



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
---------------------------------------	-----

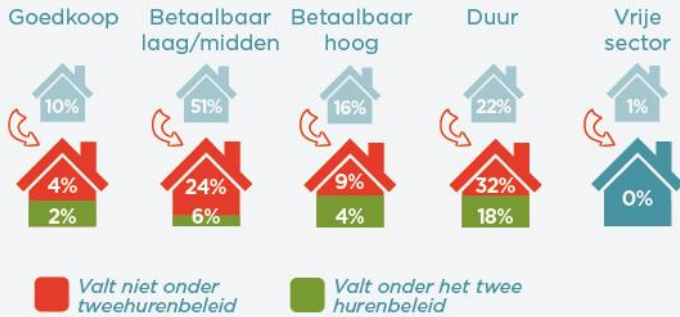
BIJLAGEN

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



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Streefhuurprijsklasse



47

Nieuwbouw opgeleverd

78

Nieuwbouw in uitvoering

Huurders en woningzoekenden



Cijfers klanttevredenheid



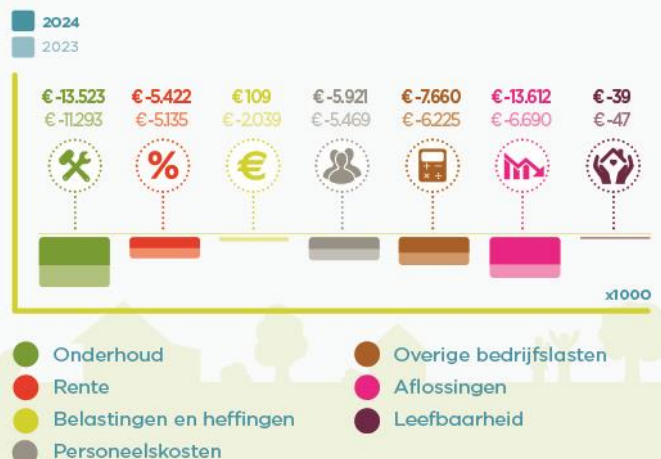
Kwaliteit en duurzaamheid

Voortgang + realisatie 4 sporen 2024



Hoe besteden wij onze huurinkomsten?

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





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 en 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 HUURDERS

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 sloopp projecten, 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 slooptestemming, 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.

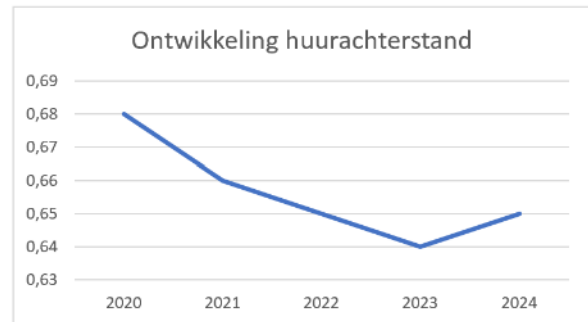


Rioolheffing

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.



Ontruiming

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

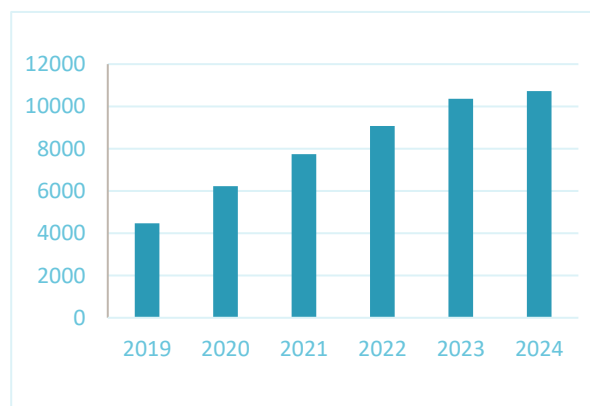
In 2024 was de gemiddelde acceptatiegraad 65% (2023: 54%, 2022: 56%). Gecorrigeerd voor sloop, verkoop, urgenties e.d. gaat het om 56,3% (2023: 50,9%).

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 Grijpskerk 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.

Onderhoudslasten

Onderhoudslasten	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 onderhoudslasten	14.559	13.244

In 2024 bedroegen de totale onderhoudslasten € 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 geïventariseerd.
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 afwijkingmogelijkheden 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 zonnescreefs 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 geïnventariseerd. 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.

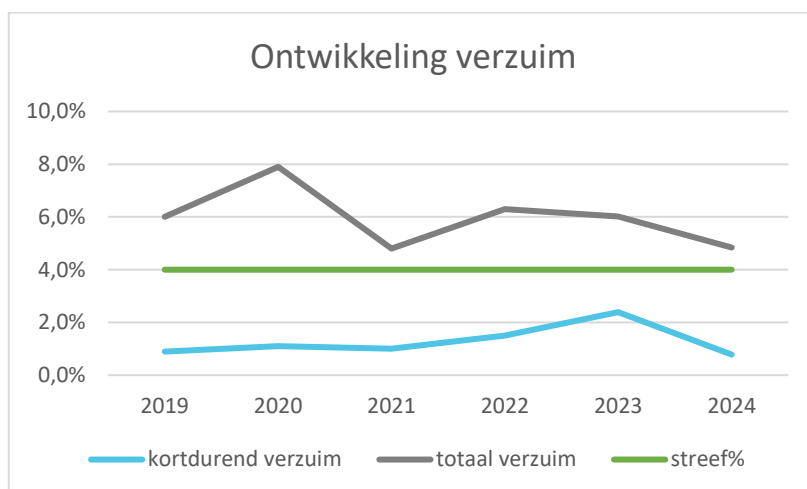
Duurzaam mobiliteitsplan

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 is 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	Jaarek <=> Begroting	Jaarek <=> Jaarek
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 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

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

De marktwaarde 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%
Investing voor E, F en G-labels	Ja	Nee

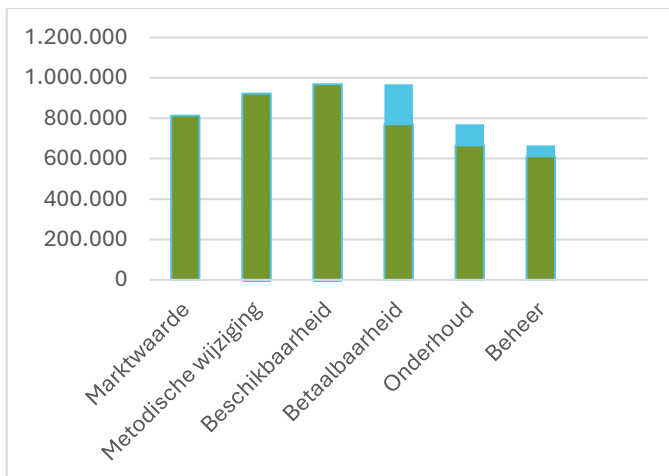
Het effect van deze wijziging op de beleidswaarde bedraagt € 108 miljoen.

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 marktwaarde 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 marktwaarde 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.

Financiering en beleggen

Investerings 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
	<hr/>
	22.496

OVERIGE UITGAVEN:

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

Totaal	<hr/>
	23.234



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 bouwkavels beschikbaar

De nieuwbouwoopgave 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 toezichhoudende 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 risicomangement een regelmatig terugkomend agendapunt tijdens de vergaderingen. De controller brengt aandachtspunten, risicomangement, 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>	5.568	5.583
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8	8
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	49	49
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 huurderiving (x € 1.000,-)	400	344
Huurderiving 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
Onderhoudslasten, 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%





Jaarrekening 2024

wold &
waard

forv/s
mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden
FM | 25-06-2025

Balans per 31 december 2024 (voor verwerken voorstel bestemming resultaat)

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	810.749	775.506
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.905	3.062
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.835	5.319
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.888	3.849
Totaal van vastgoedbeleggingen		821.377	787.736
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	3.465	3.107
Totaal van materiële vaste activa		3.465	3.107
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.249	1.650
Totaal van financiële vaste activa		1.249	1.650
Totaal vaste activa		826.091	792.493
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	5
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	93	120
Totaal van voorraden		93	125
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	243	218
Overheid	5.2	55	11
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	1.867	2.798
Overige vorderingen	5.4	72	67
Overlopende activa	5.5	877	666
Totaal van vorderingen		3.114	3.760
Liquide middelen	6.1	8.654	3.206
Totaal vlottende activa		11.861	7.091
Totaal activa		837.952	799.584

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	7.2	386.637	392.306
Overige reserves	7.1	209.554	194.060
Resultaat na belastingen van het boekjaar		11.237	9.827
Totaal van eigen vermogen		607.428	596.193
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	3.900	7.287
Latente belastingverplichtingen	8.2	440	557
Overige voorzieningen	8.3	762	89
Totaal van voorzieningen		5.102	7.932
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.1	194.099	159.532
Embedded derivaten	9.2	2.999	2.830
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	5.346	4.916
Overige schulden	9.4	3.083	3.457
Totaal van langlopende schulden		205.527	170.735
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	0	11
Schulden aan banken	10.7	6.006	17.244
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	2.618	3.118
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.963	1.742
Overige schulden	10.5	6.991	831
Overlopende passiva	10.6	2.317	1.778
Totaal kortlopende schulden		19.895	24.724
Totaal passiva		837.952	799.584



Winst- en verliesrekening 2024

Winst- en verliesrekening - functioneel model (x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	1.1	36.470	34.453
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.288	1.010
Lasten servicecontracten	1.3	-1.102	-1.065
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.5	-2.968	-2.498
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-14.559	-13.245
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.795	-2.811
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.334	15.844
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.536	4.524
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-157	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.607	-3.241
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		772	1.188
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-22.496	-17.386
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	29.259	15.948
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	85	26
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.848	-1.412
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.434	1.640
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.052	-1.677
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		382	-37
Overige organisatiekosten	6.1	-3.016	-2.708
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-737	-717
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	8.2	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	404	79
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-5.749	-3.945
Totaal van financiële baten en lasten		-5.345	-3.866
Totaal van resultaat voor belastingen		12.238	8.291
Belastingen	9.1	-1.001	1.536
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		11.237	9.827
Bestemming resultaat			
Overige reserves		2.458	10.636
Herwaarderingsreserve		8.779	-809
		11.237	9.827

Kasstroombegroting 2024

Kasstroombegroting totaal (x € 1.000)	2024	2023
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	36.828	34.599
Vergoedingen	2.281	2.567
Overige bedrijfsontvangsten	4.014	213
Ontvangen interest	304	65
Saldo ingaande kasstromen	43.427	37.444
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-5.921	-5.469
Onderhoudsuitgaven	-13.523	-11.293
Overige bedrijfsuitgaven	-7.660	-6.225
Betaalde interest	-5.422	-5.135
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-98	-249
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-39	-47
Vennootschapsbelasting	207	-1.790
Saldo uitgaande kasstromen	-32.456	-30.209
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.971	7.235
(Des) investeringsactiviteiten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.730	4.423
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	40
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.730	4.463
Nieuwbouw huur	-9.625	-4.289
Verbeteruitgaven	-21.174	-20.226
Aankoop	-	-12.565
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-841	-405
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-31.641	-37.485
Saldo in-en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-28.911	-33.022
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.911	-33.022
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	37.000	31.997
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-12.520	-5.630
Aflossing ongeborgde leningen	-1.092	-1.060
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.388	25.307
Toename (afname) van geldmiddelen	5.448	-481
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.206	3.687
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.654	3.206
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen	5.448	-481

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

ALGEMEEN

Wold & Waard (KvK-nr. 02040386), gevestigd te Leek is gehuisvest aan de Lindensteinlaan 75 te Leek, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 lid 1 van de Woningwet. Het werkgebied betreft de gemeente Westerkwartier in de woningmarktregio Groningen/ Drenthe.

Akte laatste statutenwijziging : 1 januari 2021

Instellingsnummer Ministerie Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties : L 0077
Handelsregister KvK Groningen : 02040386

VERSLAGGEVINGSPERIODE

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Wold & Waard is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het BTIV zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Daarnaast is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sector specifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referentienummers opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting op de balans en resultatenrekening.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. Opbrengsten van verkooptransacties worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.



Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich een oordeel vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het bestuur het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- > DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze uitgangspunten en veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de full-versie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' voor de basisversie.
- > DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Wold & Waard. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- > Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke kooprijzen.
- > Embedded derivaten: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde van de geschreven swaption. De marktwaarde is afhankelijk van de rentecurve. Deze gehanteerde rentecurve is tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- > Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed en de embedded derivaten, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, een fiscale onderhoudsvoorziening en

afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingen vastgoed (schattingwijzigingen)

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2023 € 778,6 miljoen. Ultimo 2024 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 813,7 miljoen, een toename van € 35,1 miljoen.

Het effect op de huidige periode is verwerkt in de winst-en-verliesrekening en het eigen vermogen. De toename van de marktwaarde verhuurde staat wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (+ € 1,6 miljoen) en waardeverandering ¹ (€ 33,5 miljoen).

De waardeverandering betreft op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

> Daling overdrachtskosten	€	9,5
> Stijging contract- en markthuur	-	50,6
> Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-14,5
> Stijging disconteringsvoet	-	-31,2
> Stijging (minimale) mutatiekans	-	0,5
> Wijziging exit yield	-	-0,2
> Wijziging economische parameters	-	6,7
> Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	23,6
> Validatie handboek *	-	-12,4
> Overige wijzigingen	-	<u>0,9</u>
	€	<u>33,5</u>

*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2023 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2023.

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties is in 2024 4,0%. De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 147.340,-.

1 In het resultaat verantwoord onder de "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille"



Stelselwijzigingen

Voor boekjaar 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

Voor boekjaar 2024 is sprake van een schattingswijziging voor de bepaling van de beleidswaarde.

De nieuwe beleidswaarde wordt berekend ten behoeve van de toelichting in de jaarrekening. Hierin zijn de volgende veranderingen opgetreden:

- > Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder.
- > In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- > De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt is vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- > Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Deze aanpassingen zijn verwerkt in onze berekeningen. Daarnaast zijn onze toelichtingen in de jaarrekening op dit punt uitgebreid.

Presentatiewijzigingen

Voor boekjaar 2024 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten (overige) vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De waardering van de primaire financiële instrumenten (vorderingen en schulden) worden toegelicht onder de desbetreffende paragrafen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen reële waarde. Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Wold & Waard historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.



Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Scheiding 'DAEB/niet-DAEB'

Wij passen de administratieve scheiding toe in de administratie voor de splitsing van de DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

BALANSWAARDERING VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIELE VASTE ACTIVA

1.1 DAEB- en 2.1 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed betreft woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract (aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens bij het sluiten van het huurcontract), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overig vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt plaats op basis van de aanvangshuur bij het sluiten van een nieuw huurcontract.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde in verhuurde staat). De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het



bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed bij een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Wold & Waard voor de waardering van woongelegenheden en parkeergelegenheden, gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Wold & Waard hanteert de full-versie voor het intramuraal zorgvastgoed, BOG/MOG en voor woningen in het aardbevingsgebied.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Herwaarderingsreserve

Ten laste van de resultaatbestemming wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

> 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft nieuwbouw - of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Mutatie reële waarde



Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

> 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

Overige onroerende zaken in exploitatie betreft de WKO-installaties. Deze worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van lineaire methode. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Onderhoudsuitgaven worden (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

> 1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de bepaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van historische kostprijs volgens de lineaire methode. De componentenbenadering wordt toegepast voor materiële vaste activa indien belangrijke afzonderlijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn.

Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	3%
Machines en installaties	20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20 – 25%

Automatisering (primair of niet primair) 16 - 33%

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. worden deze in de boekwaarde van het actief verwerkt, indien wordt voldaan aan de criteria voor verwerking in de balans.

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

> 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het BTIV en artikel 9 van de RTIV). Indien de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden niet kwalificeren als verkoop, betreft dit een financieringstransactie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat op basis van de geldende contractvoorwaarden.

De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. In de toelichting wordt uiteengezet het aantal onroerende zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en -verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Herclassificatie van onroerende zaken

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.



BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Wold & Waard. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die daarom schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor onze woningen wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024). De basiskennmerken van de methodiek zijn hieronder opgenomen:

- De aannames ten aanzien van de geprognostiseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel de Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet voor 2024 bedraagt 4,17% voor DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van een voortdurende exploitatie (door exploitatie scenario). Daarom wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment (huurders) mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Wold&Waard vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover onderhoudswerkzaamheden bij een ingrijpende verbouwingen zijn opgenomen, maar niet zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting, dan worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F, of G label ingerekend overeenkomstig de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm die is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van Wold en Waard en zoals deze worden opgenomen onder de “lasten verhuur en beheeractiviteiten” en “overige directe operationele lasten exploitatiebezit” in de resultatenrekening.

Wold & Waard heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

> 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post / eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming (doorhalen wat niet van toepassing is).

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

> 3.2 Latente belastingvordering(en) en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze



jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto -rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille van 3,17% (2023: 3,1%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,35% (2023: 2,3%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB - of niet -DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB - of niet -DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Latente belastingvorderingen worden gesaldeerd met latente belastingschulden gepresenteerd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (RJ 272.607):

- de rechtspersoon een deugdelijk juridisch instrument heeft voor het verrekenen van de acute belastingverplichtingen en belastingschulden voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar.
- de latenties betrekking hebben op belasting naar de winst geheven door dezelfde belastingautoriteit op dezelfde belastbare rechtspersoon of fiscale eenheid.

> **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

VLOTTENDE ACTIVA

> 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

> 4.3. Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

> 5.1-5.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

> 6.1 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.



EIGEN VERMOGEN

Financiële instrumenten die op grond van de juridische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de juridische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

> 7.2 Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde verhuurde staat) worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

VOORZIENINGEN

> 8. Voorzieningen algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Wold & Waard noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Wold & Waard nadelige gevolgen heeft.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

> 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen zich laten kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestek- en contractfase besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

> 8.3 overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor jubilea en een voorziening voor de terugbetaling van rioolheffing aan oud-huurders.

Voorziening jubilea

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op de verplichte uitkering zoals opgenomen is in de CAO Woondiensten, blijf kans en leeftijden. De voorziening is gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 2,25%.

Voorziening rioolheffing

De voorziening terugbetaling rioolheffing betreft een voorziening voor toekomstige uitbetalingen van onterecht in rekening gebrachte rioolheffing van oud-huurders. Deze en nabestaanden kunnen een aanvraag indienen als zij denken recht te hebben op terugbetaling. Voorzichtigheidshalve hebben wij de



omvang van deze voorziening bepaald op 70% van de maximaal uit te betalen rioolheffing aan deze oud-huurders. De voorziening is opgenomen tegen de nominale waarde.

LANGLOPENDE SCHULDEN

> 9.1 Leningen banken

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

> 9.2 Embedded derivaten

Voor de grondslag voor embedded derivaten zie de grondslagen van financiële derivaten.

Het betreft hier de waarde van de embedded derivaten in de aanwezige extendible leningen.

> 9.3 Verkoop onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op basis van de terugkoopprijs per balansdatum, derhalve rekening houdend met de contractuele terugkoopbepalingen incl. kortingspercentages.

> 9.4 Overige schulden

De overige langlopende schulden betreft de waarde van embedded derivaten waarvan het 3^e rentetijdvak – keuzemoment voor de bank – is gepasseerd. De marktwaarde van de embedded derivaat wordt op het keuzemoment voor de bank bepaald en vervolgens over de resterende periode van de betreffende leningen lineair afgeschreven.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

RESULTAATBEPALING

> 1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

> 1.2 Opbrengsten servicecontracten en 1.3 Lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

> 1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan direct toerekenbare kosten als:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten interne bedrijfsmiddelen zoals overige personeelskosten en algemene kosten.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

> 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord welke direct zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Voorts zijn organisatiekosten toegerekend welke gebaseerd zijn op een kostenverdeelstaat. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

> 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit zijn onder andere de kosten voor verzekeringen en belastingen.



> 3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de marktwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad). Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Aan deze activiteit worden directe kosten als lonen en salarissen toegerekend van personeel dat met de verkoopactiviteiten werkzaam is. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

> 4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane en in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet- DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond -en ontwikkelposities opgenomen.

4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

> 5 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Onder deze activiteit zijn kosten en opbrengsten opgenomen van onder andere de exploitatie van de WKO-installaties, koopgarant (verkoop onder voorwaarden), nieuwbouw en renovatie activiteiten en overige dienstverleningen.

Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat bij deze activiteiten betrokken is alsmede direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

> 6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen kosten en opbrengsten die niet aan de primaire bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat niet betrokken is bij de andere activiteiten en direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Indirecte kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

> 7 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat voor deze activiteit werkzaam is en direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

> 8 Financiële baten en lasten

8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

8.4 Waardeverandering embedded derivaten

Zie toelichting op grondslagen 'Financiële instrumenten'.

> 9 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Wold & Waard integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO-2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belasting verplichtingen. De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Baten en lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak



op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden. Dit resultaat is in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

> 10 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Wold & Waard geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

> Lonen en salarissen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de stichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Pensioenregeling

Wold & Waard heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW. Deze regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Wold & Waard en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en-verliesrekening.

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad (dekkingsgraad SPW per 31-12-2024 129%), zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige obligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

TOEREKENING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN AAN ACTIVITEITEN

> Toerekening van directe en indirecte kosten

Directe kosten worden toegerekend aan de activiteiten voor zover deze direct aan de activiteit zijn toe te wijzen. Te denken valt bijvoorbeeld aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met een bepaalde activiteit, overige personeelskosten, en specifieke kosten van interne bedrijfsmiddelen, huisvestingskosten en algemene kosten.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten, zoals bijvoorbeeld huisvestingskosten en specifieke kosten van automatisering en algemene kosten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Hiervoor wordt een verdeelsleutel toegepast welke is gebaseerd op de direct toegerekende bruto lonen en salarissen van deze activiteit.



> **Toerekening naar Daeb en niet-Daeb activiteiten**

Voor zover direct herleidbaar worden huuropbrengsten, opbrengsten en kosten van levering goederen en diensten, het verkopen van vastgoed en onderhoudskosten direct aan de DAEB en niet-DAEB activiteiten toegerekend. Resultaten uit verkoop onder voorwaarden worden volledig aan niet-DAEB toegerekend. De verhuurderheffing wordt geheel toegerekend aan de DAEB-activiteiten aangezien een heffing op niet-DAEB niet van toepassing is. De kosten van leefbaarheid worden geheel aan de DAEB-activiteiten toegerekend. Alle overige kosten en opbrengsten zijn naar rato aan DAEB en niet-DAEB activiteiten toegerekend aan de hand van een gewogen gemiddelde waarbij de volgende weging is toegepast:

Type	Factor	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	1,0	5.572	10	5.582
Bedrijfsruimten	1,0		1	1
Maatschappelijk vastgoed	2,0	7		7
Standplaatsen / garageboxen	0,2		41	41
Totaal aantal eenheden		5.579	52	5.631
Totaal aantal gewogen eenheden		5.572	19	5.591

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De directe methode geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

BEPALING REËLE WAARDE

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente (gebaseerd op 3 maands Euribor gelijk aan de curve ter waardering van embedded derivaten) voor de resterende looptijd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



JR Toelichting op de balans

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA DAEB

31-12-2024

31-12-2023

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	810.749	775.506
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.888	3.849
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.301	1.379
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.164	1.728
	<u>816.102</u>	<u>782.462</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

		reno I
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	401.331	369.573
Herwaarderingsreserve	390.983	396.560
Cumulatieve waardeveranderingen	-16.809	-16.780
Marktwaarde	<u>775.505</u>	<u>749.353</u>
		REI
<i>(Des)investeringen:</i>		
Aankopen van vastgoed in exploitatie	-	12.509
Investeringen in vastgoed in exploitatie	20.619	21.185
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	10.847	-2
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-720	-1.302
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-223	-630
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>30.523</u>	<u>31.760</u>
		RENO 20;
<i>Herwaarderingsreserve</i>		RI
Aanpassing marktwaarde	11.722	4.032
Investeringen in bestaand bezit	-3.228	-4.807
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-3.926	-2.834
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-933	-1.967
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	<u>3.634</u>	<u>-5.576</u>
		E
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Aanpassing marktwaarde	17.244	11.953
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-16.158	-12.441
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	459
Overige waardeveranderingen	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>1.086</u>	<u>-29</u>
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	431.854	401.331
Herwaarderingsreserve	394.617	390.983
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.723	-16.809
Marktwaarde	<u>810.748</u>	<u>775.506</u>

> Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het “Handboek modelmatig waarden marktwaarde”, dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het handboek Modelmatig waarden gehanteerd met uitzondering van vastgoed verhuurd aan zorginstellingen (intramuraal), bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en ons bezit in het aardbevingsgebied. Deze zijn gewaardeerd volgens de full versie uit het handboek.

Toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 in ongeveer 88% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of – 10%. Hiermee werd niet voldaan aan de minimumeis van 90%. Geconstateerd werd dat er significante afwijkingen zijn in de markthuur en leegwaarde in de basisversie ten opzichte van de full versie. Ondanks dat ook deze onderdelen voor de basisversie van 2024 een update hebben gekregen in maart 2025 zien wij toch dat de waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat (+ 4%) achterblijft bij de stijging van de koopprijzen in onze regio (+ 9,7%).

Uit het validatierapport blijkt daarnaast dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Wold & Waard bedraagt het validatie-effect in Corop regio overig Groningen conform de Fakton effectenrapportage d.d. -0,06%.

Bij de full versie wordt jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en taxatiedossier – waarin de waardering en daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd - zijn in het bezit van Wold & Waard.

Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardebepaling van het vastgoed wordt het bezit opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als



één geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie:	Gemeente, dorp en wijk (indien van toepassing)				
Type:	Woongelegenheden (eengezins- of meergezinswoning, studenteneenheid en zorgseenheid (extramuraal) Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG) Garageboxen Intramuraal zorgvastgoed				
Bouwjaar:	voor 1945	1945 – 1960	1960 – 1970	1970 – 1980	1980 – 1990
	1990 – 2000	2000 – 2010	2010 – 2020	2021 – 2030	

Basis- en full versie

Per 31 december 2024 zijn van het DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken volgens de basis- en full versie van het waarderingshandboek gewaardeerd.

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken full versie	Totaal
Woongelegenheden en standplaatsen	4.818	314	5.132
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		7	7
Intramuraal vastgoed		440	440
Totaal	4.818	761	5.579

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per type vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 7,2%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 3,4%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	ja	nee

Er is geen sprake van erfpacht of beklemmingen. Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

Bij het bepalen van de marktwaarde ingeval van de full versie zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek toegepast met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal vastgoed		Woningen in aardbevingsgebied	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	6,75 t/m 10,0%	alle	5,75 t/m 9,0%	alle	5,0 t/m 9,0%
Disconteringsvoet	alle	6,25 t/m 9,5 %	alle	5,40 t/m 8,5%	alle	4,75 t/m 7,25%
Markthuur (per m2 per jaar)	alle	€ 60,- t/m € 195,-	alle	€ 100,- t/m € 160,-	alle	€ 94,95 t/m € 181,11
Leegwaarde (per m2 per jaar)	alle	€ 680,- t/m € 2.191,-	alle	€ 364,- t/m € 9.914,-	alle	€ 241,- t/m € 3.388,-



Ontwikkelingen marktwaarde 2024

De marktwaarde van ons Daeb vastgoed is in 2024 gestegen van € 775,5 miljoen naar € 810,7 miljoen. De stijging van € 35,2 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	28,8 miljoen
• Nieuwbouw	-	7,8 miljoen
• Renovatie	-	4,3 miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>- 5,7 miljoen</u>
	€	<u>35,2 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed, exclusief voorraadmutaties, bedraagt in 2024 4%. De waardestijging wegens renovatie betreft de verhoging van de marktwaarde als gevolg van extra huurinkomsten en een lager risicoprofiel van gerenoveerde woningen. Vanuit de marktgedachte zullen dergelijke woningen beter verkoop- of verhuurbaar zijn en zullen er de eerstkomende jaren geen bijzondere uitgaven aan onderhoud worden gedaan. De stijging van de waarde wegens nieuwbouw betreft de oplevering van 47 woningen. De daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 8 huurwoningen en de sloop van 38 huurwoningen.

> **Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 608,8 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

> **Uitgangspunten voor beleidswaarde**

De beleidswaarde van zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en garages is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat. Hiervoor zijn geen andere uitgangspunten gehanteerd. Voor de woningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Per woning	Ultimo 2024
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 681,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.634,-
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.217,-
Aantal verhuureenheden met een E, F of G label	430

Streefhuur

De streefhuur van de woningen van Wold & Waard wordt voor alle woningen bepaald op 69% van de maximaal redelijke huur. Om voldoende woningen voor de primaire doelgroep aan te houden zijn zo'n 1.375 woningen aangemerkt voor het twee huren beleid. Op basis van onze toewijzingen over 2024 is van de woningen in het twee huren beleid 35,9% afgetopt naar de toewijzingsgrens en de overige zijn tegen de streefhuur verhuurd. In de beleidswaarde berekening hebben wij rekening gehouden met een aftopping op de laagste huurgrens (€ 650,43) voor 35,9% van 1.375 woningen. Realisatie van de streefhuur/aftopping is afhankelijk van de mutatiegraad welke gebaseerd is op het aantal mutaties per complex over de afgelopen vijf jaar.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan bij Wold & Waard uit de volgende drie elementen:

- Directe planmatig onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting op basis van instandhouding
- Directe niet planmatig onderhoudskosten (reparatieonderhoud, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud)
- Toegerekende personeel-en organisatiekosten

Directe planmatig onderhoudskosten

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van Wold & Waard. De meerjarenonderhoudsbegroting gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Wold&Waard beschikt over een meerjarenonderhoudsbegroting gebaseerd op instandhouding voor tenminste 60 jaar. De meerjarenonderhoudsbegroting is gebaseerd op de ons bekende onderhoudsstaat van het bezit. Voor een beperkt deel is een conditiescore beschikbaar op basis van de actuele NEN normering. In 2025 en 2026 wordt gewerkt aan een conditiescore voor alle complexen en een daarop aansluitende meerjarenonderhoudsbegroting.

Bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting houdt Wold & Waard rekening met actuele gegevens. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. De exacte timing van uitgaven valt daarom onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de meerjarenonderhoudsbegroting houdt Wold & Waard rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	15 jaar
Dak vervanging	48 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	36 jaar
Toilet	36 jaar



Directe niet planmatig onderhoudskosten (reparatieonderhoud, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud)

Deze onderhoudskosten worden gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2035. De opgenomen geschatte lasten voor reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden die worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Toegerekende personeel-en organisatiekosten

Deze onderhoudskosten worden gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2035 waarbij een correctie wordt toegepast voor eventuele incidentele uitgaven.

E, F en G labels

Wold & Waarde heeft nog een aantal eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze eenheden zijn geen bedragen voor het verbeteren van deze labels naar minimaal label D opgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiervoor zijn de normbedragen uit het Handboek modelmatig waarderen opgenomen in de bepaling van de beleidswaarde. Het gaat hierbij om een bedrag van zo'n € 2,9 miljoen euro (circa € 8.650,- per woning).

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde hebben wij geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2035.

> **Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde**

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomsten hebben wij de onderstaande sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde (*€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur	€ 25,- per maand lager	€ 35,6 miljoen lager
Onderhouds- of beheersnorm	€ 100,- per eenheid hoger	€ 20,8 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 61,2 miljoen lager

> **Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde**

De marktwaarde in verhuurde staat wordt in een aantal stappen omgerekend naar de beleidswaarde. Omdat het beleid van de corporatie is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen heeft dat een lagere waarde tot gevolg.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2024 € 611,5 miljoen. Dat is € 202,2 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende 5 afslagen:

Marktwaarde verhuurde staat		€	813,7
• Discontering (sociale disconteringsvoet/exploitatieduur/ E,F en G-labels)	-	107,9	
• Beschikbaarheid	-	46,2	
• Betaalbaarheid (van markthuur naar streefhuur)	-	-198,2	
• Kwaliteit (onderhoud)	-	-103,7	
• Beheer (beheerskosten)	-	<u>-54,4</u>	
Totaal afslag			- <u>-202,2</u>
Beleidswaarde			€ <u>611,5</u>

In de beleidswaarde zijn de normen voor beheer en onderhoud gebaseerd op de richtlijnen van BZK, AW en WSW.

> Van beleidswaarde 2023 naar 2024

In de jaarrekening 2023 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 451,7 miljoen. Deze waarde steeg in 2024 met € 159,8 miljoen naar € 611,5 miljoen. Hiervan is € 107,9 miljoen het gevolg van een gewijzigde methodiek in de waardebepaling. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- Het toepassen van een vaste disconteringsvoet voor alle complexen in plaats van een variabele disconteringsvoet per complex
- Een exploitatiehorizon van 60 jaar zonder eindwaarde in plaats van een exploitatiehorizon van 15 jaar met een eindwaarde
- Het inrekenen van een investering voor woningen met een energielabel E, F of G

Een stijging van € 51,9 miljoen ontstaat door € 0,3 miljoen voorraadmutaties en € 51,6 miljoen waardeverandering. In onderstaande tabel staat de verklaring van de waardeverandering.

• Stijging contract- en streefhuur	-	120,3
• Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-79,6
• Stijging disconteringsvoet (marktwaardemethodiek)	-	-9,0
• Wijziging exit yield	-	-0,3
• Wijziging economische parameters	-	16,8
• Wijziging mutatiekans	-	-0,3
• Overige wijzigingen	-	<u>3,8</u>
		€ <u>51,6</u>

> WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2024 en bedraagt € 950 miljoen.

> Verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd op basis van herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 601 miljoen.

> Financiering

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor circa 25% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.



2. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA NIET DAEB	31-12-2024	31-12-2023
2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.905	3.062
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.835	5.319
	8.740	8.381
2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	2.721	3.253
Herwaarderingsreserve	518	657
Cumulatieve waardeveranderingen	-175	-167
Marktwaarde	3.063	3.742
<i>(Des)investeringen:</i>		
Investeringen in vastgoed in exploitatie	8	
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-513	-533
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	-504	-533
<i>Herwaarderingsreserve:</i>		
Aanpassing marktwaarde	281	-29
Overboeking Daeb naar niet-Daeb		
Buitengebruikstelling en afstoting	-	-111
<i>subtotaal herwaarderingsreserve</i>	281	-139
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Aanpassing marktwaarde	13	-8
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-8	
Buitengebruikstelling en afstoting	60	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	65	-8
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	2.217	2.721
Herwaarderingsreserve	799	518
Cumulatieve waardeveranderingen	-110	-175
Marktwaarde	2.905	3.063

> Marktwaarde

Het niet-DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het handboek gehanteerd met uitzondering van vastgoed verhuurd aan zorginstellingen (intramuraal), bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en ons woningbezit in het aardbevingsgebied.

Deze zijn gewaardeerd volgens de full versie uit het handboek. Bij de full versie wordt jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en taxatiedossier – waarin de

waardering en daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd - zijn in het bezit van Wold & Waard.

Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardebepaling van het vastgoed, wordt het bezit opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Op basis van bovenstaande criteria zijn 8 niet-Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie:	Gemeente, dorp en wijk (indien van toepassing)				
Type:	Woongelegenheid (eengezins- of meergezinswoning, studenteneenheid en zorgeneid (extramuraal)				
	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)				
	Garageboxen				
	Intramuraal zorgvastgoed				
Bouwjaar:	voor 1945	1945 – 1960	1960 – 1970	1970 – 1980	1980 – 1990
	1990 – 2000	2000 – 2010	2010 - 2020		

Basis- en full versie

Per 31 december 2024 zijn van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de basis- en full versie van het waarderingshandboek:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken full versie	Totaal
Woongelegenheden	4		4
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		1	1
Garageboxen	41		41
Intramuraal vastgoed		6	6
Totaal	45	7	52

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per type vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van het doorexploteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploteerscenario



Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 7,2 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 3,4%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	ja	nee	ja	nee

Er zijn geen veronderstellingen ten aanzien van achterstallig onderhoud, erfpacht en beklemmingen.

Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

Bij het bepalen van de marktwaarde ingeval van de full versie zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek toegepast met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal vastgoed	
	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling
Exit yield	alle	8,5 %	alle	6,00 %
Disconteringsvoet	alle	8,25 %	alle	5,40 %
Onderhoud	alle	€ 7,33/m2	alle	€ 11,84/m2

Ontwikkelingen marktwaarde 2024

Wegens de verkoop van 2 woningen daalde de marktwaarde met € 0,5 miljoen. De algemene waardeinstijging was € 0,3 miljoen.

> **Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 2,7 miljoen. De toelichting op het verloop van de beleidswaarde onder de post “DAEB vastgoed in exploitatie”.

> **WOZ-waarde**

De waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, gebaseerd op WOZ-beschikkingen 2024, bedraagt € 4 miljoen.

> **Verzekerde waarde**

De activa zijn verzekerd op basis van de herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 4,9 miljoen.

> **Financiering**

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor 25% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

> **Waarde verkoop onder voorwaarden**

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari		
Contractprijs verkochte woningen	2.893	2.893
Cumulatieve waardeveranderingen	2.426	2.266
Boekwaarde	5.319	5.159
<i>(Des)investeringen:</i>		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-	-
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Waardeveranderingen	516	160
Desinvesteringen	-	-
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	516	160
Stand per 31 december		
Contractprijs verkochte woningen	2.893	2.893
Cumulatieve waardeveranderingen	2.942	2.426
Boekwaarde	5.835	5.319

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 21 woningen opgenomen. In 2024 hebben geen woningtransacties plaatsgevonden.

Op alle woningen rust een terugkoopplicht. De contracten zijn gebaseerd op het “Koopgarant” principe waarbij sprake is van verleende kortingen (25%) op de marktwaarde.

Wanneer de woningen door de eigenaar ter terugkoop worden aangeboden, delen wij voor 37,5% in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde.



Ultimo 2024 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index (2024 ten opzichte van 2023) met 9,7 % gestegen ten opzichte van 2023.



1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

31-12-2024

31-12-2023

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	5.120	1.096
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-1.272	-
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	6.392	1.096

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	11.060	4.024
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-10.847	-
	213	4.024

Stand per 31 december

Aanschafprijs	5.333	5.120
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	5.333	5.120
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	3.445	1.272
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	1.887	3.849

Specificatie projecten in ontwikkeling:

Nieuwbouw Burg. Kruisingalaan -	1.054	241
Nieuwbouw van Panhuyslaan - Leek	-	525
Nieuwbouw Centrumweg - Opende	-	657
Nieuwbouw De Hof - Leek	-	2.232
Nieuwbouw Molenstraat - Marum	-	80
Nieuwbouw Bosplantsoen - Zevenhuizen	691	113
Aanloopkosten diverse projecten	141	-
	1.887	3.849

Eind 2024 is sprake van 9 projecten in ontwikkeling en voorbereiding. Voor zover van toepassing zijn de investeringen op deze projecten gesaldeerd met de voorziening voor onrendabele investeringen.

1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

31-12-2024

31-12-2023

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.077	2.077
Cumulatieve afschrijving	-698	-620
Boekwaarde	1.379	1.457

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	-	-
Afschrijvingen	-78	-78
	-78	-78

Stand per 31 december

Aanschafprijs	2.077	2.077
Cumulatieve afschrijving	-776	-698
Boekwaarde	1.301	1.379

> Verzekerde waarde

De overige onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd op basis van de herbouwwaarde. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 3,1 miljoen.

> Financiering

De overige onroerende zaken in exploitatie worden intern gefinancierd.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

31-12-2024

31-12-2023

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs*	3.937	4.040
Cumulatieve afschrijvingen	-2.208	-2.339
Boekwaarde	1.729	1.701

Mutaties in het boekjaar:

Investeringsen	820	365
Desinvesteringsen	-	-
Afschrijvingen	-384	-337
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	-
Saldo	436	28

Stand per 31 december

Verrijingsprijs	4.757	4.405
Cumulatieve afschrijvingen	-2.593	-2.676
Boekwaarde	2.164	1.729

*In verband met opschonen activastaat is de stand per 1-1-2024 voor de onderdelen verrijingsprijs en cumulatieve afschrijvingen aangepast met € 468K.

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfspan/ Werkplaats	Inrichting/ inventarissen/ automatiserin	Transport middelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Verrijingsprijs	2.914	938	85	3.937
Cumulatieve afschrijvingen	-1.837	-354	-18	-2.208
Boekwaarde	1.077	584	67	1.729
Mutaties in het boekjaar:				
Investeringsen	214	598	8	820
Desinvesteringsen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-151	-216	-17	-384
Saldo	63	382	-9	436
Stand per 31 december				
Verrijingsprijs	3.128	1.536	93	4.757
Cumulatieve afschrijvingen	-1.988	-570	-35	-2.593
Boekwaarde	1.140	966	50	2.164

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd op historische kostprijs.

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

Bedrijfspan	Lineair 25 jaar
Inrichting/inventarissen	5/10 jaar
Automatisering primair bedrijfsinformatiesysteem	6/10 jaar
Automatisering overige	3 jaar
Transportmiddelen	5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Wold & Waard.

In 2024 is in totaal voor € 820.000 geïnvesteerd. De investeringen hebben grotendeels betrekking op de verbouwing van ons kantoorpand (€ 214.000) en een nieuw primair systeem (€ 450.000). Daarnaast hebben wij geïnvesteerd in de modernisering van onze bedrijfsvoering.

> Verzekerde waarde

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 4,1 miljoen. De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,9 miljoen. De automatisering is verzekerd voor € 419.000. De transportmiddelen zijn WA-beperkt-casco verzekerd. Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2024.

> WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2024 en bedraagt € 905 miljoen.

> Financiering

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.

3. Financiële vaste activa	31-12-2024	31-12-2023
3.2. Latente belastingvordering(en)	1.249	1.650
	1.249	1.650
3.2 Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering afschrijvingen	1.198	1.599
Latente belastingvordering (embedded) derivaten	51	51
Latente belastingvordering op Vestialening	-	-
	1.249	1.650
Stand per 1 januari	1.650	199
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
<i>latentie Vestialening</i>	-	-
<i>latentie embedded derivaten</i>	-	51
Waardeveranderingen	-401	1.400
Stand per 31 december	1.249	1.650

3.2 Latente belastingvorderingen

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed wordt in de komende jaren naar verwachting blijvend verhuurd. Wold & Waard heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingen

Wanneer de fiscale waarde van het vastgoed hoger is dan de WOZ-waarde of marktwaarde in verhuurde staat ontstaat er voor de komende jaren een afschrijvingspotentieel ter hoogte van het verschil tussen deze waarden.

Deze latente belastingvordering wordt statisch bepaald en bedraagt nominaal ruim € 1,2 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen fiscale waarde en WOZ-waarde/marktwaarde in verhuurde staat). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt € 1,2 miljoen. De voorziening is contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,4%.

Embedded derivaten en langlopende schulden



De embedded derivaten worden zowel bedrijfseconomisch als fiscaal gewaardeerd tegen marktwaarde.

Er wordt een latentie gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde en de in mindering gebrachte fiscale boekwaarde. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2024	31-12-2022
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	5
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	93	120
	<u>93</u>	<u>125</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	-	-
4.1.2. Grond Zeehaanstraat	-	5
	<u>-</u>	<u>5</u>
4.3 Overige voorraden		
4.3.3 Onderhoudsmaterialen	93	120
	<u>93</u>	<u>120</u>

5. Vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
5.1. Huurdebiteuren	243	218
5.2. Overheid	55	11
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.867	2.798
5.4. Overige vorderingen	72	67
5.5. Overlopende activa	877	666
	<u>3.114</u>	<u>3.760</u>
5.4. Overige vorderingen		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstellkosten e.d.)	235	266
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-165	-205
	<u>70</u>	<u>61</u>
5.4.3 Overige debiteuren	2	6
	<u>72</u>	<u>67</u>
5.5. Overlopende activa		
Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:		
5.5.1 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	681	537
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	144	129
	<u>877</u>	<u>666</u>

Het saldo van de vorderingen is afgenomen ten opzichte van vorig jaar, met name omdat wij een groot deel van de vordering op de Belastingdienst hebben ontvangen. De looptijd van de vorderingen is korter dan 1 jaar.

6.1 Liquide middelen	31-12-2024	31-12-2023
Direct opvraagbaar:		
6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	554	1.994
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	8.100	1.211
6.1.9 Overige	-	1
	<u>8.654</u>	<u>3.206</u>

Het saldo liquide middelen was ultimo 2024 € 8,7 miljoen (2023 € 3,2 miljoen).

Hiervan staat € 4,8 miljoen tot onze beschikking. Wij hebben in december een bedrag van € 3,85 miljoen ontvangen in verband met onze rol als penvoeder voor GeWOON Groen. De vijf onder GeWOON Groen

samenwerkende woningcorporaties hebben een subsidie gekregen voor een Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER). Dit bedrag is een voorschot op de totale subsidie. De subsidie moet nog worden verdeeld over de vijf deelnemende corporaties. Wij hebben het gehele bedrag als schuld verantwoord in onze balans onder de overige schulden.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2024	31-12-2023
7.2 Herwaarderingsreserve	395.416	391.497
7.1 Overige reserves	212.012	204.696
	607.428	596.193
7.2 Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	391.497	397.217
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-933	-2.077
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.926	-2.834
	-4.860	-4.911
Stand per 31 december excl. resultaat bestemming	386.637	392.306
Resultaat lopend boekjaar	8.779	-809
Stand per 31 december incl. resultaat bestemming	395.416	391.497
7.1 Overige reserves		
Stand per 1 januari	204.695	189.147
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	933	2.077
Mutatie agv mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	3.926	2.834
	4.860	4.911
Stand per 31 december excl. resultaat bestemming	209.554	194.060
Resultaat lopend boekjaar	2.458	10.636
Stand per 31 december incl. resultaat bestemming	212.013	204.695

> Mutaties in het boekjaar

De mutaties in het boekjaar betreffen de overboeking van de gerealiseerde herwaarderingsreserve als gevolg van in het boekjaar gesloopte en verkochte woningen.

> Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 11,2 miljoen positief is als volgt in de toelichting op de jaarrekening verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 2,5 miljoen
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 8,8 miljoen

De balans is gepresenteerd exclusief de resultaatbestemming.

> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal zo'n € 395,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 391,5 miljoen). Het gaat hier om het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs daarvan. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van zo'n € 202,2 miljoen (marktwaarde verhuurde staat minus beleidswaarde) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de (demografisch bepaalde) behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur niet worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit het kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

	31-12-2024	31-12-2023
8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	7.287	12.446
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	3.900	6.965
Onttrekkingen	-7.287	-12.124
	<u>-3.387</u>	<u>-5.159</u>
Stand per 31 december	<u>3.900</u>	<u>7.287</u>
8.2 Latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	557	634
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-	-
Onttrekkingen	-117	-77
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	<u>-117</u>	<u>-77</u>
Stand per 31 december	<u>440</u>	<u>557</u>
8.3.1 Overige voorzieningen- jubileumuitkering		
Stand per 1 januari	89	90
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	3	18
Onttrekkingen	-14	-19
Vrijval	-	-
	<u>-11</u>	<u>-1</u>
Stand per 31 december	<u>78</u>	<u>89</u>
8.3.2 Overige voorzieningen- uitbetaling rioolheffing		
Stand per 1 januari	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Vorming voorziening uitbetaling rioolheffing	684	-
Stand per 31 december	<u>684</u>	<u>-</u>

> Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Op basis van de marktwaarde wordt gekeken naar de verdien capaciteit en de stichtingskosten van een complex. Wanneer de verwachte marktwaarde lager is dan de stichtingskosten wordt er een onrendabele top ten laste van het resultaat genomen op het moment dat het project intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd.



Voor 2024 voorzien wij voor de volgende projecten onrendabele toppen:

Project	Berekende ORT x € 1.000,-	Saldering gedane investeringen x € 1.000,-	Voorziening ultimo x € 1.000,-
Nieuwbouw Molenstraat, Marum	1.492	1.333	159
Nieuwbouw Oostergast 1 ^e fase, Zuidhorn	1.591	942	649
Nieuwbouw van Panhuyslaan, Leek	2.862	1.170	1.692
Renovatie De Veenen/MAD Bakkerstraat	1.134	150	984
Renovatie Langestraat	1.922	1.506	416
Totaal	9.001	5.101	3.900

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 3,9 miljoen.

> Latente belastingverplichting

Disagio leningen

Dit betreft de tot waardering gebrachte verschillen tussen de marktwaarde van de leningen (fiscaal) en de nominale waarde van de leningen (bedrijfseconomisch). De looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 19 jaar.

> Overige voorzieningen

Voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen

De overige voorzieningen betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel met een dienstverband van 12,5, 25 of 40 jaar op basis van de CAO Woondiensten. Bij de schatting van de verplichtingen is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2% en een blijfkans op basis van het dienstverleden. De voorziening is gewaardeerd tegen netto contante waarde met een rente percentage van 2,25%.

Voorziening voor uitbetaling rioolheffing

De voorziening terugbetaling rioolheffing betreft een voorziening voor toekomstige uitbetalingen voor onterecht in rekening gebrachte rioolheffing. Oud-huurders en nabestaanden kunnen een aanvraag indienen als zij denken recht te hebben op terugbetaling. Voorzichtigheidshalve hebben wij de omvang van deze voorziening bepaald op 70% van de maximaal uit te betalen rioolheffing aan de oud-huurders. De voorziening is in 2024 gevormd en heeft een maximale looptijd van 5 jaar.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2024

31-12-2023

9.1 Leningen kredietinstellingen 194.099 159.532

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	159.532	144.838
Nieuw opgenomen leningen (incl. taakoverdracht 2023)	42.000	30.677
Aflossingsverplichting vorig jaar	-368	
Mutatie roll-over lening	-1.000	1.320
Aflossingen volgend boekjaar	-6.006	-17.244
Mutatie Vestia Lening	-59	-59
Saldo per 31 december	194.099	159.532

Onderstaande overzichten exclusief aflossingverplichtingen komend jaar:

Looptijden:

- tot en met 5 jaar	26.390	23.701
- langer dan 5 jaar	171.282	150.585
	197.672	174.286

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	179.007	154.621
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	4.420	5.420
	197.672	174.286

De leningenportefeuille per 31 december is naar wijze van aflossing als volgt samengesteld:

Leningen op annuïteitenbasis	19.858	33.283
Leningen op lineaire basis	20.155	10.844
Roll-over leningen	4.420	5.420
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	138.994	110.494
	197.672	174.286

> Marktwaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 178 miljoen negatief (incl. marktwaarde extendible leningen van € 13,9 miljoen).

> Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,2%.

De leningen worden op basis van het annuïteiten- of lineaire systeem, dan wel ineens afgelost (fixe leningen). Het aflossingsbestanddeel van de uitstaande leningen zal in het komende boekjaar € 6 miljoen bedragen, waarvan € 3,3 miljoen reguliere aflossing en € 2,7 miljoen aflossing ineens.

> Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De rente en aflossing van leningen worden gegarandeerd door het WSW en de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen.

Wold & Waard heeft een volmacht verstrekt aan het WSW. Het gaat om een volmacht voor onderpand van € 520 miljoen plus een opslag voor rente en bijkomende kosten van € 104 miljoen.

Het totaal van door het WSW geborgde leningen bedraagt € 188 miljoen (2023: € 161 miljoen).

> Rente- en kasstroomrisico's

De rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van de onze bedrijfslasten. De renteverplichtingen veranderen regelmatig door contractuele aanpassingen, financiering van nieuwe investeringen en herfinancieringen. In een constant wijzigende kapitaalmarkt brengt dit renterisico's met zich mee. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en het aflossingsschema zodanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Ons doel is dat dit risico in enig jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedraagt.

Het renterisico (in % van de restanhoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen ineens van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanhoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanhoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's zijn afgedekt.

Onze leningenportefeuille bevat leningen met een rentepercentage variërend van 0,05% tot en met 5,1%. Daarnaast hebben we twee roll-over leningen van € 5 miljoen en € 2,1 miljoen met een 1M-Euribor rente met opslag.

9.2 Embedded derivaten	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	2.830	2.446
Waardeverandering	-169	384
Overboekingen	0	0
Saldo per 31 december	<u>2.999</u>	<u>2.830</u>

In de extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Conform RJ 290 dienen deze embedded geschreven swaptions separaat gewaardeerd te worden.

Ultimo 2024 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Marktwaaarde derivaat (x € 1.000,-)
4.033	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-1.337
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-590
<u>3.265</u>	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	<u>-1.072</u>
<u>10.213</u>					<u>-2.999</u>

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 13,9 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. De rentecurve is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit heeft geleid tot een stijging van de negatieve marktwaarde van € 0,2 miljoen.

9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	4.916	4.782
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermindering als gevolg van terugkoop		
Waardemutatie terugkoopverplichting	430	134
Saldo per 31 december	<u>5.346</u>	<u>4.916</u>

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 21 woningen. In 2024 hebben geen mutaties plaatsgevonden.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarantprincipe waarbij sprake is van verleende kortingen (25%) op de marktwaarde. Bij terugkoop delen wij voor 37,5% in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde.

De waarde van de koopgarantwoningen is ten opzichte van vorig jaar gestegen.

Ultimo 2024 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index met 9,7% gestegen ten opzichte van ultimo 2023.

9.4 Overige langlopende schulden	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	3.457	5.223
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen		
Toevoeging		
Correctie waardering dec. 2022		-1.399
Afschrijvingen	-374	-367
Saldo per 31 december	3.083	3.457

Onder de overige langlopende schulden is het restsaldo van de vervallen embedded derivaten opgenomen. Dit saldo wordt lineair afgeschreven tot aan de aflossing van de desbetreffende leningen. In 2024 zijn geen wijzigingen opgetreden in de embedded derivaten.



10. KORTLOPENDE SCHULDEN

31-12-2024

31-12-2023

10.1 Schulden aan overheid	-	11
10.7 Schulden aan banken	6.006	17.244
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.618	3.118
10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.963	1.742
10.5 Overige schulden	6.991	831
10.6 Overlopende passiva	2.317	1.778
	<u>19.895</u>	<u>24.724</u>

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.618	3.118
	<u>2.618</u>	<u>3.118</u>

10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

10.3.1 Omzetbelasting	1.722	1.744
10.3.2 Vennootschapsbelasting	-	-
10.3.3 Loonheffingen	185	-2
10.4.1 Pensioenpremies	56	-
	<u>1.963</u>	<u>1.742</u>

10.5 Overige schulden

10.5.1 Vooruit ontvangen huren	188	170
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	-4	20
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	117	180
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	-	-
10.5.5 Te ontvangen facturen project verduurzaming "Gewoon Groen"	3.850	-
10.5.6 Te betalen rioolheffing over 2014 t/m 2024	2.247	-
10.5.9 Overige	593	461
	<u>6.991</u>	<u>831</u>

10.6 Overlopende passiva

10.6.1 Niet-vervallen rente leningen	2.317	1.778
	<u>2.317</u>	<u>1.778</u>

10.7 Schulden aan banken

10.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar	6.006	17.244
	<u>6.006</u>	<u>17.244</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De post overige schulden (10.5.5.) bestaat uit diverse nog te betalen bedragen, voornamelijk het voorschot op MEER-subsidie (€ 3,85 miljoen) en de te betalen rioolheffing aan actieve huurders (€ 2,2 miljoen). In december 2024 zijn onze huurders geïnformeerd over de terugbetaling van in het verleden betaalde rioolheffing. De omvang van deze terugbetaling bedraagt € 2,2 miljoen en zal uiterlijk 1 juni 2025 worden uitbetaald. Naar verwachting zal ook het ontvangen voorschot op de MEER-subsidie in de loop van 2025 worden uitbetaald.

Risicobeheersing financiële activa en passiva

Wold en Waard maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft Wold & Waard een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Wold & Waard heeft in het verleden ter beperking van renterisico's leningen met embedded geschreven swaptions afgesloten. Deze swaptions zijn separaat gewaardeerd. Wold & Waard zet verder geen afgeleide financiële instrumenten in om dergelijke risico's te beheersen.

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden en vorderingen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 4,5 miljoen.

Valutarisico

Wold & Waard loopt geen valutarisico's.

Renterisico

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft twee rolloverleningen (€ 7,1 miljoen). Eén heeft een variabele renteafspraak (1-maands Euribor) en de ander heeft een variabele renteafspraak van 1-maands Euribor verhoogd met een opslag van 43 basispunten.

Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en het aflossingsschema zodanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Het renterisico mag per jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedragen.

Liquiditeitsrisico

In totaliteit zijn er per balansdatum met een opnameruimte in de roll-over lening voldoende middelen beschikbaar om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Voor 2025 voorziet Wold & Waard behoorlijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden gefinancierd uit woningverkoop, de operationele kasstromen en het resterende deel met leningen onder borging van het WSW.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt eind 2024 3,0. Deze ratio is in 2024 incidenteel hoger door een subsidieontvangst voor een MEER subsidie waarvoor wij penvoerder zijn.

Indien de operationele kasstroom wordt gecorrigeerd voor deze ontvangst bedraagt de ICR: 2,3.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Wold & Waard sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Deze vormt naast de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten en woningverkoop de belangrijkste financieringsbron. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW.

Deelnemingsrisico

Per balansdatum zijn geen deelnemingen.



NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

> Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Ultimo 2024 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2025 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 15,6 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 5,1 miljoen.

> Meerjarige financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur printers en onze licentieovereenkomsten voor ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 5,2 miljoen.

Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,7 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 1,7 miljoen
> 5 jaar	€ 2,7 miljoen

Deze verplichting heeft voornamelijk betrekking op een langdurig ICT contract voor ons primaire systeem.

> Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het WSW hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

Jaarlijks obligo

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant van de geborgde geldleningen per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,34% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide. Wold & Waard maakt ultimo 2024 geen gebruik van de Obligolening.

Gecommiteerd obligo

De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is vastgesteld op 2,6% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

> **Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties**

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing, welke wij hebben opgenomen in de begroting.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens de functionele indeling. Dit geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten aan dit resultaat hebben bijgedragen.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks toegewezen aan activiteiten. Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de toegerekende bruto salarissen aan de activiteiten.

De niet direct toerekenbare kosten zijn toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (55,3%), overige organisatiekosten (32,2%) overige activiteiten (0,9%), leefbaarheid (10,1%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,4%).

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
1.1 Huuropbrengsten		
Bruto huur	36.870	34.787
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	400	334
Netto huur	<u>36.470</u>	<u>34.453</u>
Huurderwing in % van de nettohuur	1,08%	0,96%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,66%	0,63%
Huurderwing in % van de nettohuur (excl afboeking en renovatieleegstand)	1,03%	0,85%

De bruto huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo met € 2,1 miljoen toegenomen. De huren zijn met name gestegen door de overname van circa 180 woningen van Wierden & Borgen op 30 december 2023 (circa € 0,9 miljoen), huurharmonisatie (€ 0,2 miljoen) en reguliere huurverhoging (€ 0,9 miljoen). Daarnaast zijn in 2024 47 nieuwe woningen opgeleverd, 24 woningen in april en 23 woningen in november.

De huurderwing in 2024 bedraagt 1,08% van de te ontvangen huur. Gecorrigeerd voor verkoop, sloop en renovatie bedraagt de huurderwing 1%. In de begroting werd rekening gehouden met 1% huurderwing.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen	1.288	1.020
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-	10
	<u>1.288</u>	<u>1.010</u>

De te ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten op jaarbasis. Het betreft aan huurders in rekening gebrachte bijdragen voor o.a. glasverzekering, rioolontstopping, tuinonderhoud, serviceonderhoud, schoonmaken en (collectief) energieverbruik. De bijdragen voor het energieverbruik worden vastgesteld op basis van individueel verbruik.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
--	------	------

1.3 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen goederen en diensten	-1.102	-1.065
--	--------	--------

De lasten servicecontracten betreffen onder meer de kosten van de glasverzekering, verbruik van gas en elektriciteit, rioolontstopping, tuin- en serviceonderhoud, schoonmaakkosten en de reiniging van goten.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
--	------	------

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Afboeking huurdebiteuren	-	-
Algemene beheerkosten VvE's	-89	-75
Toegerekende personeelskosten	-2.218	-1.834
Toegerekende organisatiekosten	-661	-589
	<u>-2.968</u>	<u>-2.498</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-1.355	-1.215
Inleen personeel	-385	-170
Uitzendkrachten	-45	-13
Sociale lasten	-243	-214
Pensioenlasten	-157	-156
Overige personeelkosten	-33	-66
	<u>-2.218</u>	<u>-1.834</u>

De toegerekende personeelskosten betreffen direct toegerekende personeelskosten. De toegerekende organisatiekosten betreffen hoofdzakelijk de interne bedrijfslasten die direct of indirect worden toegerekend.



1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
--	------	------

1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	-6.002	-5.986
Contractonderhoud	-2.042	-1.472
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.669	-1.480
Mutatieonderhoud	-2.638	-2.445
Zwambestrijding	-35	-55
Asbestsanering	-	1
Materiaalverbruik	-219	-215
Overige onderhoudskosten	-151	-142
<i>Totaal werk derden</i>	-12.756	-11.794
Toegerekende personeelskosten	-1.337	-1.051
Toegerekende organisatiekosten	-466	-400
	<u>-14.559</u>	<u>-13.245</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-815	-685
Inleen personeel	-	-96
Uitzendkrachten	-239	-3
Sociale lasten	-146	-121
Pensioenlasten	-95	-88
Overige personeelkosten	-42	-58
	<u>-1.337</u>	<u>-1.051</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) zijn bijna € 1 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit komt voornamelijk door doorgeschoven werk dat eind 2023 nog niet gereed was en in 2024 is uitgevoerd. Daarnaast zijn de kosten voor het dagelijks onderhoud hoger uit omdat sprake is van meer reparaties en meer mutaties ten opzichte van voorgaand jaar. Daarnaast is sprake van een stijging van de kosten per mutatie per opdracht ten opzichte van 2023.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2024	2023
--	------	------

Verhuurderheffing	-	-
Belastingen	-5.259	-2.299
Verzekeringen	-168	-149
Toegerekende overige organisatiekosten	-368	-363
	<u>-5.795</u>	<u>-2.811</u>

De belastingen zijn ten opzichte van 2023 hoger door de terugbetaling van de rioolheffing.

Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>13.334</u>	<u>15.844</u>
--	----------------------	----------------------

3. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefel	2024	2023
---	------	------

3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst huurwoningen	2.586	4.616
Verkoopopbrengst grond	-	-
Verkoopkosten huurwoningen	-48	-92
Verkoopkosten grond	-2	-
	<u>2.536</u>	<u>4.524</u>

3.2. Toegerekende organisatiekosten:

Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-55	-42
Inleen personeel	-	-
Uitzendkrachten	-13	-20
Sociale lasten	-10	-7
Pensioenlasten	-6	-5
Overige personeelskosten	-48	-2
	<u>-132</u>	<u>-76</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-25	-19
	<u>-157</u>	<u>-95</u>

3.3. Boekwaarde verkochte woningen

Marktwaaarde verkochte huurwoningen	-1.607	-3.241
Boekwaarde grond	-	-
	<u>-1.607</u>	<u>-3.241</u>

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>772</u>	<u>1.188</u>
---	-------------------	---------------------

In 2024 zijn 10 reguliere woningen verkocht, tegenover 22 woningverkopten in 2023. Dit is in lijn met de afspraak die met de gemeente Westerkwartier is gemaakt in 2024 over een tweejarige verkoopstop.

4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
--	------	------

4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-4.265	-4.015
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-7.761	-1.330
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-10.470	-12.041
	<u>-22.496</u>	<u>-17.386</u>

In 2024 zijn 38 huurwoningen gesloopt. De afwaardering bij sloop bedroeg bijna € 4,3 miljoen. De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de onrendabele top van 23 opgeleverde woningen aan de Centrumweg in Opende, de in aanbouw zijnde 33 appartementen aan de van Panhuyslaan in Leek en voor de nog te starten bouw van 20 woningen aan de Molenstraat in Marum en 25 woningen in het bouwplan Oostergast in Zuidhorn.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft hybride-renovaties van 2024/2025 (€ 7,2 miljoen) en woningverbetering in 2024 (€ 3,2 miljoen).

4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>29.259</u>	<u>15.948</u>
--	---------------	---------------

Deze post betreft de waardeverandering van ons vastgoed in exploitatie. De waardeverhoging van de gehele vastgoedportefeuille exclusief nieuwbouw, sloop, verkoop en renovatie bedroeg 4%.



4.3. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	85	26
---	----	----

Als gevolg van marktontwikkelingen is de waarde van rechten en verplichtingen van de koopgarantwoningen per saldo gestegen.

5. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

5.1. Opbrengst overige activiteiten

Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	-
Opbrengst wko-installaties	1.021	837
Energieprestatievergoeding (EPV)	361	347
Doorberekende loon- en administratiekosten	52	79
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	377
	<u>1.434</u>	<u>1.640</u>

5.2. Kosten overige activiteiten

Terugkoop koopgarantwoningen	-	-
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-
Afschrijvingen wko-installaties	-78	-78
Exploitatiekosten wko-installaties	-831	-894
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-69	-68
Toegerekende personeelskosten	-50	-450
Toegerekende organisatiekosten	-24	-187
	<u>-1.052</u>	<u>-1.677</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-37	-332
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-7	-58
Pensioenlasten	-4	-43
Overige personeelkosten	-2	-17
	<u>-50</u>	<u>-450</u>

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	<u>382</u>	<u>-37</u>
--	------------	------------

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de kosten en opbrengsten opgenomen van koopgarantwoningen, de exploitatie WKO-installaties en overige opbrengsten.

6.1 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-98	-249
Geactiveerde productie eigen bedrijf	511	-
Toegerekende personeelskosten	-1.915	-1.344
Toegerekende organisatiekosten	-1.514	-1.115
Overige organisatiekosten	<u>-3.016</u>	<u>-2.708</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-1.262	-897
Inleen personeel	-117	-63
Uitzendkrachten	-75	-65
Sociale lasten	-226	-158
Pensioenlasten	-146	-115
Overige personeelkosten	-89	-46
	<u>-1.915</u>	<u>-1.344</u>

Onder de overige organisatiekosten zijn de kosten en opbrengsten van de Raad van Commissarissen, kosten voor het besturen van de organisatie, projectontwikkeling, administratieve verplichting en verslagleggingskosten (control-, accountants- en taxatiekosten) en heffingen opgenomen.

7.1 Kosten omtrent leefbaarheid	2024	2023
Subsidies en bijdragen	-45	-38
Bewonersparticipatie	-36	-53
Toegerekende personeelskosten	-478	-465
Toegerekende organisatiekosten	-178	-161
Kosten omtrent leefbaarheid	-737	-717
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-397	-360
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-71	-63
Pensioenlasten	-46	-46
Overige personeelkosten	-20	-18
Af: ontvangen loonkostensubsidie	56	22
	-478	-465

Wold & Waard vindt het belangrijk dat de wijken leefbaar en veilig zijn en dat huurders prettig wonen.

8. Totaal van financiële baten en lasten	2024	2023
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	404	79
Overige	-	-
	404	79
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-5.905	-4.890
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	-169	633
Overige rentelasten en kosten	325	312
	-5.749	-3.945

De waardeverandering van financiële vaste activa en effecten betreft de renteontwikkeling van leningen met een embedded derivaat. De waardeontwikkeling is het gevolg van ontwikkelingen in het rentepercentage op de kapitaalmarkt, die in 2024 ten opzichte van vorig jaar beperkt is.



9.1 Belastingen	2024	2023
Belastingen huidig boekjaar	-717	-1.459
Belastingen voorgaande perioden	-	1.467
Latente belastingen	-284	1.528
Belastingen	-1.001	1.536
Berekening van de acute vennootschapsbelasting		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	12.238	8.291
Fiscale correcties:		
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-951	980
Afboeking herinvesteringsreserve	-	-2.265
<i>Bedrijfslasten</i>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.182	-2.303
Correctie onderhoudslasten	-3.847	-2.189
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	22.496	-15.948
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.344	17.386
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Correctie overige bedrijfslasten	-183	-12
Vrijval disagio leningenportefeuille	21	43
Waardeverandering en afschrijving embedded derivaten	-	-826
	-	-
(Gedeeltelijk) niet aftrekbare kosten	16	-
Niet-aftrekbare rente	4.224	2.549
Belastbaar bedrag	3.488	5.706
Te betalen vennootschapsbelasting	886	1.459
Betalingskorting	-	-
Totaal belasting huidig boekjaar	886	1.459

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. Daarnaast is de fiscale positie in overeenstemming met de Vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen de Belastingdienst en Wold & Waard. Samengevat betekent dit dat de volgende uitgangpunten zijn gevolgd:

- Afschrijvingen: wij schrijven degressief af tegen een afschrijvingspercentage van 2,4%;
 - Afwaardering voorafgaand aan sloop: direct voorafgaand aan het sloopbesluit waarden wij af naar de marktwaarde in verhuurde staat;
 - Herinvesteringsreserve: er wordt ons ambtshalve vermindering verleend op de jaren waarin de Belastingdienst de herinvesteringsreserve op de definitieve aanslag heeft gecorrigeerd.
 - Voorziening groot onderhoud: wij houden bezwaar aan tegen de definitieve aanslag 2017 totdat sprake is van een onherroepelijke uitspraak in een procedure die loopt tussen een collega corporatie en de Belastingdienst.
- Zowel de Belastingdienst als Wold & Waard heeft afgesproken dat deze uitspraak leidend is voor de afwikkeling van deze voorziening bij Wold & Waard. Tot die tijd worden geen dotaties en/of onttrekkingen gedaan aan deze voorziening.

Latente belastingen

Onder de latente belastingen is opgenomen de waardeverandering van actieve latenties voor:

- fiscale afschrijvingskosten	€ 1.197.669
- disagio embedded derivaten en langlopende schulden	€ 51.280

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie voor disagio op leningen van € 440.063.

> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2024	2023
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	385	337
Afschrijvingen op wko-installaties	78	78
Totaal afschrijvingen	<u>463</u>	<u>415</u>
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	126	116
Lasten onderhoudsactiviteiten	96	82
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	5	4
Kosten overige activiteiten	81	110
Overige organisatiekosten	117	71
Leefbaarheid	37	32
	<u>463</u>	<u>415</u>

De afschrijvingen ten dienste van de exploitatie zijn opgenomen onder de toegerekende organisatiekosten.

> Specificatie en verdeling van de loonkosten

Verdeling van personeelskosten eigen personeel in functionele model naar activiteiten	2024	2023
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	3.921	3.531
Inleen personeel	502	329
Uitzendkrachten	371	98
Sociale lasten	703	622
Pensioenlasten	461	454
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-105	-22
	<u>5.853</u>	<u>5.013</u>
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	277	207
Totaal personeelskosten	<u>6.130</u>	<u>5.220</u>
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	2.218	1.834
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.337	1.051
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	132	76
Kosten overige activiteiten	50	450
Overige organisatiekosten	1.915	1.344
Leefbaarheid	478	465
	<u>6.130</u>	<u>5.220</u>

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

Gemiddeld aantal fte's:		
Directie	1,0	1,0
Klant&Strategie	19,7	15,7
Vastgoed	27,1	27,4
Bedrijfsvoering	13,6	14,1
Totaal	<u>61,4</u>	<u>58,2</u>

Het aantal medewerkers ultimo 2024 bedroeg 72. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen naar 61,4. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

> [Honoraria accountantsorganisatie](#)

In het boekjaar is aan accountantshonorarium € 133.354 voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2023: € 116.139). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI.

> [Gebeurtenissen na balansdatum](#)

Niet van toepassing

> [WNT-verantwoording 2024 Stichting Wold & Waard](#)

WNT-verantwoording 2024 Stichting Wold & Waard

De WNT is van toepassing op Wold & Waard. Het voor Wold & Waard toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (Klasse indeling Woningcorporaties F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	T. Schroor
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.952
Beloningen betaalbaar op termijn	21.978
<i>Subtotaal</i>	<i>164.930</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	164.930

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	T. Schroor
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/05 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.856
Beloningen betaalbaar op termijn	14.035
<i>Subtotaal</i>	<i>103.891</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	125.521
Bezoldiging	103.891



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	Y. Tewelde	P. Janse	C. Peeters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.550	11.700	11.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.550	11.700	11.700
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Y. Tewelde	P. Janse	C. Peeters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.830	11.220	11.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	B.I Bergevoet		G. Boels
Functiegegevens	Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.700		11.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500		19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	11.700		11.700
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2023			

bedragen x € 1	B.I. Bergevoet	n.v.t.
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.220	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



> **Transacties met verbonden partijen**

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer er een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit zijn onder meer de relaties tussen de instelling en haar deelnemingen, de bestuurder en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

In het verslagjaar hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

> Overige bedrijfsontvangsten

In 2024 is onder de overige bedrijfsontvangsten een bedrag opgenomen van €3,85 miljoen. Dit bedrag hebben wij in december 2025 ontvangen in verband met onze rol als penvoerder voor GeWOON Groen. Dit is een voorschot voor een meerjarige subsidie.

In 2025 verdelen wij dit bedrag, onder leiding van een nog aan te stellen programmamanager, over de vijf deelnemende corporaties.



JR Toelichting DAEB en niet- DAEB

> Onderscheid toelichting cijfers DAEB en niet DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Wold & Waard past de administratieve scheiding toe voor het DAEB en het niet-DAEB vastgoed.

> Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Wold & Waard bezit de volgende verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden naar DAEB en niet DAEB:	Aantal eenheden 31-12	Mutaties					Aantal eenheden 31-12
		verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	
<i>DAEB</i>							
Woongelegenheden	5.131	-8	-38	47			5.132
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7						7
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	440						440
Totaal DAEB	5.578	-8	-38	47	-	-	5.579
<i>Niet DAEB</i>							
Woongelegenheden	6	-2					4
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	41						41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	6	-					6
Totaal niet DAEB	54	-2	-	-	-	-	52
Totaal aantal verhuureenheden	5.632	-10	-38	47	-	-	5.631

> DAEB
BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	810.749	775.506
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.888	3.849
Totaal van vastgoedbeleggingen		812.637	779.355
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	2.892	2.498
Totaal van materiële vaste activa		2.892	2.498
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.249	1.650
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		7.020	6.278
Interne lening u/g DAEB scheiding		600	700
Totaal van financiële vaste activa		8.869	8.628
Totaal vaste activa		824.398	790.481
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	5
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	93	120
Totaal van voorraden		93	125
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	242	217
Overheid	5.2	55	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	1.861	2.789
Overige vorderingen	5.4	72	67
Overlopende activa	5.5	874	664
Totaal van vorderingen		3.103	3.748
Liquide middelen	6.1	4.965	289
Totaal vlottende activa		8.161	4.162
Totaal activa		832.558	794.644



PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		394.617	390.983
Overige reserves		201.574	195.731
Resultaat na belastingen van het boekjaar		11.237	9.477
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	3.900	7.287
Latente belastingverplichtingen	8.2	440	557
Overige voorzieningen	8.3	762	89
Totaal van voorzieningen		5.102	7.932
Langlopende schulden			
Schulden aan banken			
	9.1	194.099	159.532
Embedded derivaten	9.2	2.999	2.830
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	-	-
Overige schulden	9.5	3.083	3.457
Totaal van langlopende schulden		200.181	165.819
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	0	11
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	2.609	4.845
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.956	0
Overige schulden	10.5	6.967	828
Overlopende passiva	10.6	2.309	1.773
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	6.006	17.244
Totaal van kortlopende schulden		19.847	24.701
Totaal passiva		832.558	794.644

	Ref.	Daeb 2024	Daeb 2023
Winst- en verliesrekening Daeb functioneel model (x € 1.000)			
Huuropbrengsten	1.1	36.296	34.242
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.285	1.007
Lasten servicecontracten	1.3	-1.098	-1.062
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.958	-2.490
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-14.588	-13.263
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.775	-2.802
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.162	15.632
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	1.482	3.470
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-156	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-963	-2.597
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		363	778
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-22.496	-17.386
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	28.965	15.985
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.469	-1.401
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.384	1.599
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.008	-1.630
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		377	-31
Overige organisatiekosten	6.1	-3.016	-2.708
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-737	-717
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren.	8.2	250	250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	436	111
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-5.749	-3.913
Totaal van financiële baten en lasten		-5.063	-3.552
Totaal van resultaat voor belastingen		11.555	8.001
Belastingen	9.1	-945	1.476
Resultaat uit deelnemingen	10.1	628	-
Totaal van resultaat na belastingen		11.237	9.477
Voorstel bestemming resultaat			
Overige reserves		2.458	10.147
Herwaarderingsreserve		8.779	-670
		11.237	9.477

Kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)	Daeb 2024	Daeb 2023
<u>Ontvangsten:</u>		
Huurontvangsten	36.654	34.388
Vergoedingen	2.278	2.564
Overige bedrijfsontvangsten	3.964	172
Ontvangen interest	304	97
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.200	37.221
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	-5.901	-5.453
Onderhoudsuitgaven	-13.488	-11.315
Overige bedrijfsuitgaven	-7.589	-6.036
Betaalde interest	-5.390	-5.135
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-98	-249
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-39	-47
Vennootschapsbelasting	207	-1.790
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-32.297	-30.025
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.903	7.195
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.676	3.369
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	40
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.676	3.409
Nieuwbouw huur	-9.625	-4.289
Verbeteruitgaven	-21.174	-20.226
Aankoop	-	-12.565
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	-841	-485
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-31.641	-37.565
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-29.965	-34.156
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	350	350
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	350	350
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.615	-33.806
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	37.000	31.997
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-12.520	-5.630
Aflossing ongeborgde leningen	-1.092	-1.060
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.388	25.307
Toename (afname) van geldmiddelen	4.676	-1.304
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	289	1.593
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.965	289
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen	4.676	-1.304

Niet-DAEB

BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.905	3.062
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.835	5.319
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		8.740	8.381
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	1.3	573	609
Totaal van materiële vaste activa		573	609
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	-	-
Totaal van financiële vaste activa		-	-
Totaal vaste activa		9.313	8.990
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	0	-
Totaal van voorraden		0	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	1	1
Overheid	5.2	0	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	6	9
Overige vorderingen	5.4	0	-
Overlopende activa	5.5	3	2
Totaal van vorderingen		11	11
Liquide middelen	6.1	3.689	2.915
Totaal vlottende activa		3.700	2.927
Totaal activa		13.014	11.917

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		799	518
Overige reserves		5.594	5.378
Resultaat na belastingen van het boekjaar		628	382
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	-	-
Latente belastingverplichtingen			
	8.2	-	-
Overige voorzieningen	8.3	-	-
Totaal van voorzieningen		-	-
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.1	-	-
Embedded derivaten	9.2	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	5.346	4.916
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.4	600	700
Overige schulden	9.5	-	-
Totaal van langlopende schulden		5.946	5.616
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	0	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	9	15
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	7	-
Overige schulden	10.5	24	3
Overlopende passiva	10.6	8	5
Schulden aan banken	10.7	-	-
Totaal van kortlopende schulden		48	23
Totaal passiva		13.014	11.917

**Winst- en verliesrekening niet-Daeb
functioneel model (x € 1.000)**

	Ref.	niet-Daeb 2024	niet-Daeb 2023
Huuropbrengsten	1.1	174	211
Opbrengsten servicecontracten	1.2	3	3
Lasten servicecontracten	1.3	-4	-3
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-10	-8
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	29	18
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-20	-9
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		172	212
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	1.054	1.054
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-644	-644
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuil		409	410
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	294	-37
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	85	26
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		379	-11
Opbrengst overige activiteiten	5.1	50	41
Kosten overige activiteiten	5.2	-44	-47
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		5	-7
Overige organisatiekosten	6.1	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-	-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vas	8.2	-250	-250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-32	-32
Totaal van financiële baten en lasten		-282	-282
Totaal van resultaat voor belastingen		683	322
Belastingen	9.1	-56	60
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		628	382
Voorstel bestemming resultaat			
Overige reserves		347	522
Herwaarderingsreserve		281	-139
		628	382



Kasstroomoverzicht niet-DAEB (x € 1.000)	niet- Daeb 2024	niet-Daeb 2023
<u>Ontvangsten:</u>		
Huurontvangsten	174	211
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	50	41
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	227	255
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	-20	-17
Onderhoudsuitgaven	-35	-22
Overige bedrijfsuitgaven	-70	-66
Betaalde interest	-32	-32
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-158	-137
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	69	118
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.054	1.054
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.054	1.054
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	1.054	1.054
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-250	-250
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-250	-250
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	804	804
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-100	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-100	-100
Toename (afname) van geldmiddelen	773	822
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.916	2.094
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.689	2.916
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen	-773	-822

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

T. Schroor

Leek, 17 april 2025

> Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

C.J.M. Peeters, lid/ vicevoorzitter

B.I. Bergevoet, lid

G. Boels, lid

Hans Klopstra, lid

Leek, 19 juni 2025



Overige gegevens

RESULTAATBESTEMMING

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wold & Waard

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Wold & Waard te Westerkwartier gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wold & Waard op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wold & Waard zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 755.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 503.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wold & Waard en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Wold & Waard inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Wold & Waard heeft hierover verslag gedaan in hoofdstuk 8 op pagina 52 t/m 57 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Wold & Waard.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager portfolio & bedrijfsvoering en de business controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Wold & Waard persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fee's van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze opbrengsten transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.</p>	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Wold & Waard en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
	<p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.</p>

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Wold & Waard mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Wold & Waard om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 814 miljoen hetgeen neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Wold & Waard.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wold & Waard past hierbij voor het grootste deel van het bezit ad € 718 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe zoals toegelicht op pagina 71 en 72 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorgonroerendgoed (ZOG) en voor woningen in het aardbevingsgebied ad € 96 miljoen past Stichting Wold & Waard de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Stichting Wold & Waard een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Stichting Wold & Waard en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlijke belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Stichting Wold & Waard gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Stichting Wold & Waard heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wold & Waard gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina 68 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Wold & Waard niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudsuitgaven en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Wold & Waard gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 26 april 2022 benoemd als accountant van Stichting Wold & Waard vanaf de controle van het boekjaar 2022.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Wold & Waard;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 25 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA

Bijlagen

B1 Verhuurbaar bezit

Dit betreft de stand per 31 december 2024. De indeling is gebaseerd op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop/overig	31-12	
Gemeente Westerkwartier							
Grootegast	420						420
Opende	99			23			122
Niekerk	158						158
Oldekerk	37						37
Doezum	51						51
Kornhorn	44						44
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	23						23
Zuidhorn	405						405
Aduard	239						239
Grijskerk	249						249
Oldehove	131	-1					130
Noordhorn	105	-1					104
Kommerzijl	30						30
Niezijl	24						24
Visviet	16						16
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	4	-1					3
Saaksum	5						5
Den Ham	1						1
Niehove	1						1
Den Horn	6						6
Marum	583	-1	-10				572
De Wilp	143						143
Nuis	18	-1					17
Niebert	16						16
Noordwijk	16						16
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.412	-3		24			1.433
Tolbert	470	-1					469
Zevenhuizen	140		-28				112
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
Ezinge	110	-1					109
Garnwerd	51						51
Feerwerd	16						16
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	5.121	-10	-38	47	-	-	5.120
Gemeente Westerkwartier							
Zuidhorn	4						4
Leek	8						8
Tolbert	4					-2	2
Totaal onzelfstandige woonegelegenheden	16	-	-	-	-	-2	14
Totaal woonegelegenheden	5.137	-10	-38	47	-	-2	5.134
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	446					2	448
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8						8
Garageboxen	41						41
Totaal aantal verhuureenheden	5.632	-10	-38	47	-	-	5.631

B2 Kostenspecificatie onderhoud

OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2024

Wold & Waard heeft in 2024 € 13,9 miljoen uitgegeven aan het onderhouden van haar woningbezit. De uitgaven betreffen werkzaamheden uitgevoerd door derden, de eigen onderhoudsdienst en toegerekende organisatiekosten. Het onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000).

	<u>Begroting 2024</u>	<u>Realisatie 2024</u>
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>		
-		
Planmatig onderhoud	6.958	6.002
Contractonderhoud	1.924	2.042
	<u>8.882</u>	<u>8.044</u>
<u>Niet planmatig onderhoud</u>		
Klachtenonderhoud	1.135	1.669
Mutatieonderhoud	1.471	2.638
Zwambestrijding	80	35
Asbestsanering	-	-
Materiaalverbruik	280	219
	<u>2.966</u>	<u>4.561</u>
<u>Overig onderhoud:</u>		
Overige onderhoudsuitgaven	287	151
Totaal werk derden	<u>12.136</u>	<u>12.756</u>
Bij: toegerekende personeelskosten en organisatiekosten	1.783	1.803
	<u>13.919</u>	<u>14.559</u>

WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2024 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	<u>Begroting 2024</u>	<u>Realisatie 2024</u>
* Regulier planmatig onderhoud:		
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.761	1.691
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	350	242
Dakherstel	720	675
Vervanging kozijnen	44	39
* Niet regulier planmatig onderhoud:		
Inbouw (o.a. tegelrenovatie, keukens)	3.310	2.593
Installaties	482	398
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.924	2.042
Overige werkzaamheden	291	364
Totaal	8.882	8.044

WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet planmatig onderhoud 2024 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	<u>Begroting 2024</u>	<u>Realisatie 2024</u>
Klachtenonderhoud	1.135	1.669
Mutatieonderhoud	1.471	2.638
Zwambestrijding	80	35
Asbestsanering	-	-
Materiaalverbruik	280	219
	2.966	4.561

B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)	<u>Begroting</u> <u>2024</u>	<u>Realisatie</u> <u>2024</u>	<u>Realisatie</u> <u>2023</u>
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	121	94	96
Arbodienst	18	13	12
Reis- en verblijfkosten	56	80	75
Gratificaties	137	123	117
Bijdrage personeelsvereniging	2	3	3
Overige kosten	92	216	177
	<u>426</u>	<u>530</u>	<u>480</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	49	54	26
Energielasten	52	41	49
Schoonmaakkosten	39	46	42
Belastingen	6	6	5
Overige huisvestingskosten	19	2	8
	<u>165</u>	<u>150</u>	<u>131</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	66	64	55
Opleidingen/excursies	10	4	2
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	11	8	8
Overige kosten	9	25	16
	<u>96</u>	<u>101</u>	<u>80</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	149	118	118
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	18	15	8
Bewonersparticipatie /voorlichting	72	56	73
Publiciteit en PR	28	19	26
Externe controle en –adviezen	111	150	116
Kosten automatisering	916	858	692
Assurantiën	22	25	25
Autokostenvergoedingen	39	38	36
Kosten vervoermiddelen	225	80	81
Onderhoud /kleine aanschaffingen	30	17	20
Overige kosten	62	39	37
	<u>1.672</u>	<u>1.416</u>	<u>1.232</u>

(x € 1.000,-)	<u>Begroting</u> <u>2024</u>	<u>Realisatie</u> <u>2024</u>	<u>Realisatie</u> <u>2023</u>
<i>* Overige bedrijfslasten</i>			
Belastingen	2.635	5.259	2.244
Verzekeringen	118	168	149
Heffing AW en Saneringsheffing	292	75	215
Contributie landelijke federatie	44	45	42
Bijdrage huurcommissie	15	23	33
Externe ondersteuning en advieskosten	355	399	301
Afboeking projecten	10	-	26
Energiekosten leegstand	38	55	59
Afboeking huurdebiteuren	53	52	36
Beheerkosten VvE's	81	89	75
Sociale indicatie	15	34	15
Epa beheer en kwaliteitsborg	200	157	179
Vergoedingen asbest en zwamsanering	8	28	26
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	-	21	25
Bijdrage woningmarktonderzoek	15	11	-
Ondernemingsplan	-	-	-
Overige bedrijfslasten	413	235	206
	<hr/> 4.292	<hr/> 6.652	<hr/> 3.631
Totaal	<hr/> 6.651	<hr/> 8.848	<hr/> 5.554