is een ruime variatie in huurprijzen en woningtypen.
- Met onze partners in de zorg en het sociaal domein zorgen wij ervoor dat er ook woningen zijn voor huurders met bijzondere woonvragen.
- We zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in het Westerkwartier.

Kwaliteit: ‘een prima woning’

1. Onze woningen zijn veilig
2. Onze woningen zijn netjes en hebben een passend uitrustingsniveau.
3. Wij vernieuwen onze woningvoorraad.

Duurzaam: ‘naar een lager energieverbruik’

- Door woningen (beter) te isoleren en/of door zonnepanelen te plaatsen geven we huurders de mogelijkheid hun energieverbruik te verlagen.
- Eind 2026 is ruim 40% van onze woningen energiezuinig; het grootste deel daarvan (25%) is qua energieverbruik toekomst klaar.
- Eind 2026 heeft 45% van onze woningen zonnepanelen. We bouwen, renoveren en onderhouden steeds meer circulair. We starten pilots, verwerken opgedane ervaringen en gebruiken die om circulair verder te ontwikkelen.
- We vergroenen de omgeving van woningen om hete zomers en zware regenbuien op te vangen.

Vastgoedsturing

Organisatie

Met ingang van 2024 is de manager Klant & Strategie verantwoordelijk voor het proces van vastgoedsturing. Voor de verdere professionalisering van Vastgoedsturing binnen Wold & Waard heeft Ortec eind 2023 een intern onderzoek uitgevoerd. Het rapport is in januari 2024 opgeleverd en geeft handvatten voor verbetering van zowel het proces als de inhoud.



Advies is om portefeuillemanagement een duidelijker positie te geven binnen Wold & Waard en het strategische deel van Vastgoedsturing officieel in te richten. Portefeuillemanagement is verantwoordelijk voor de vertaling van de ondernemingsdoelstellingen naar doelstellingen voor de vastgoedportefeuille richting 2035; de wensportefeuille. De portefeuillemanager houdt zich bezig met het opstellen van het plan, het monitoren van de voortgang en eventueel jaarlijkse herijking.

Op tactisch niveau richt het assetmanagement zich op de prestaties van het vastgoed op complexniveau. Het assetteam, voorheen Adviesgroep SVB met een brede afvaardiging vanuit de organisatie (Klant & Strategie, Financiën en Vastgoed), heeft onder aanvoering van de assetmanager een adviserende rol richting MT en bestuur. Er wordt advies gegeven over de financiële haalbaarheid, maatschappelijke bijdrage, het rendement van het complex en overall de bijdrage van het complex aan onze portefeuilledoelstellingen. De assetmanager is in dit proces eindverantwoordelijk.

Assetmanagement en Portefeuillemanagement hebben in 2024 als onderdeel van Klant en Strategie een officiële plek gekregen binnen Wold & Waard. Per 1 augustus 2024 is een Portefeuillemanager/Assetmanager aangenomen. Eind 2024 is het portefeuilleplan opgeleverd die in Q1 van 2025 door de RvC wordt goedgekeurd.

In het portefeuilleplan is opgenomen dat de vraag naar sociale huurwoningen nog verder toeneemt. Was de vraag met 500 woningen in 2023 al hoger dan daarvoor, in 2024 is die nog verder toegenomen. Vooral in de grotere kernen als Leek-Tolbert, Zuidhorn, Marum, Grootegast en Grijskerk ligt een opgave. Wold & Waard heeft als doelstelling om tot 2030 ca. 520 nieuwe woningen te realiseren. De grootste uitdaging om deze aantallen te kunnen realiseren is het aantal kavels waarvoor we grotendeels afhankelijk zijn van de gemeente. Een beperkt deel van de toename kan worden gerealiseerd door verdichting op onze eigen grond.

Uitwerking portefeuilleplan

Het nieuwe portefeuilleplan geeft heldere strategische kaders die we in 2025 per dorp verder uitwerken. Deze uitwerking doen we samen met de gemeente en het HPW.

Complexsessies

Om meer diepgang te krijgen in de analyse van de complexen worden in 2025 complexsessies georganiseerd. Bij deze sessies is een brede vertegenwoordiging van vakinhoudelijke professionals van Wold & Waard uitgenodigd. De input uit deze sessies wordt gebruikt om tot betere afwegingen te komen over de toekomst van de verschillende complexen binnen een dorp/gebied om daarmee vervolgens invulling te gaan geven aan de doelstellingen uit het portefeuilleplan.



Vastgoedvisies

Om ervoor te zorgen dat ons vastgoed blijvend aansluit bij de woonvraag stelden we jaarlijks voor ongeveer een derde van ons bezit een vastgoedvisie op. We beschreven het dorp en de omgeving, de technische en energetische staat van onze woningen en de woonvraag en we maakten een financiële analyse. In combinatie met een beoordeling op sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen leidde deze analyse tot een visie op ons vastgoed. Met de komst van assetmanagement en portefeuillemanagement zijn we, met uitzondering van de visie op het overgenomen bezit van Wierden en Borgen in Garnwerd, Ezinge en Feerwerd, gestopt met het opstellen van de visies.

In 2025 kijken we vanuit het vastgestelde portefeuilleplan naar een nieuwe manier om de visies vorm en inhoud te geven. Hierbij nodigen we zowel interne als externe stakeholders in brede setting uit om mee te praten. De uiteindelijke dorpsplannen zijn een combinatie van complexsessies waarin we de complexen en de omgeving in een dorp met collega's analyseren en beoordelen en dorpsplansessies waar we met de gemeente en het HPW de dorpen bespreken en ook de gemeentelijke dorpsplannen meenemen.

Actuele Woningvoorraad

Wold & Waard heeft zo'n 20% van de woningen in het Westerkwartier en is de grootste verhuurder. De woningen zijn verspreid over 37 dorpen. In totaal huisvesten we ongeveer 9.000 mensen.

Eind 2024 zijn er 5.631 verhuureenheden in exploitatie.

OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	
Woningen	5.132
Standplaatsen	4
Overige woongelegenheden	446
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	8
Garages	41
Totaal	5.631

In bijlage I zijn de mutaties in de verhuureenheden opgenomen en is het woningbezit per dorp gespecificeerd.

Onderhoud bestaand woningbezit

Kwaliteit onderhoud woningen

De onderhoudstoestand van onze woningen wordt met onze RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners beoordeeld volgens een methodiek die aansluit bij het RGS onderhoud. Dit jaar zijn we gestart om te kijken hoe we het RGS-onderhoud kunnen



verbeteren. Hiervoor is De Weevers ingeschakeld. Vanaf 2025 gaan we voor ons gehele woningbezit opnieuw een conditiemeting uitvoeren. In 2024 is dit voor het voormalig woningbezit van Wierden en Borgen uitgevoerd.

Planmatig onderhoud

Uit oogpunt van efficiency onderhouden we het casco van woningen zowel planmatig als complexmatig. Schilderwerk wordt periodiek uitgevoerd en waar nodig herstellen we voegwerk, plegen we houtrotherstel en/of vervangen we ramen en deuren. Elementen in de woning worden na een bepaalde levensduur vervangen. Cv-ketels na 18 jaar, voor keukens en tegelwerk hanteren we afschrijvingstermijnen van respectievelijk 24 en 36 jaar. Het planmatig onderhoud wordt volledig uitgevoerd door derden.

Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud) wordt uitgevoerd op basis van een melding of bij huuropzegging. Een deel van het werk voert onze eigen onderhoudsdienst uit. Specialistisch onderhoud, omvangrijker onderhoud in mutatiewoningen en klachtenonderhoud die meer dan 4 uur werk kosten, besteden we uit.

Onderhoudskosten

Onderhoudskosten	2024	2023
Planmatig onderhoud	6.002	5.986
Contractonderhoud	2.042	1.472
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	1.670	1.480
Mutatieonderhoud	2.637	2.444
Zwambestrijding	35	55
Asbestsanering	-	-
Materiaalverbruik	219	215
Overige onderhoudskosten	151	142
Totaal werk derden	12.756	11.793
Toegerekende personeelskosten	1.337	1.051
Toegerekende organisatiekosten	466	400
Totale onderhoudskosten	14.559	13.244

In 2024 bedroegen de totale onderhoudskosten € 14,6 miljoen (vorig jaar € 13,2 miljoen). Dit is inclusief € 1,8 miljoen (vorig jaar € 1,5 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.

De onderhoudskosten vielen hoger uit in vergelijking met 2023. Dit komt door doorgeschoven werk dat eind 2023 nog niet gereed was en in 2024 is uitgevoerd (€1,9 miljoen). Daarnaast vallen de kosten van het dagelijks onderhoud hoger uit door meer reparaties en mutaties.



Mutatie- en reparatiekosten zijn hoger dan 2023. Dit wordt o.a. veroorzaakt door:

- Meer uitbesteden van opdrachten aan co-makers en samenwerkingspartners. In 2024 is onze eigen onderhoudsdienst gekrompen van 6 naar 4 medewerkers en daarnaast is er door langdurige ziekte minder inzet geweest van de uren van onze eigen vakmannen. In totaal zijn er 50% minder uren ingezet dan begroot.
- Toename van het aantal opdrachten bij reparatieonderhoud. In 2024 zijn er 1330 (30%) meer opdrachten voor reparatieonderhoud aangemaakt dan begroot.
- Toename van het aantal mutatiewoningen. In 2024 hebben we 73 (36%) mutatiewoningen meer uitgevoerd dan begroot.

Wold & Waard heeft de ambitie om minimaal een 8 te scoren op de klantwaardering als onderdeel van de kwaliteitsverbetering (zie hoofdstuk Aedes Benchmark). Om dit te behalen is er gestuurd op die onderdelen die klanten het hoogst waarderen. Bij reparatieonderhoud waarderen klanten het als het gemelde gebrek snel en in één keer goed wordt opgelost (first time fix). Deze prestatie hebben we ook afgesproken met onze co-makers en samenwerkingspartners. Hierdoor zien we een stijging van de kosten per opdracht, mede omdat het een negatief effect heeft op de efficiëntie en de inzet van uren. Bij mutatieonderhoud waarderen klanten het als de opgeleverde woning schoon en heel is en dat er op korte termijn geen ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden. Er wordt daarom kritischer gekeken naar de staat van onderhoud aan de binnenzijde van de woningen tijdens mutatieleegstand. We hebben we de volgende afspraken gemaakt:

1. Oudere woningen met een lange duur van bewoning die vrijkomen hebben veel Zelf Aangebrachte Voorzieningen die verwijderd moeten worden door de huurder. Het hieruit voortvloeiende herstelwerk aan bijvoorbeeld stucwerk en plafonds wordt in de hele woning uitgevoerd.
2. Woningen met een bouwjaar van vóór 1995 worden altijd op asbest geïnventariseerd.
3. Woningen met een houten vloer op de begane grond worden standaard geïnspecteerd op de aanwezigheid van zwam.
4. Badkamer, toilet en/of keuken worden beoordeeld en als deze aan vervanging toe zijn (einde levensduur) wordt dit planmatig onderhoud gelijktijdig uitgevoerd. Daarna is veelal een extra schoonmaak noodzakelijk.

Hierdoor zien we bij mutatiewoningen ook een stijging van de kosten per mutatie van €1.661,- (30%) per opdracht t.o.v. 2023.

Verduurzaming

Energiebeleid

Programma versnelling in de verduurzaming

In 2023 zijn we gestart met het Programma versnelling in de verduurzaming. Het totale programma loopt tot en met 2033. Hiermee willen we de verduurzaming van onze



woningen voor al onze huurders eerder beschikbaar maken. Hiervoor zijn 4 sporen gemaakt:

- Spoor 1; renovatie tot het niveau van 'de Standaard' (warmtevraag per m2) van de woningen met een bouwjaar tot 1982;
- Spoor 2; verbetering van woningen van de verkoopvoorraad en vrijstaande woningen tot energielabel C;
- Spoor 3; vervanging van niet HR glas door HR++ glas bij woningen met bouwjaar vanaf 1982 en de verkoopvoorraad die niet in spoor 2 valt;
- Spoor 4; aanbod zonnepanelen.

Voor het hybride-concept (spoor 1) vindt de versnelling pas vanaf 2025 plaats in verband met het inrichten van de organisatie, de voorbereiding en vooral de flora & fauna onderzoeken.

Communicatie naar alle huurders over de sporen van verduurzaming

Alle huurders zijn voor 1 april 2023 met een brief geïnformeerd over de verduurzamingsmaatregelen voor hun woning. In de brief kregen zij antwoord op 4 vragen:

1. Wat is Wold & Waard van plan met mijn woning?
2. Wanneer gaat dat gebeuren?
3. Wat kan Wold & Waard in tussentijd voor mij doen?
4. Wat kan ik als huurder zelf doen?

Deze communicatie heeft voor huurders duidelijkheid gegeven, waardoor er weinig vragen binnenkomen over de verduurzaming van de woningen door de huurders.

Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken herijkt. Voor de uitvoering op de korte termijn heeft dit nog geen invloed. In 2025 kijken we wat de consequenties zijn voor het uitvoeringsprogramma.

De renovaties worden uitgevoerd door twee aannemers, Bouwgroep Dijkstra Draisma en Van Wijnen. Deze zijn geselecteerd op basis van de NOM pilot in 2019. Met deze aannemers is in 2023 een langdurige samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

In 2024 zijn verduurzaamd:

- Spoor 1, 151 woningen gerealiseerd, prognose was 151.
Uitgave in 2024: € 13,4 miljoen
- Spoor 2, 14 woningen gerealiseerd, prognose was 26.
Uitgave in 2024: € 0,3 miljoen.
- Spoor 3, 138 woningen gerealiseerd, prognose was 137.
Uitgave in 2024: € 1,3 miljoen.
- Spoor 4, 330 woningen gerealiseerd, prognose was 642.
Uitgave in 2024: € 1,1 miljoen.



In 2024 zijn in totaal bij minder woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd dan de onze prognose. In spoor 1 zijn meer woningen in uitvoering genomen. We zijn eerder gestart met 37 woningen in Zevenhuizen. De totale afwijking zitten het met name in het minder aangebrachte zonnepanelen vanuit spoor 4.

Door de huidige onzekerheid van de salderingsregeling en de terugleverkosten zien we dat huurders terughoudend zijn over de keuze voor zonnepanelen. Een goede uitleg en onderbouwing was bijna ook niet mogelijk door alle onzekerheden. We gaan in 2025 een nieuwe campagne uitrollen, in combinatie met energiedisplays die we beschikbaar hebben gekregen van de gemeente. We kunnen daardoor huurders beter voorlichten over de aanschaf en het gebruik van zonnepanelen.

Doordat de verduurzaming van 37 woningen in Zevenhuizen ten opzichte van de planning naar voren konden worden gehaald, hebben we in 2024 meer woningen in uitvoering kunnen nemen dan geprognostiseerd. Door verschuiving van het project Tolbert van 2024 naar 2023, blijven de totaaluitgaven voor spoor 1 in lijn met de begroting.

Voor spoor 2, 3 en 4, hebben we tegen lagere kosten dan geprognostiseerd de maatregelen kunnen uitvoeren.

Huurderstevredenheid

Onderzoek naar de huurderstevredenheid over de renovaties is een continu proces. De uitkomsten zijn overwegend positief. In 2025 gaan we het onderzoek voor huurderstevredenheid bij Inceptivize onderbrengen. Deze waardering wordt dan ook als KPI voor de geselecteerde aannemers ingevoerd.

Innovatie/pilots

In 2024 hebben we een aantal kleine pilots gedraaid. We hebben bij een project doorontwikkeling van een prefab biobased dak toegepast. Daarnaast hebben we met het samenwerkingsverband een subsidie binnengehaald om dit in 2025 dit te kunnen financieren bij meerder daken.

Samenwerking

Wij geloven in de kracht van samenwerking en zijn om die reden aangesloten bij GeWOON Groen, een samenwerkingsverband van vijf Groninger corporaties. GeWOON Groen heeft als doel de verduurzaming van de aangesloten corporaties te versnellen en hun huurders te stimuleren en te faciliteren in mogelijkheden tot energiebesparing. In 2024 is de samenwerking verder uitgewerkt in een beleidsplan van GeWOON Groen onder leiding van een nieuwe directeur Rolf Koops. In 2024 is via het samenwerkingsverband een MEER-subsidie van 11 miljoen euro voor de corporaties binnengehaald voor de ontwikkeling en uitvoering van biobased daken in een renovatiestroom.



Warmtenetten

In 2024 heeft de gemeente Westerkwartier onderzoek laten verrichten naar mogelijke uitbreiding van het warmtenet Marum) en de aanleg van een warmtenet in Leek. Wold & Waard is actief betrokken bij de onderzoeken. Met name de financiële haalbaarheid lijkt ongunstig. Voor Marum en Leek lopen de vervolgonderzoeken nog. Voor Zuidhorn, Aduard en Grijskerk zijn deze afgerond en lijkt uitbreiding voorlopig niet haalbaar.

Kantoor

In 2024 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De verbouwing die in 2023 is gestart is afgerond
- Er zijn voorbereidingen gedaan en offertes aangevraagd voor het aanpassen van de toiletgroep bij de ontmoetingsruimte en het aanpassen van de looproute in de ontvangstruimte. De uitvoering zal in 2025 zijn.
- Er zijn voorbereidingen gedaan voor de uitbreiding van de fietsenstalling. Deze uitbreiding wordt in 2025 uitgevoerd.
- Het aantal laadpalen op eigen terrein wordt uitgebreid aan de voorzijde van het kantoor. In 2024 zijn de voorbereidingen gedaan. Uitvoering is in 2025.

Nieuwbouw

Nul-Op-de-Meter

Sinds juli 2024 is de wetgeving van de energieprestatievergoeding gewijzigd. Deze is ten opzichte van de vorige wetgeving iets versoepeld. De vergoeding per m2 GBO is aangepast van € 1,77/m2 naar € 1,19/m2. Dit resulteert in een lagere opbrengst en daardoor een lager rendement. Daarnaast is het technisch gezien niet altijd mogelijk om NOM met EPV te bouwen. Bijvoorbeeld bij appartementen, door een gebrek aan dakoppervlakte voor de zonnepanelen. In 2025 wordt het EPV-beleid herzien.

Bouwkosten

Regelgeving:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht gegaan. Deze wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, milieu, waterbeheer en natuur. De procedures voor vergunningen en meldingen zijn versimpeld en dat leidt tot snellere besluitvorming. Gemeenten hebben tot 2027 de tijd om de Omgevingswet volledig te implementeren. Tot die tijd zijn er diverse afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot procedures. Daardoor verlopen niet alle bouwaanvragen even snel. Onderdeel van de Omgevingswet is de Wet Kwaliteitsborging (WKB). Het doel van deze wet is om de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren. We zijn verplicht om per project een kwaliteitsborger aan te stellen. De kosten hiervoor kunnen oplopen tot gemiddeld € 20.000 per project.

Verder is de Temperatuur Overschrijding (TO -juli) in 2024 aangescherpt. Dit getal helpt bij het inschatten van zomerse oververhitting in steeds betere geïsoleerde



nieuwbouwwoningen. Deze verzwaarde eis zorgt ervoor dat we meer zonwerende beglazing of zonnescreeën plaatsen en dat we een koelfunctie van warmtepompen moeten gaan inzetten. Deze maatregel heeft direct invloed op de bouwkosten.

Bouwkostenontwikkeling

In 2024 zijn de bouwkosten met 2,9%* gestegen (**Bouwkosten database, bdb*). De prognoses voor 2024 lieten nog een stijging zien van 4,9%. Door werken aan te besteden en onder te brengen bij Bouwstroom Noord blijven we met de bouwkosten binnen onze normenkaders.

Nationale Woon- en bouwagenda

De periodieke ambtelijke overleggen met de gemeente om de woonopgave vanuit de Nationale Woon- en bouwagenda op de agenda te zetten, kregen in 2024 steeds meer vorm. We merken dat we door ontwikkelaars en beleggers benaderd worden om in ontwikkelingen in gesprek te gaan over 30% sociale huur. We onderzoeken elk initiatief of deze bij kan dragen aan onze uitbreidingsambities.

Opgave

In 2024 waren er 125 nieuwe woningen in uitvoering waarvan er 47 zijn opgeleverd. Een van de hoogtepunten was de start van 33 appartementen op de Van Panhuyslocatie in Leek. Dit project is het begin van nog een aantal gestapelde projecten. Er zijn plannen in ontwikkeling voor 40 appartementen in het centrum van Zuidhorn en 33 appartementen op de locatie van het gemeentehuis in Leek.

Met Bouwstroom Noord hebben we 23 woningen in de Centrumweg in Opende gebouwd en 24 woningen in Oostindie Zuid in Leek. Daarnaast zijn we vanuit de bouwstroom gestart met nog eens 55 woningen.

Eind 2024 is besloten om het samenwerkingsverband tussen (inmiddels) zes corporaties en twee bouwers te verlengen.

Door vertraging van NUTS werkzaamheden is een aantal projecten later gestart. Daardoor konden we deze in 2024 nog niet opleveren. Verder participeren we niet meer in het initiatief voor een Knarrenhof in Marum. Het gevolg is dat we 3 woningen minder bouwen dan in de begroting staat. Ten slotte leek het erop dat de samenwerking met een ontwikkelaar voor de bouw van 12 woningen in Leek ging mislukken. Inmiddels is er een overeenstemming bereikt; de beoogde uitbreiding van 12 woningen wordt in 2025 alsnog gerealiseerd.



Locatie	Begroting Sloop	Werkelijk Sloop	Begroting Opgeleverd	Werkelijk Opgeleverd	Werkelijk In uitvoering
Leek	-	-	36	24	33
Opende	-	-	23	23	-
Marum	8	10	23	-	20
Zevenhuizen	28	28	-	-	-
Zuidhorn	-	-	-	-	25
Totalen 2024	36	38	82	47	78
Totaal opgeleverd en in uitvoering				125	

De totale ontwikkeling van onze woningvoorraad is hiermee als volgt:

Locatie	2024
Aantal verhuureenheden januari	5.632
-/- verkoop	- 10
-/- sloop	- 38
+ opgeleverde nieuwbouw	+ 47
Aantal verhuureenheden december	5.631
Aantal nieuwbouw in uitvoering	+ 78

Aankoop

In 2024 hebben wij grond aangekocht ten behoeve van de projecten:

- Marum: bibliotheeklocatie (6 woningen)
- Zuidhorn: percelen Oostergast (25 woningen)
- Zevenhuizen: CBS De Delta (10 woningen)
- Zuidhorn: Burgemeester Kruisingalaan (1 woning)

Verkoop

Omdat in sommige dorpen de lange termijnvraag naar huurwoningen afneemt en om geld te genereren voor nieuwbouw en renovatie is een deel van onze woningen aangewezen als verkoopvoorraad. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is. In 2024 zijn 10 huurwoningen verkocht (begroot 19). Er zijn minder woningen verkocht omdat een deel van de woningen toegewezen zijn aan statushouders (volgens afspraken met de gemeente Westerkwartier).

Verkoop woningen met Koopgarantkorting

In 2007 hebben we 40 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarantkorting. Hiervoor geldt een terugkoopplicht. Teruggekochte woningen verkopen we doorgaans op de vrije



markt. In 2024 kochten wij geen woningen terug. Eind 2024 zijn er nog 21 Koopgarantwoningen.

Sloop

In 2024 is de sloop afgerond van 38 woningen in Marum en Zevenhuizen.

Kwaliteit

Veiligheidskeuringen

Iedere 12 jaar wordt van elke woning de elektriciteit- en gasinstallatie gekeurd door een erkend installatiebedrijf. Onvolkomenheden worden direct hersteld. Als het een door de huurder aangebrachte voorziening betreft, vragen we de huurder het gebrek te herstellen en is een goedkeuringsprotocol van toepassing. Bij de veiligheidskeuring wordt de bevestiging van de rookgasafvoeren waar nodig aangepast.

In 2024 zijn 855 woningen gekeurd volgens de NEN 1010. Dit aantal was begroot op 879. Doordat huurders weigerden om mee te werken zijn de aantallen niet gehaald. Wij gaan deze huurders op een andere manier benaderen.

Asbestinventarisatie

In 2024 zijn de resterende 196 woningen met asbestverdachte daken geïnterviewd. Tijdens de inventarisatie is er bij 55 woningen asbest in de daken geconstateerd. In 11 van de 55 gevallen was er een urgente noodzaak om te saneren. Hiervan zijn er 3 uitgevoerd. 4 Bewoners zagen er toch van af vanwege de kosten van de nieuwe platen (Wold & Waard betaalt alleen de sanering).

In april 2025 start er een nieuwe brievenronde naar de bewoners toe. We gaan hen ook op andere manieren actief benaderen.

cv-ketel vervanging

In 2024 hebben we 269 cv-ketels vervangen die aan het einde van hun levensduur waren. Dit zijn er 108 meer dan begroot. Als we kijken naar de levensduur van onze ketels dan lijkt het erop dat er in de begroting van 2024 te weinig ketelvervangingen zijn opgenomen. Door tijdige vervanging worden hoge kosten van reparaties, storingen en overlast voor huurders voorkomen.

Herijking beleid technische basisuitrusting en veiligheid

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de te wijzigen beleidsmaatregelen. Belangrijk is om ook de financiële consequenties van deze wijzigingen inzichtelijk te maken. Dit zal de 1e helft van 2025 worden, waarna er een definitief besluit genomen kan worden.



Circulariteit

Circulariteit

Het doel is om in 2040 volledig circulair te zijn. Wold & Waard is lid van Vereniging Circulair Groningen (VCG). VCG heeft als doel om de duurzame circulaire economie te bevorderen door van elkaar te leren en samen te werken. Nijestee, Acantus en gemeente Westerkwartier zijn ook lid. Ook het samenwerkingsverband GeWOON Groen kijkt waar samenwerking en kennisdeling mogelijk is.

Nieuwbouw

In 2024 zijn we een onderzoek gestart om 5 verouderde woningen aan de Zeehaanstraat in Lutjegast te vervangen voor 5 CO2 negatieve woningen. Doel van deze pilot is om meer inzicht en ervaring op te doen met circulaire en biobased producten, zodat de opgebouwde kennis ook toegepast kan worden bij grotere projecten.

Bouwstroom Noord is in 2024 begonnen met een werkgroep circulariteit. Het doel is om meer circulaire materialen in de standaard bouwstroomproducten (PMC) te integreren. In 2025 wordt hier vervolg aan gegeven.





6. ONZE ORGANISATIE

Om onze ambities waar te kunnen maken, zijn enthousiaste en betrokken medewerkers een voorwaarde. Ons streven is dat iedereen het werk met plezier doet, in een veilige en interessante werkomgeving. We willen dat onze bedrijfsvoering modern is en tot in lengte van jaren voldoende is om aan onze doelstellingen te voldoen.

Vanuit ons ondernemingsplan:

Werkplezier voor iedereen

- We zijn een aantrekkelijke werkgever die uitdagend werk biedt in een fijne werkomgeving.
- Wij werken aan het werkplezier en de ontwikkelmogelijkheden van alle medewerkers.
- We stellen medewerkers in staat om veilig, gezond en prettig te werken.

Aandacht voor nu en later

- We investeren naar vermogen, binnen de grenzen van een duurzame bedrijfsvoering.
- Wij nemen weloverwogen risico's.
- We zijn kostenbewust en letten ook op de lange termijn.

Duurzaam: 'naar een lager energieverbruik'

- We investeren in een duurzame bedrijfsvoering en standaardiseren waar dat kan.
- We investeren in onze ICT en sluiten zoveel mogelijk aan bij de (toekomstige) behoeften van huurders en medewerkers.
- We benutten de mogelijkheden van datagericht werken.

Formatie

Eind 2024 bestond de formatie uit 72 medewerkers (54% mannen en 46% vrouwen), waarvan 51,4% fulltime, 47,2% parttime en 1,4% oproep. De gemiddelde leeftijd is 49 jaar.



Personele capaciteit per 31 december 2024

Bedrijfsonderdeel	Aantal	
	medewerkers	fte's
Directie	1	1,0
Bedrijfsvoering	17	12,7
Vastgoed	28	26,1
Klant & Strategie	26	22,4
Totaal	72	62,2

Van de vaste formatie werd 1 fte (Controller en Bestuurs- & managementassistent) ingehuurd. Daarnaast is er eind 2024 sprake van 5,1 fte aan extra tijdelijke inzet in verband met vervanging bij ziekte en zwangerschapsverlof (Planmatig onderhoud, Frontoffice, Zakelijke markt) of extra inzet op projecten (Vastgoed).

Eind 2024 is er één oproepkracht werkzaam op de afdeling Planning/werkvoorbereiding. Er is één trainee werkzaam binnen Beleid & Strategie en één BBL'er met werkleer-traject bij Dagelijks onderhoud.

Ieder jaar bieden wij ook stage- en of afstudeerplaatsen. In 2024 hebben we plek geboden aan vijf stagiaires (MBO-entree Bouw, HBO Vastgoedkunde, HBO HRM).

In- door en uitstroom

In 2024 zijn in totaal 16 medewerkers in dienst getreden van Wold & Waard. Hiervan waren er twee al op inhuurbasis werkzaam voor Wold & Waard. Bij vier medewerkers gaat het om een traineeship (Talent van het Noorden) of BBL-traject (o.a. Vakman/vakvrouw van het Noorden).

In 2024 is één medewerker doorgestroomd naar een andere functie.

In 2024 hebben er 13 medewerker Wold & Waard verlaten. In twee gevallen betrof het een tijdelijk dienstverband wat afliep (één trainee en één BBL'er). In twee gevallen is een tijdelijk dienstverband door Wold & Waard niet verlengd. In twee gevallen ging de medewerker met pensioen.

De overige medewerkers hebben Wold & Waard verlaten omdat ze een ander baan hebben gevonden.

Arbeidsmarktbenadering

Om invulling te kunnen geven aan onze verduurzamings- en nieuwbouwopgave is nieuw personeel nodig. Daarnaast moeten we op zoek naar vervanging voor vertrekkend personeel. We hebben te maken met een steeds krappere arbeidsmarkt. Hoewel het Wold & Waard over het algemeen nog goed lukt om nieuw personeel aan te trekken, vraagt dit wel om een gedegen arbeidsmarktbenadering. In 2024 zijn hiertoe verschillende initiatieven ontplooit.



- Van uit het bestuur van het Loopbaaninitiatief, werkt onze HR Adviseur aan een sectoraal-regionale arbeidsmarktbenadering. Dit moet in 2025 de eerste resultaten opleveren.
- We stonden in 2024 samen met vijf andere corporaties met een gezamenlijke stand op de noordelijke banenbeurs.
- We doen in 2024 en 2025 mee aan het traineeprogramma 'Talent van het Noorden'.
- We hebben samen met woningcorporatie Patrimonium en het Alfa college het initiatief genomen tot Vakman/vakvrouw van het Noorden. Dat is een traject waarin we met 8 noordelijke corporaties 10 nieuwe allround vakmannen opleiden.

We zoeken de samenwerking met (hoge) scholen om de bekendheid van de sector te vergroten bij nieuwe toetreders tot de arbeidsmarkt. We boden de Hanzehogeschool een aantal stages en leeropdrachten. Zo deden bijvoorbeeld studenten een onderzoek naar het werven en binden van Gen Z.

Ontwikkeling van de organisatie

Sinds 1 januari 2024 is de Staf opgeheven en zijn de afdelingen Bedrijfsvoering en Klant & Strategie gevormd.

In mei is de nieuwe Manager Klant & Strategie begonnen en bestaat MT weer volledig uit vaste krachten. In de tweede helft van 2024 is gestart met portefeuille- en assetmanagement.

Bij de afdeling Vastgoed is een aantal wijzigen doorgevoerd in de teamindeling. Het Planmatig onderhoud en een aantal ondersteunende functies, die eerder rechtstreeks onder Vastgoed vielen, zijn ondergebracht in het team Planmatig Onderhoud & Projecten (voorheen Wonen met Energie). Het Niet-planmatig onderhoud inclusief planning en mutatie opzichters zijn onderdeel gebleven van het team dat nu Dagelijks onderhoud (voorheen NPO) heet.

In 2024 zijn een 6-tal leidende organisatieprincipes vastgesteld. Vanwege een aantal grote projecten, zoals het vervangen van het bronsysteem Tobias 365 en Embrace, is hier nog weinig invulling aan gegeven. In het kader van een afstudeeronderzoek is er wel een pilot uitgevoerd bij team leefbaarheid. De resultaten hiervan zijn veelbelovend.

In 2025 worden vervolgstappen gezet om het ontwikkelen van de organisatie op basis van deze leidende principe nader vorm te geven.

Opleiding en ontwikkeling

Om voortdurende ontwikkeling te stimuleren hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2024 bedroeg het opleidingsbudget ca. € 121.000. Besteed is een bedrag van ca. € 134.000. Dat is inclusief de opleidingen in het kader van het individueel loopbaanbudget.



Wij zijn aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit initiatief van Noord-Nederlandse corporaties is opgericht om samen te werken bij het bevorderen van de inzetbaarheid en mobiliteit van onze medewerkers. Het biedt medewerkers onder andere mogelijkheden om in de eigen regio opleidingen te volgen en loopbaangesprekken te voeren. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld.

Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2022 zijn we gestart met SPP met het houden van een talentschouw, waarin de talenten van medewerkers naast de functies en toekomstige ontwikkelingen in die functies zijn gelegd. In verband met de vele managementwisselingen is er in 2023 alleen kort vooruit gekeken naar formatiewijzigingen. In 2024 is weer een volledige SPP-cyclus doorlopen. Het is nog wel moeilijk dit te vertalen naar concrete plannen en acties. In 2025 zetten we hierin een volgende stap.

Arbeidsvoorwaarden

Als werkgever profileren we ons vooral met ruimte om betekenisvol werk te doen, werkplezier en ontwikkelmogelijkheden. Maar daarnaast zijn goede arbeidsvoorwaarden ook belangrijk. Daarin kiezen wij voor arbeidsvoorwaarden die goed passen bij onze kernwaarden. Een voorbeeld is het duurzame mobiliteitsplan.

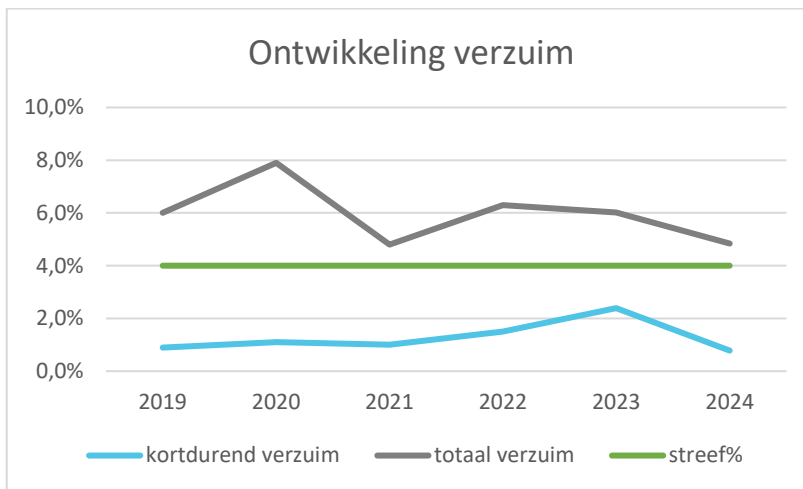
Duurzaam mobiliteitsplan

In 2024 is ons duurzame mobiliteitsplan opgesteld en ingevoerd. Uitgangspunt was een onderzoek van studenten naar hoe we in de bedrijfsvoering kunnen verduurzamen. De mogelijkheden lagen vooral in de mobiliteit. Het plan richt zich op schoner reizen, anders reizen (fiets en ov) en minder reizen (thuis werken) en omvat de aanschaf (lease) van elektrische poolauto's, een hogere vergoeding voor duurzaam woon-werkverkeer, een bijdrage van de werkgever voor de aanschaf van een (elektrische) fiets of een laadpaal en een hogere thuiswerk vergoeding. In 2025 worden de poolauto's geleverd die we gaan gebruiken voor de zakelijke kilometers. Met het plan heeft Wold & Waard zowel een regionale als een landelijk prijs gewonnen.



Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Ziekteverzuim



Het ziekteverzuim (inclusief langdurig verzuim en exclusief zwangerschapsverlof) is ten opzichte van 2023 gedaald van 6% naar 4,8%. Daarvan is 4% lang verzuim (meer dan 6 weken). Het kort verzuim is ook gedaald en bedroeg in 2024 0,8%. De meldingsfrequentie (het aantal keren dat medewerkers zich gemiddeld per jaar ziekmelden) is met 0,7 gemiddeld tot laag. Het percentage medewerkers dat in 2024 helemaal niet heeft verzuimd is ruim 55%.

Het percentage totaal verzuim (4,8%) kan verklaard worden door zeven medewerkers die in 2024 een langere periode (42 dagen of meer) ziek zijn geweest. Deze ziektegevallen kenden verschillende oorzaken, vooral medische. Van deze zeven medewerkers, waren eind 2024 twee hersteld en hebben twee Wold & Waard verlaten. In een enkel geval kan werkbelasting een rol hebben gespeeld. Dit blijft bij een aantal teams/medewerkers een punt van aandacht.

Arbo

In 2024 zijn we gestart met activiteit gericht werken onder de naam 'thuis op je werk'. Waar voorheen een minimale norm was om ten minste 50% op kantoor te werken is dit met ingang van 2024 vervangen door een aantal uitgangspunten over bereikbaarheid, elkaar informeren en blijven ontmoeten en veilig en gezond werken. Teams hebben binnen deze uitgangspunten zelf onderlinge afspraken gemaakt. We hebben in 2024 een jaar op deze manier gewerkt. Begin 2025 evalueren we deze manier van werken.

In 2024 is het sociale veiligheidsbeleid herijkt. Daarna is een herhalingstraining opgepakt. Omdat we niet zo tevreden waren over training van 2022 hebben we hiervoor een nieuwe partij gezocht. De trainingen vonden begin 2025 plaats.



Ook is de vier jaarlijks gezondheidscheck (voorheen PMO) opgestart. Ook deze zijn begin 2025 uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen in de eerste tertiaalrapportage van 2025 terugkomen. Verder zijn de vaste onderdelen uit het Arbo beheersplan uitgevoerd.

Medezeggenschap

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit zes leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In 2024 zijn er verkiezingen geweest voor twee OR-plekken.

In 2024 er zes keer overlegd in een reguliere overlegvergadering. Er is in deze vergaderingen o.a. gesproken over het beleid sociale veiligheid, de integriteitscode, de gesprekkencyclus, de vertrouwenspersoon, bijzonder beloningen, het PMO, het duurzame mobiliteitsplan, het interne wervingsbeleid, verplichte verlofdagen en het omzetten van het personeelshandboek naar intranet en daaraan gekoppeld details ten aanzien van het instemmingsrecht.

De OR heeft in 2024 zes keer instemming gegeven op onderwerpen waarop ze instemmingsrecht hebben en één keer niet.

Op 2 december 2024 was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de RvC.

Samenwerking corporaties

Ook op het terrein van Bedrijfsvoering zoeken we de samenwerking met andere corporaties. We doen dat om gebruik te maken van elkaars ervaringen, deskundigheid en voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en daarmee kostenreductie.

Bij de controllersfunctie kennen we een samenwerking met Woonborg. Omdat wij het delen van een controller als zeer waardevol ervaren, kennen we hiervoor sinds 2023 een gedeelde invulling.

ICT

Migratie primair systeem

2024 was een belangrijk jaar voor Wold & Waard op ICT-gebied. We zijn met elkaar overgegaan naar een nieuw ERP systeem, van Tobias AX naar Tobias 365. Collega's van alle afdelingen hebben in verschillende werkgroepen hard gewerkt om te zorgen dat we live konden gaan in juni 2024. Zo zijn er werkafspraken gemaakt die zijn ingericht op het nieuwe systeem. Er zijn verschillende modules samen met de afdelingen ingericht en er zijn koppelingen gelegd met de verschillende applicaties.

Een goede voorbereiding is het halve werk. Na livegang begon pas het echte werk. De collega's moesten het systeem goed leren kennen en ontdekken of alles daadwerkelijk liep als bedoeld. Ter ondersteuning van deze fase hebben we een serviceplan afgenomen bij Aareon. In dit serviceplan komen verschillende ondersteuningsdiensten aan bod. Doel



is om collega's zich comfortabel te laten voelen in het systeem, inrichtingsproblemen op te lossen en het bieden van ondersteuning bij jaarlijkse taken. Daarnaast zijn verschillende verbeterkansen opgehaald en ingepland.

Klantportaal, website, kennisbank en klantvolgsysteem

Naast een nieuw ERP systeem hebben we ook Embrace geïmplementeerd; een gloednieuw klantportaal, kennisbank, website en klantvolgsysteem. Embrace biedt zowel mogelijkheden voor onze klant om zelf via de website bepaalde aanvragen te doen. Aan de achterkant biedt het voor onze collega's een gestructureerde manier om acties uit te voeren.

Om de implementatie goed te laten verlopen zijn werkwijzen en afspraken opgesteld voor verschillende afdelingen. Dit proces is begeleid door onze proces- en kwaliteitsregisseurs.

ECM-strategie

In de ECM-strategie is vastgesteld hoe we omgaan met gestructureerde en ongestructureerde informatie. Deze strategie geeft duidelijkheid in de verschillende informatiebronnen en behoeftes. Op deze wijze wordt het duidelijker voor medewerkers voor welke informatie en documenten specifieke informatiebronnen bedoeld zijn. En daarbij mogelijkheden te onderzoeken om processen verder te automatiseren en te voldoen aan alle wet- en regelgeving.

Onderdeel van de ECM-strategie is de herimplementatie ons digitaal archief waarbij we als norm de inrichting 'bewaar en vernietiging' van Aedes als basis nemen. Het projectplan staat op papier maar is in verband met de livegang van Tobias en Embrace doorgeschoven naar 2025.

Kerngebruikers

Kerngebruikers vormen een essentiële schakel tussen organisatie en leverancier in de beheerfase van ons primaire systeem naar andere systemen. Zij kunnen goed de vragen en issues binnen de afdelingen ophalen en uitzetten naar de supportafdeling van onze leveranciers en ondersteunen bij het testen van nieuwe updates. Het draagt bij aan het effectieve gebruik van onze primaire ICT-systemen.

Na de livegang van Tobias365 en Embrace is het door capaciteitsproblemen niet bij alle afdelingen gelukt om een functioneel beheerder aan te wijzen. In 2025 zoeken we een structurele oplossing.

Safety & Security

In 2024 hebben we een externe privacy officer ingehuurd voor één dag in de week. Deze heeft zich beziggehouden met AVG-bewustwording (algemene verordening gegevensbescherming) in de organisatie. Ook toetst hij de verschillende projecten aan de



hand van een DPIA om te zorgen dat persoonsgegevens op een veilige manier worden gebruikt.

Een DPIA (data protection impact assessment) is een instrument om privacyrisico's van gegevensverwerking in kaart te brengen.

Ook zijn er acties uitgezet ter verbetering van de werkplek- en netwerkbeveiliging. Zo is de multi-factor authentication uitgerold, is het wachtwoordbeleid verbeterd en is het netwerk aangescherpt. Daarnaast hebben we een plan van aanpak laten opstellen door Previder hoe wij hier nog verdere stappen in kunnen zetten.

Planning en control

De planning- en controlcyclus vormt de basis voor interne sturing en externe verantwoording. Naast het jaarverslag, de begroting en het financieel meerjarenperspectief maken we drie keer per jaar een tertiaalrapportage, waarin over de voortgang van het werk wordt gerapporteerd. Verder beschikt het management over maandelijkse afdelingsrapportages en zijn er verschillende bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, individueel overleg tussen managers en bestuurder en de afdelingsoverleggen, waarin over voortgang en sturing wordt gesproken.

In- en externe controle

De uitvoering van de interne controle, de administratieve organisatie en het risicomanagement zijn ondergebracht bij de manager Bedrijfsvoering. Het optimaliseren en stroomlijnen van bedrijfsprocessen is een verantwoordelijkheid van bestuurder en managers.

De controller voorziet de organisatie van onafhankelijke beoordelingen én adviezen op het gebied van risicomanagement, interne beheersing en governance.

De auditcommissie vormt een belangrijk onderdeel van het rapportageproces van Wold & Waard. Belangrijke taken van de auditcommissie zijn het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de wijze van totstandkoming. Ze kijken ook naar de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven, mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

Forvis Mazars Accountants N.V. is onze externe accountant.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Wold & Waard is aangemerkt als een organisatie van openbaar belang (OOB). In onze administratie passen wij de scheiding toe voor de splitsing van het DAEB en het niet-DAEB bezit.





7. ONZE FINANCIËN

Ons financieel beleid is erop gericht om onze financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen. De financiële positie is zodanig dat wij onze lange termijn doelstellingen kunnen behalen. Daarnaast voldoen wij aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarbij hebben wij een grote volkshuisvestelijke opgave die ook financieel het nodige van ons vraagt.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op onze huidige en verwachte financiële positie, het bedrijfsresultaat 2024, de waardering van ons vastgoed, het eigen vermogen en de risicobeheersing.

Meerjarenperspectief

Voor de beoordeling van de financiële continuïteit sluiten wij aan op het gezamenlijk beoordelingskader van de WSW en de AW.

Het meerjarenperspectief van Wold & Waard toont de financiële consequenties van onze plannen en ambities en geeft inzicht in onze financiële ruimte voor de komende jaren. De uitkomsten van deze plannen worden jaarlijks getoetst aan ons financieel beleid.

De verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van het meerjarenperspectief, onze interne normen en het beoordelingskader van WSW en AW ziet er voor de komende jaren als volgt uit.

De cijfers 2024 zijn aangepast naar de realisatie in de jaarrekening:

Meerjarenperspectief 2025-2034	Normering WSW/AW	Interne signaleringsnorm	2024	2034
Solvabiliteit <i>Eigen vermogen beleidswaarde/totaal vermogen op beleidswaarde</i>	min. 30 %	min. 35 %	64 %	33 %
Loan to value <i>Omvang leningen /beleidswaarde</i>	max. 70 %	max. 60 %	33 %	64,2%
ICR <i>Rentelasten -/-rentebaten/operationele kasstroom gecorrigeerd voor rente</i>	min. 1,4	min. 1,6	3,0	1,4
ICR gecorrigeerd voor bijdrage GeWOON Groen			2,4	

Alle kengetallen zitten de komende 10 jaar binnen of op de normen die onze toezichthouders gebruiken.

Bovengenoemde cijfers maken inzichtelijk dat wij verwachten dat onze financiële positie de komende jaren flink zal afnemen. Dit is in lijn met de grote volkshuisvestelijke opgave



waar wij de komende jaren voor staan. Doordat wij dichterbij de grenzen van onze financiële mogelijkheden komen hebben wij extra aandacht voor de bewaking van onze financiën. Dit geven wij vorm door onze planning en control cyclus van begroting, prognoses, tertiaalrapportages en onze jaarrekening.

Resultaat 2024

In 2024 is een positief resultaat gerealiseerd van € 11,2 miljoen. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023	Jaarrek <=> Begroting	Jaarrek <=> Jaarrek
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.334	16.129	15.844	-2.795	-2.510
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	772	865	1.188	-93	-416
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.848	610	-1.412	6.238	8.260
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.371	-3.517	-3.462	146	91
Financiële baten en lasten	-5.345	-5.328	-3.866	-17	-1.479
Belastingen	-1.001	-1.492	1.536	491	-2.537
	11.237	7.267	9.828	3.970	1.409

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2024	Reguliere bedrijfs-activiteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.334	13.334	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	772	772	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.848	-	6.848	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.371	-3.371	-	-
Financiële baten en lasten	-5.345	-5.176	-169	-
Belastingen	-1.001			-1.001
	11.237	5.559	6.679	-1.001

Realisatie ten opzichte van de begroting 2024

Het jaarresultaat van 2024 is € 4 miljoen hoger dan begroot. Het hogere resultaat is het gevolg van:

- hogere onderhoudslasten - € 0,7 miljoen
- lagere waardeveranderingen + € 6,2 miljoen
- hogere overige bedrijfslasten - € 2,2 miljoen
- lagere belastingen + € 0,5 miljoen
- overige verschillen + € 0,2 miljoen

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

De marktwaaarde in verhuurde staat weerspiegelt de waarde die een externe partij (belegger) maximaal bereid is te betalen voor overname van het vastgoed. Bij het bepalen



van die waarde maakt de belegger, op basis van actuele rendementseisen, een inschatting van de toekomstige inkomsten en uitgaven.

In de jaarrekening zijn de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde opgenomen. De genoemde waarden zijn als volgt:

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2024	Waarde ultimo 2023	Mutatie
Marktwaarde verhuurde staat	€ 814 miljoen	€ 779 miljoen	€ 35 miljoen
Beleidswaarde	€ 611 miljoen	€ 452 miljoen	€ 159 miljoen

Marktwaarde

Uit voorgaande tabel blijkt dat de marktwaarde in verhuurde staat op de balans in 2024 toenam met 4,4%. De algemene waardestijging bedroeg € 33,4 miljoen terwijl de voorraadmutaties € 1,6 miljoen bedroegen.

Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling in de markt en deels door het eigen beleid van Wold & Waard. De beleidswaarde neemt de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt, waarbij er voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheer wordt aangesloten bij het beleid van Wold & Waard.

De beleidswaarde heeft in 2024 een wijziging ondergaan ten opzichte van 2023. Op hoofdlijnen zijn de verschillen als volgt:

	2024	2023
Exploitatieduur	60 jaar	15 jaar
Eindwaarde	Nee	ja
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet, DAEB 4,17% en niet DAEB 4,7%	Variabel per complex op basis van het handboek modelmatig waarderen variërend van 5% tot en met 9,5%
Investering voor E, F en G-labels	Ja	Nee

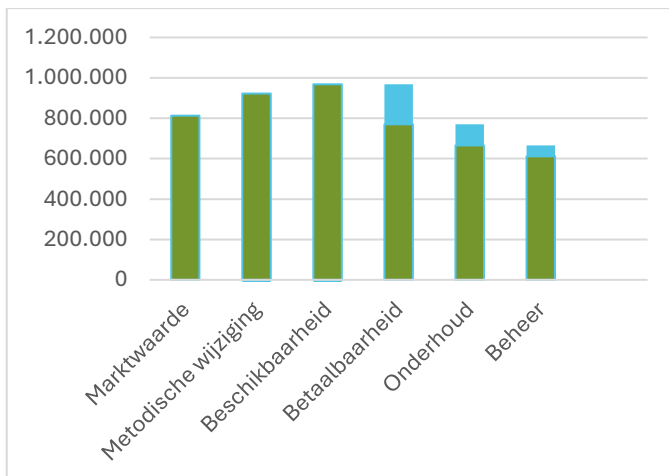
Het effect van deze wijziging op de beleidswaarde bedraagt € 108 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat is in 5 stappen omgerekend naar de beleidswaarde. Omdat het beleid van Wold & Waard is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen heeft dit een lagere waarde tot gevolg.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2024 € 611 miljoen. Dat is € 202 miljoen minder dan de marktwaarde in verhuurde staat

In onderstaande grafiek zijn de stappen en de methodiekwijziging in beeld gebracht (blauwe gedeelte is de afslag).





Eigen vermogen

Per 31 december 2024 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat ruim € 606 miljoen (2023: € 593 miljoen).

Wold & Waard heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt ongeveer € 202 miljoen (2023: 327 miljoen). Dit bedrag is veel lager dan vorig jaar door de gewijzigde methodiek van de beleidswaarde.

Financieren en beleggen

Investeringsen worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte nieuwbouw en verduurzamingsopgave in relatie tot onze kasstromen. Wij trekken alleen externe financiering aan als interne financiering of vervroegde aflossing niet mogelijk is. Belegging van overtollige middelen vindt plaats op onze spaarrekeningen bij financiële instellingen onder toezicht van de Nederlandsche Bank. Jaarlijks wordt over het gevoerde beleid verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Het WSW staat bij de financiering van projecten borg met een gelimiteerde achtervang (specifiek voor Wold & Waard) van de gemeente Westerkwartier. Hiermee krijgen wij toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid.

Leningenportefeuille

Onze leningenportefeuille is in 2024 toegenomen met € 35 miljoen tot € 194 miljoen (2023: € 159 miljoen). De toename is het gevolg van het aantrekken van financiering voor onze nieuwbouw-en verduurzamingsprojecten.



In de begroting gingen wij ervanuit dat wij €13,4 miljoen extra nodig zouden hebben. Door vertraging in onze nieuwbouwprojecten hebben wij uiteindelijk minder hoeven lenen.

Renteontwikkeling

De gemiddelde rente van de uitstaande leningen bedraagt 3,17 % (2023: 3,3%).

Liquide middelen

Ultimo 2024 bedraagt het saldo liquide middelen € 8,6 miljoen. Alle rekeningen worden aangehouden bij de Rabobank. De Rabobank heeft ultimo 2024 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

Kasstromen

In 2024 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 30,8 miljoen uitgegeven aan nieuwbouw en verduurzaming van ons woningbezit. Daarnaast is € 13,6 miljoen afgelost op onze leningen.

Maatschappelijke bijdrage

Wij hebben in 2024 geïnvesteerd in renovatie en nieuwbouw, zonder dat we dit op termijn (volledig) terugverdienen. Het gaat o.a. om het aanbieden van woningen voor een lagere huurprijs dan nodig om de investering terug te kunnen verdienen, en door andere uitgaven vanuit maatschappelijke overwegingen.

In 2024 is onze maatschappelijke bijdrage € 23,2 miljoen (2023: 18,1 miljoen). Hiervan heeft € 22,5 miljoen betrekking op onrendabele toppen op onze investeringen en € 0,7 miljoen op overige uitgaven.

Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	12.026
Hybride renovatie woningen	7.238
Woningverbetering	2.768
Asbestsanering	464
	<u>22.496</u>

OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	36
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	45
Toegerekende personeelskosten	478
Toegerekende organisatiekosten	178
	<u>738</u>
Totaal	<u><u>23.234</u></u>



8. RISICOPARAGRAAF

Om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren, is het van belang onze risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. Op basis van de in 2023 uitgevoerde risico-inventarisatie is een top 12 van risico's gemonitord. Deze zijn te herleiden naar onze strategische aandachtsgebieden. Daarbij is ook aandacht geweest voor nieuwe risico's die zich hebben voorgedaan. Verder is er een hernieuwde frauderisico inventarisatie gedaan. Deze vormt de basis voor het interne controleplan. De risico's worden periodiek besproken binnen het MT en hierover wordt door middel van de periodieke rapportages verantwoording afgelegd.

Verder is in 2024 een risico-inventarisatie van zorgvastgoed-portefeuille opgesteld. Deze analyse geeft ons op hoofdlijnen inzicht in de kansen en risico's binnen het zorgvastgoed. Het model wordt up-to-date gehouden door de accountmanager zakelijke markt.

In 2024 zijn de interne controles uitgevoerd volgens het 3Lines principe. Als gevolg van de migratie naar Tobias365 heeft de interne controle in de zomermaanden vertraging opgelopen, die later in het jaar weer is ingehaald. Uit de resultaten van de controles blijkt dat de organisatie over het algemeen goed in control is. Er zijn geen signalen van fraudes aangetroffen.

De resultaten van de interne controles worden door de onafhankelijke controller gerapporteerd aan het bestuur en de RvC en besproken met de accountant.

Risicobereidheid

Wij gaan verantwoord om met het maatschappelijk kapitaal dat tot onze beschikking staat. Dat houdt in dat we soms risico's lopen, om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Geen risico lopen betekent ook dat je geen kansen kunt benutten. Het is dus vooral van belang om de risico's goed in te kunnen schatten en deze mee te wegen bij het uitvoeren van het beleid.

We streven naar bewuste en weloverwogen besluitvorming. Door middel van een Monte Carlo simulatie brengen we in kaart wat de mogelijke impact van diverse risico's kan zijn op onze financiële positie. Wanneer deze impact onze ratio's in gevaar brengt, weten we dat we aanvullende beheersmaatregelen moeten nemen.

Algemene beheersing van risico's binnen Wold & Waard

Risico's houden zich niet aan onze planning en control cyclus. Dat houdt ook in dat het meewegen van onzekerheden en kansen op allerlei momenten van belang is. Om hier zicht op te hebben, wordt bij het opstellen van faseverslagen (investeringen) en



beleidsontwikkeling aandacht geschonken aan mogelijke (tactische) risico's en noodzakelijke beheersmaatregelen. Operationele (fraude)risico's doen zich voor bij de uitvoering van de reguliere processen. Hier wordt aandacht aan besteed door de inrichting van interne controles, functiescheiding, rollen en rechten. Van projectleiders en managers wordt verwacht dat ze aandacht hebben voor operationele risico's en in overleg met hun team zoeken naar mogelijke maatregelen om risico's te beheersen en in control te blijven. Dit doen we onder andere door processen regelmatig te evalueren. Bij het opstellen van faseverslagen wordt standaard een risicoparagraaf opgenomen.

Overzicht top risico's

Hieronder volgen de belangrijkste risico's van Wold & Waard. Een aantal van deze lichten we nog nader toe.

Nr	Risico	Gevolg
Iedereen woont prettig		
1	Toename van de kwetsbare doelgroep	Meer overlast, risico op geweld naar buurtbewoners en personeel neemt toe
Elk contact is raak/Werkplezier voor iedereen		
2	Verloop en moeilijk in te vullen vacatures	verstoring in de communicatie, voortgang van werkzaamheden op kwetsbare posities ligt onder druk
Er valt wat te kiezen/Een prima Woning		
3	Onvoldoende bouwkvavels beschikbaar	te weinig nieuwbouwwoningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.
4	Bouwkostenstijging	minder nieuwbouw en renovaties kunnen realiseren
5	Vastgoed sluit niet aan bij woonbehoefte van de huurders	leegstand en niet passende woningen
Een prima Woning/Aandacht voor nu en later		
6	Hogere investeringen door meer kwaliteitseisen en wet- & regelgeving op gebied van gebruik, milieu en duurzaamheid.	minder financiële armslag, minder investeren
7	Rentestijging en negatieve ontwikkeling van de economie	minder financiële armslag, minder investeren, minder economische draagkracht van onze huurders.
Naar een lager energieverbruik		
8	Te weinig capaciteit (mensen en materialen) in de markt	vertraging in de uitvoering van projecten en de energietransitie, hogere kosten a.g.v. schaarste
9	Wijzigingen in wet- en regelgeving, zoals subsidies, EPV, salderingsregeling	minder draagvlak en hogere kosten of juist minder urgentie, kans op uitstel
Aandacht voor nu en later		
10	projecten gaan niet door of vertragen	te weinig bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave
Bedrijfsvoering up-to-date/Elk contact is raak		
11	ICT hack of cyber attack	Geen dienstverlening meer mogelijk, AVG datalek, datagijzeling
12	onvoldoende vaardigheden voor nieuwe systemen	Ontoereikende dienstverlening, prognoses en verantwoording



Strategische risico's

Onvoldoende bouw kavels beschikbaar

De nieuwbouwopgave voor Wold & Waard ligt veel hoger dan er tot nu toe kavels beschikbaar zijn in de gemeente Westerkwartier. Hierdoor lopen we het risico dat we onvoldoende kunnen bijdragen aan de woningnood.

Beheersmaatregelen:

We zetten vol in op het goede gesprek aangaan met de gemeente en zoeken daarnaast naar andere locaties waarop we woningen kunnen realiseren. Hiervoor is in 2024 een accountmanager zakelijke markt aangetrokken.

Projecten gaan niet door of vertragen/Te weinig capaciteit (mensen en materialen) in de markt

Dit risico doet zich voor als gevolg van procedures, milieuvergunningen of onvoldoende capaciteit in de markt. Als gevolg van vertragingen lopen we het risico onvoldoende bij te dragen aan onze volkshuisvestelijke opgave.

Beheersmaatregelen:

We maken een zo realistisch mogelijke begroting en proberen projecten te koppelen, zodat de omvang aantrekkelijk wordt voor marktpartijen. Verder werken we aan langdurige relaties met onze leveranciers, onder andere via de Bouwstroom.

Operationele risico's

Toename van de kwetsbare doelgroep

Als gevolg van onder meer de verharding in de maatschappij, extramuralisering van de zorg, vergrijzing en het terugtrekken van organisaties in het sociaal domein, zien we een toename van leefbaarheidsvraagstukken in onze buurten en dorpen. We hebben steeds meer kwetsbare doelgroepen, hebben te maken met verwarde personen en komen vaker in situaties waar sprake is van agressie. We zien dan ook een toegenomen veiligheidsrisico voor zowel onze huurders als onze medewerkers.

Beheersmaatregel:

We zetten in op goede scholing en ondersteuning van onze medewerkers, zodat ze bij incidenten weten hoe ze moeten handelen. Verder werken we nauw samen met gemeente, politie en overige partners om eventuele risico's tijdig met elkaar te onderkennen en escalatie zoveel mogelijk te voorkomen. Ook hebben we twee wijkbeheerders die onze zichtbaarheid vergroten, huurders aanspreken op ongewenst



gedrag en mensen, waar mogelijk, kunnen ondersteunen. We zijn bezig met de implementatie van het sociaal veiligheidsbeleid.

ICT hack of cyber attack

Met de digitalisering van bedrijfsprocessen en de toenemende afhankelijkheid van informatietechnologie is Wold & Waard kwetsbaarder geworden voor cyberaanvallen op onze systemen en gegevens. Het is daarom essentieel om passende maatregelen te nemen om bestaande risico's zo goed mogelijk te mitigeren. We lopen het risico dat een dergelijke aanval ervoor zorgt dat we onze dienstverlening (tijdelijk) stop moeten zetten.

Beheersmaatregel:

We zetten in op een goede beveiliging van onze systemen, samen met onze leveranciers. Ook werken we collectief aan de bewustwording van personeel (dit is een continu proces) als het gaat om hacking, phishing en datalekken. Verder voeren we scans en pentesten uit om onze IT-omgeving te controleren en kwetsbaarheden aan het licht te brengen.

Financiële risico's

Rentestijging en negatieve ontwikkeling van de economie

Om te kunnen investeren in het woningbezit, zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De renteontwikkeling heeft daarom grote invloed op de investeringsruimte van de corporatie. Ook de stijging van bouwkosten en andere kosten maakt dat onze kasstromen onder druk komen te staan. Dit kan ook het gevolg zijn van veranderingen in landelijk beleid of wet- en regelgeving, bijvoorbeeld als het gaat om verduurzaming. Onze leningenportefeuille stijgt de komende jaren, waardoor ook het renterisico toeneemt.

Beheersmaatregelen:

We beheersen dit risico door middel van ons financieel beleid. Daarbij zorgen we voor financiële continuïteit door middel van vermogensbeheer en treasurybeleid. Daarin zijn de normen opgenomen waarbinnen we in onze liquiditeitsbehoefte voorzien. Zo houden we grip op onze renterisico's.

Met onze meerjarenbegroting krijgen we inzicht in de ontwikkeling van onze financiële ratio's en kunnen we tijdig bijsturen door ons investeringsprogramma aan te passen of strakker te gaan sturen op diverse kasstromen, zoals huren, onderhoud of verkoop. Onze financiële ratio's zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed. Hier liggen diverse schattingen aan ten grondslag. Deze worden verder toegelicht in de financiële jaarrekening.

Impact op de financiële continuïteit

Met name onze financiële risico's kunnen impact hebben op de financiële continuïteit. Voor de realisatie van ons investeringsprogramma zijn we afhankelijk van externe



financiering. Hiervoor maken we gebruik van het borgingsstelsel via het WSW. Het WSW beoordeelt ook jaarlijks het risicoprofiel van Wold & Waard. Onze risicoklasse is laag-midden. Dat houdt in dat we voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW en dus voldoende ruimte krijgen om geborgde leningen aan te trekken om onze opgave te realiseren.

Om onze liquiditeitspositie goed te monitoren en op peil te houden, stellen we jaarlijks een liquiditeitsbegroting op voor de jaarbegroting en meerjarenbegroting. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

Frauderisico's

Wold & Waard heeft integriteit hoog in het vaandel staan. Dit komt tot uiting in ons integriteitsbeleid en de daarbij horende reglementen, zoals de klokkenluidersregeling. Voor meldingen kunnen medewerkers ook terecht bij een vertrouwenspersoon. Maar alleen een beleid zorgt er niet voor dat er geen fraude kan plaatsvinden. Daarbij is een eerlijke, transparante cultuur van belang, waarbij we elkaar durven aan te spreken op ons gedrag. Het bestuur en het MT hebben hierin een voorbeeldrol. Aandacht geven aan integriteit houdt ook in dat we ethische vraagstukken bespreekbaar maken en aandacht hebben voor mogelijke dilemma's.

We hebben een inventarisatie gemaakt van de mogelijke frauderisico's. Veel daarvan hebben betrekking op specifieke processen. Door middel van een goede inrichting van de administratieve organisatie, zoals functiescheiding en vier-ogen principe en door het inzetten van interne controles, worden de frauderisico's gemitigeerd. Daarnaast hebben we aandacht voor de juistheid van facturen in relatie tot de verstrekte opdracht, afgesproken stuksprijzen en uitgevoerde werkzaamheden.





9. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) van Wold & Waard brengt ieder jaar verslag uit over haar rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Dit jaar doet de RvC dit aan de hand van de vijf kernprincipes uit de Governancecode Woningcorporaties 2020. De RvC staat achter deze principes en legt actief verantwoording af vanuit onze toezichthoudende rol. De diverse opgaven van Wold & Waard zijn breder dan alleen het bieden van goede en betaalbare woningen voor zittende en toekomstige huurders. Deze opgaven omvatten namelijk ook de kwaliteit van de woonomgeving. Speciale opgaven ziet de RvC voor de bijzondere woonbehoeften van kwetsbare groepen huurders en voor een duurzame leefomgeving. Ook voelt de RvC zich betrokken bij de regionale arbeidsmarkt.

Over 2024 kijkt de RvC terug op een dynamische periode waarin de organisatie stappen heeft gezet op basis van het Ondernemingsplan 2023-2026. Ambities die zijn ingezet voor huurders, woningen en organisatie met als kernwaarden Dichtbij, Actief en Duurzaam. Het Management Team (hierna: MT) heeft in 2024 met een nieuwe manager Klant & Strategie een volledige bezetting gekregen. Er is ook een nieuwe onafhankelijk controller geworven. Binnen het Huurdersplatform Westerkwartier (hierna: HPW) heeft aan het eind van 2024 een bestuurswisseling plaatsgevonden, waarbij de zittende voorzitter en vicevoorzitter afscheid hebben genomen. Tot slot heeft er binnen de RvC een benoeming plaatsgevonden van de heer G. Boels per 1 januari 2024 als RvC-lid en voorzitter van de auditcommissie (hierna: AC), een herbenoeming voor mevrouw Karin Peeters als RvC-lid, vicevoorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie en heeft de werving naar een nieuwe commissaris Vastgoedsturing eind 2024 een benoeming voor begin 2025 opgeleverd. De benoeming van de nieuwe commissaris Vastgoedsturing en ook het afscheid van de heer P. Janse vinden beide begin 2025 plaats.

Met het mooie resultaat van het visitatierapport keek de RvC vol vertrouwen naar 2024. 2024 heeft uiteindelijk vooral in het teken gestaan van de volgende activiteiten: assetmanagement, portefeuilleplan, het 4-sporenprogramma op verduurzaming, het nieuwe huurbeleid, faseverslagen voor vastgoedprojecten, de managementletter en jaarverslag, begroting, meerjarenbegroting en treasuryplan 2025, auditjaarplan en frauderesponsplan, (Nationale) Prestatieafspraken en het bod 2025, Groningen Huurt en GeWOON Groen.



Jaarverslag

Het bestuur heeft het jaarverslag (ook volkshuisvestelijk verslag) en de jaarrekening over 2024 opgesteld. De jaarrekening is door Forvis Mazars Accountants B.V. gecontroleerd. De RvC heeft de uitkomsten van de controle met de accountant besproken op 19 juni 2025 en de accountant heeft een controleverklaring afgegeven. De RvC heeft het jaarverslag 2024 goedgekeurd, de jaarrekening 2024 vastgesteld en de directeur-directeur-bestuurder decharge verleend.

Besturen en toezicht houden (governance)

Vanuit de governancecode (2020) zijn vijf principes benoemd, die gericht zijn op het samenspel tussen bestuur en toezicht. Aan de hand van deze principes beschrijft de RvC de aandachtsgebieden en activiteiten.

Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (principe 1).

Onze maatschappelijke opdracht is leidend voor de waarden en normen die bestuur en de RvC hanteren. Binnen de RvC streven wij naar diversiteit en een goede verdeling van perspectieven. Deze zijn ook herijkt in een nieuwe profielschets voor RvC-leden als toevoeging op het RvC-reglement. In deze samenstelling komen de verschillende maatschappelijke perspectieven naar voren vanuit de achtergrond, ervaring en deskundigheid van de RvC-leden. Daarbij houdt de RvC zich aan de gedragscode en de integriteitscode die in maart 2024 is goedgekeurd.

De organisatie heeft een Ondernemingsplan opgesteld voor 2023-2026, waarin de koers en ambities zijn vastgelegd. De RvC richt zich hiertoe ook tot huurders, woningen en organisatie als pijlers, met de kernwaarden Dichtbij, Actief en Duurzaam. De maatschappelijke opgave richt zich voornamelijk op nieuwbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijken.

Voor de bewoners van onze huurwoningen is het van belang dat ze invloed hebben op het beleid van Wold & Waard. Deze komt met name tot stand door de inbreng van het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) op onderwerpen als de prestatieafspraken met de gemeente, advisering over voorgenomen beleid en bijdrage aan de werving van (huurders)commissarissen. Zowel de directeur-bestuurder als de RvC zien het belang van het goed functioneren van HPW en hebben elk hun eigen reguliere overlegstructuur en verbinding.

Met de directeur-bestuurder, het MT, medewerkers, de OR en HPW werkt de RvC op een respectvolle manier samen. Daarnaast behoudt de RvC haar positie als toezichthouder en kijkt zij vanuit de lokale of regionale belangen, de belangen van de huurders en die van de medewerkers kritisch mee. De RvC zoekt verbinding op basis van vertrouwen met de



directeur-bestuurder, het MT en de organisatie om toezicht te houden en als klankbord te kunnen fungeren. Waar nodig geeft de RvC goedkeuring aan inhoudelijke plannen van de organisatie.

Bestuur en de RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (principe 2)

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Wold & Waard. De werkwijze van de RvC is beschreven in het RvC reglement en de reglementen voor de commissies binnen de RvC. Jaarlijks wordt in de zelfevaluatie van de RvC met de directeur-bestuurder stilgestaan bij de samenwerking als uitwerking van de statuten en de reglementen.

Voor zijn toezicht baseert de RvC zich o.a. op de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), de eisen vanuit landelijk en Europees beleid, het Ondernemingsplan 2023-2026, de begroting en het financiële meerjarenperspectief 2025-2034. Ook de tertiaalrapportages vormen een belangrijk toetsingsinstrument. In deze rapportages worden de bereikte volkshuisvestelijke en financiële resultaten afgezet tegen de doelen in het ondernemingsplan en het jaarplan. Jaarlijks toetst de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

Vanuit de Visie op Bestuur en Toezicht verricht de RvC zijn rol als toezichthouder, sparringpartner en werkgever. De RvC ziet daarnaast toe op de rolzuiverheid en invulling van deze rollen en streeft naar zelfreinigend vermogen. De RvC vertegenwoordigt het interne toezicht samen met de controller. De controller functioneert onafhankelijk en heeft een rechtstreekse lijn naar de RvC. Bij majeure besluiten toetst de controller mede ten behoeve van de RvC of de besluiten in lijn zijn met wetgeving, statuten, reglementen en governance bepalingen.

Het externe toezicht komt van de AW, het WSW en de accountant. Dit externe toezicht is sterk gericht op het naleven van wet- en regelgeving, compliance, de financiële continuïteit en de werking van de governance.

Daarnaast spelen andere samenwerkingspartners en stakeholders een belangrijke rol. Ze hebben op allerlei momenten invloed op het beleid van Wold & Waard en werken samen aan de uitvoering ervan.

Ook in 2024 is Forvis Mazars Accountants B.V. de accountant van Wold & Waard. In 2024 heeft de AC – met mandaat van de RvC – de opdracht gegeven voor de interim- en jaarrekeningcontrole. De uitkomsten van de managementletter zijn in een reguliere vergadering besproken. Eenmaal per jaar overlegt de RvC met de accountant buiten, de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De RvC is positief over het functioneren van de accountant. De samenwerking wordt als plezierig en constructief ervaren.



Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (principe 3)

Binnen de RvC is een diverse samenstelling op basis van achtergrond, kennis en ervaring en vakgebied aanwezig, met ieder zijn eigen aandachtsgebieden binnen de RvC. Er is ruimte voor discussie en openheid bij het bespreken van allerlei onderwerpen, waarbij de individuele leden elkaar aanvullen, kritisch zijn en elkaar scherp houden. De samenstelling van de RvC komt later terug bij het rooster van aftreden.

Zelfevaluatie RvC

Als RvC vinden wij het belangrijk kritisch naar onszelf en naar ons functioneren te kijken. Zelfreflectie is een voortdurend proces en één keer per jaar staat de RvC daar gezamenlijk, uitgebreid bij stil.

In juni 2024 heeft de RvC een zelfevaluatie gedaan onder begeleiding van Wagner & Company, waarbij de directeur-bestuurder in de avond ook aanwezig was. Hierin is onder andere het functioneren van RvC, het functioneren van de commissies en de kwaliteit van samenwerking tussen de verschillende gremia's besproken evenals de ontwikkelpunten. Hierover heeft verslaglegging plaatsgevonden

VTW-toelichting Handreiking vastgoedbezit

Aan de hand van de toelichting Handreiking vastgoedbezit heeft de RvC ook bij de werving van de nieuwe commissaris Vastgoedsturing en de herbenoemingen het gesprek gevoerd over de aanwezigheid van vastgoedbezit bij directeur-bestuurder en commissarissen.

Jaargesprek directeur-bestuurder

Door de Remuneratiecommissie wordt jaarlijks een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In 2024 heeft dit jaargesprek plaatsgevonden in februari waarin zowel terug is geblikt en gereflecteerd op de afspraken uit 2023 als dat nieuwe prestatieafspraken voor 2024 zijn gemaakt. In dit gesprek is ook afgesproken voor 2025 een 360 graden feedback traject te laten plaatsvinden onder medewerkers, RvC en stakeholders over de samenwerking met de directeur-bestuurder. Deze resultaten worden meegenomen in een jaargesprek met de directeur-bestuurder in het eerste kwartaal 2025.

Integer en transparant

Nieuwe directeur-bestuurders en commissarissen worden gehouden aan de integriteits- en gedragscode binnen Wold & Waard en vervolgens beoordeeld door AW. De directeur-bestuurder legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over zijn handelen en presteren van Wold & Waard. Dit vindt plaats in overleggen en sessies door het jaar heen.

Scholing

Tijdens de RvC vergaderingen is scholing een vast agendapunt. De commissarissen houden de ontwikkelingen in het vak van toezichthouden bij en volgen actief de ontwikkelingen op de beleidsterreinen die relevant zijn voor Wold & Waard.



Binnen de RvC wordt ook individuele ambitie gestimuleerd. Om kritisch en onafhankelijk te blijven, wordt consequent aan het verder ontwikkelen van deskundigheid gewerkt. Dit gebeurt gezamenlijk en individueel, door scholing, intervisie én door het sparren met collega corporaties. In aanvulling op het door Wold & Waard gehanteerde beleid zijn er in 2024 RvC werkafspraken rondom ICT, scholing en declaraties gemaakt.

Jaarlijks behalen RvC leden voor deelname aan scholingsactiviteiten Permanente Educatie (hierna: PE) punten. Deze PE-punten worden bijgehouden in een register van het Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (hierna: VTW). Het uitgangspunt is het behalen van een PE-norm van 5 punten per jaar, maar gelijktijdig is dit een absoluut minimum. Iedere commissaris heeft, mede rekening houdend met een tekort of overschot aan punten van vorig jaar, voldaan aan dit aantal uit het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Het aantal PE-punten in het verslagjaar 2024 per commissaris ziet er als volgt uit:

Naam	PE-norm	Behaalde punten in 2024
Y. Tewelde	5	7
C.J.M. Peeters	5	13
P.S. Janse	5	4 (+2 overschot 2023)
B.I. Bergevoet	5	8 (+5 overschot 2023)
G. Boels	5	10

Invulling vacatures RvC

Per 1 januari 2024 is de heer G. Boels benoemd als commissaris met profiel Financiën en hij is ook voorzitter van de Auditcommissie.

Met het verstrijken van de zittingstermijn van de heer P. Janse als commissaris met profiel Vastgoed is er een nieuwe commissaris geworven die per 8 februari 2025 is benoemd.

Herbenoemingen RvC

Er heeft een herbenoeming plaatsgevonden van mevrouw C.J.M. Peeters per 18 september 2024 (tot 18 september 2028).

De herbenoeming van de voorzitter van de RvC, de heer Y. Tewelde, is in december 2024 opgestart door de Remuneratiecommissie. Aangezien de heer Tewelde zelf lid is, heeft de heer Boels de rol van vervangend lid Remuneratiecommissie op zich genomen.

Samenstelling RvC en rooster van aftreden

De RvC bestaat uit vijf leden. De Raad is samengesteld op basis van deskundigheid, achtergrond en regionale binding. Er is een profielschets voor de Raad als geheel en voor iedere deskundigheid in het bijzonder. Een (her)benoeming vindt plaats in nauwe



samenwerking met het HPW en gebeurt op basis van de algemene en specifieke profielschets. Bij elke (her)benoeming wordt beoordeeld welke ervaring en competenties nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden met het feit dat een aantal commissarissen in het Westerkwartier moet wonen en/of werken dan wel op een andere manier daarmee binding heeft.

De samenstelling van de Raad was als volgt in 2024:

Yonas Tewelde (1972), voorzitter

- o Voorzitter Raad van Bestuur Vanboeijen, gehandicaptenzorg in Drenthe.
- o Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Hanzehogeschool Groningen.
- o Profiel: maatschappelijke betrokkenheid, bedrijfskunde, geestelijke gezondheidszorg, sociaal domein, Governance, lid remuneratiecommissie.
- o Lid vanaf april 2021 - Herbenoeming 2025 – Eindjaar 2029.

Karin Peeters (1977), vicevoorzitter vanaf oktober 2023 en lid op voordracht huurders

- o Eigenaar PeetersenDaan, ontwerp & onderzoeksbureau op het gebied van landschap – stedenbouw - sociologie te Leeuwarden.
- o Nevenfuncties: voorzitter werkveld-adviescommissie Academie van Bouwkunst Groningen, lid van de adviescommissie voor de Omgevingskwaliteit in Drenthe, gastdocent Hanze Hogeschool, NHL Stenden, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, voorzitter remuneratiecommissie.
- o Profiel: volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, sociaal domein, leefbaarheid, samenleving.
- o Lid vanaf september 2020 - Herbenoemd 2024 – Eindjaar 2028.

Peter Janse (1962), lid Auditcommissie

- o Teamleider Versterking, Nationaal Coördinator Groningen.
- o Profiel: volkshuisvesting, vastgoed, financiën, lid Auditcommissie.
- o Lid vanaf januari 2021 via herbenoeming (vanaf februari 2017 commissaris bij Huisvesting Vredewold) – Eindjaar 2025.

Bo-Iris Bergevoet (1995), lid

- o Senior Management Consultant, Capgemini Invent.
- o Nevenfuncties: voorzitter Young Consulting Network Nederland, bestuurslid Young Capgemini.
- o Profiel: digitalisering en dienstverlening.
- o Lid vanaf april 2022 - Herbenoeming 2026 – Eindjaar 2030.



Gert Boels (1984), lid op voordracht huurders en voorzitter auditcommissie

- o Group Controller, The WellGear Group, internationaal dienstverlener in de energiesector
- o Profiel: financiën, volkshuisvesting, governance, voorzitter auditcommissie en huurderscommissaris
- o Lid vanaf januari 2024 – herbenoeming 2028- Eindjaar 2032

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk in de formele zin, als bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Sinds 2023 wordt ook het mogelijke vastgoedbezit van o.a. bestuurder en RvC-leden, evenals nieuwe leden besproken tijdens de werving of bij vergaderingen en hier zijn geen zaken uit naar voren gekomen. De RvC kan concluderen dat er onafhankelijk toezicht is gehouden.

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (principe 4)

Om invulling te geven aan de samenwerking om de ambities en speerpunten uit het Ondernemingsplan te realiseren, betreft de directeur-bestuurder de primaire belanghouders, het HPW en de gemeente Westerkwartier actief en zichtbaar bij de beleidsuitvoering en realisatie. De maatschappelijke doelen van Wold & Waard worden in samenspraak met het HPW en de gemeente bepaald en vastgelegd in prestatieafspraken. Daarnaast worden gesprekken gevoerd met belanghebbenden op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

Bij de invulling van de verschillende rollen van de RvC weegt de RvC drie belangen: het belang van de woningcorporatie, het maatschappelijk belang en het belang van betrokken belanghebbenden/ stakeholders. De RvC heeft twee zetels voor huurderscommissarissen, die de reguliere contacten onderhouden met het HPW. In de praktijk wordt van iedere commissaris verwacht zich als ‘informele huurderscommissaris’ op te stellen.

Tweemaal per jaar houdt de RvC een bijeenkomst met de directeur-bestuurder en het MT: één thematische vergadering en één excursie ten behoeve van een brede informatievoorziening. Ook nemen leden van het MT regelmatig deel aan de reguliere vergaderingen. Vier keer per jaar vindt er een vergadering van de AC plaats, waarin financiële onderwerpen en investeringsbesluiten worden behandeld. Daarnaast is er jaarlijks overleg tussen de voltallige RvC en de OR, als ook met het HPW.

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (principe 5)

De RvC houdt toezicht op het bestuur dat zich bewust is van de risico's die verband houden met de activiteiten van Wold & Waard, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beeld voor het beheersen van de risico's. Wold & Waard verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het onder andere over opdrachtgeverschap,



contracten met derden en samenwerkingsverbanden. In het Ondernemingsplan komen verschillende aspecten samen.

Daarnaast heeft de AC een specifieke adviserende en toetsende rol, kijkend naar het toezichthouden op de werking van het risicobeheersingssysteem. Hierdoor is risicomanagement een regelmatig terugkomend agendapunt tijdens de vergaderingen. De controller brengt aandachtspunten, risicomanagement, de inventarisatie van frauderisico's en het bijhorend advies in bij de RvC. Ook rapporteert de controller hierover via de tertiaalrapportages, de begroting en het jaarverslag. Daarnaast is de controller betrokken bij belangrijke (investerings-) besluiten en faseverslagen. Specifiek staat de controller jaarlijks stil bij het thema integriteit (risico's). In dit kader is er een frauderesponsplan opgesteld.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol in 2024

De RvC heeft tien keer vergaderd in 2024; vijf reguliere vergaderingen, twee vergaderingen met het HPW, twee themasessies met het MT en één vergadering met de OR. Daarnaast hebben de commissarissen, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een gesprek gevoerd met de accountant en is onderling het jaargesprek met de directeur-bestuurder voorbereid.

De belangrijkste onderwerpen voor goedkeuring en besluitvorming die de RvC gedurende 2024 heeft behandeld, zijn weergegeven:

Onderwerpen	Afhandeling
Bezoldiging voor 2024 voor RvC-leden	Vaststelling
Bezoldiging voor de directeur-bestuurder is vanuit de remuneratiecommissie	Vaststelling
Integriteitscode	Goedkeuring
Intern Audit jaarplan	Goedkeuring
Jaarverslag 2023 (goedgekeurd) en Jaarrekening 2023 (vastgesteld) en de RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder over de jaarstukken 2023	
Faseverslagen OR en VO Bosplantsoen/ MAD Bakkerstraat Zevenhuizen goed, faseverslag DO Molenstraat 12-30 + bibliotheeklocatie in Marum en faseverslag OR Oostergast	Goedkeuring
Aangepaste informatieprotocol	Goedkeuring
Het Bod 2025	Goedkeuring
Kaderbrief 2025	Goedkeuring
Aankoop van de woning aan de Wilhelminalaan 68 Zuidhorn	Goedkeuring
Herbenoeming van mevrouw Peeters met ingang van 18 september 2024	Goedkeuring
Herziene RvC reglement en de herziene RvC profielschets	Vaststelling
Memo werkafspraken declaraties, scholing, mail- en ICT gebruik	Goedkeuring
Werkwijze in de memo mandatering budgetoverschrijdingen	Goedkeuring
Verslag Zelfevaluatie RvC d.d. 4 juni 2024	Goedkeuring
Normen calculatiestatuuat 2025	Vaststelling



Extern toezicht

De RvC heeft kennisgenomen van de jaarlijkse beoordelingen over Wold & Waard door de AW en het WSW.

Ondernemingsraad

Met de OR is regulier overleg opgenomen in de jaarkalender en tussentijdse afstemming waar nodig.

Auditcommissie

De AC heeft in 2024 vijf keer vergaderd en de volgende onderwerpen besproken met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering en de controller:

- Jaarrekening/jaarverslag
- Begroting en meerjarenbegroting
- Kaderbrief
- Liquiditeit en solvabiliteit
- Interne beheersing waaronder informatiebeveiliging
- Risicomanagement, integriteit (risico's) en frauderesponsplan
- Vastgoedprojecten en faseverslagen
- Managementletter en accountantsverslag van de extern accountant
- Overige financiële aangelegenheden

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit twee leden van de RvC en is ingesteld om, vanuit de werkgeversrol het functioneren, beoordelen en honoreren van de directeur-bestuurder te bespreken. Zij bespreekt, ondersteund door de prestatieafspraken, onder andere met de directeur-bestuurder over de te behalen doelstellingen, resultaten, samenwerking en daaraan gekoppelde beloning. De Remuneratiecommissie voert jaarlijks een gesprek met de directeur-bestuurder over zijn functioneren en ontwikkeling. De bevindingen worden schriftelijk vastgelegd. Daarnaast vinden de procedures voor (her)benoemingen plaats via de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie bestond in 2024 uit mevrouw C.J.M. Peeters (voorzitter) en de heer Y. Tewelde (lid).

Goedkeuring van de jaarstukken 2024

Het jaarverslag is opgesteld door het bestuur en hierin zijn onder andere het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening 2024 opgenomen. Vervolgens heeft de RvC de jaarrekening door Forvis mazars Accountants N.V. laten onderzoeken. Een goedgekeurde controleverklaring is opgenomen achter in het jaarverslag.



De RvC kan zich verenigen met het opgestelde jaarverslag en jaarrekening 2024 en stelt deze stukken vast. Wij spreken onze waardering uit voor de betrokkenheid en de bijdrage van de medewerkers van Wold & Waard, het HPW, de OR, bestuur en MT in het verslagjaar 2024.

Leek, 19 juni 2025

De Raad van Commissarissen

De heer Y. Tewelde, voorzitter

Mevrouw C.J.M. Peeters

De heer J. Klopstra

De heer G. Boels

Mevrouw B.I. Bergevoet



BIJLAGE 1 KENGETALLEN

	2024	2023
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	5.120	5.121
Onzelfstandige woonegelegenheden		16
Bezit verhuurt aan instellingen	448	446
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>5.568</i>	<i>5.583</i>
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8	8
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>49</i>	<i>49</i>
Totaal	5.617	5.632
Aantal gewogen verhuureenheden	5.587	5.595
Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)		
Goedkoop	1.192	1.192
Betaalbaar laag	1.195	1.195
Betaalbaar midden	2.626	2.626
Betaalbaar hoog	325	325
Duur	254	254
Vrije sector	40	40
Totaal	5.632	5.632
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	47	0
Aantal aangekochte woonegelegenheden	0	0
Aantal gesloopte woonegelegenheden	38	32
Aantal verkochte woonegelegenheden	10	22
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	225	225
Verhuur		
Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	484	494
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	38.158	35.807
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,3%	1,4%
Totale huurdering (x € 1.000,-)	400	344
Huurdering in % van de huren en vergoedingen	1,0%	1,0%
Gemiddelde netto huurprijs (x € 1,-)	529	529
Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Huren en vergoedingen	6.758	6.338
Onderhoudskosten, inclusief kosten eigen werkapparaat	2.606	2.367
Beïnvloedbare bedrijfslasten	878	773
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	989	482
Verhuurderheffing	0	0
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.286	2.716
Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	37.507	34.684
Voorzieningen	913	1.418
Leningen kredietinstellingen	34.741	28.513
Jaarresultaat na belasting	2.011	1.756
Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Marktwaaarde in verhuurde staat	145.631	139.152
Beleidswaarde	109.443	80.725
WOZ-waarde	146.576	146.366
Leegwaarde	208.099	168.340
Marktwaaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	70,0%	82,7%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (marktwaaarde)	72,5%	74,6%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	63,7%	57,0%
Interest coverage ratio (ICR)	2,97	2,4
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	32,7%	39,1%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	23,7%	19,5%

