



INHOUD

Infographic	2
1. Verslag bestuurder	5
2. Onze positionering	10
• Wie zijn wij?	10
• Ons werkgebied	11
• Onze leefbaarheidsvisie	11
3. Onze stakeholders	13
• Prestatieafspraken	13
• Gemeente Westerkwartier	13
• Huurdersplatform Westerkwartier	13
• Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties	14
• Samenwerking met andere corporaties en verbonden partijen	14
4. Onze huurders	15
• Voor wie zijn we er?	16
• Woningtoewijzing	16
• Bijzondere woonvraag	16
• Betaalbare huur	19
• Leefbaarheid	21
• Klachtenprocedure	23
5. Onze woningen	25
• Vastgoedsturing	25
• Actuele Woningvoorraad	27
• Onderhoud bestaand woningbezit	27
• Programma Versnelling in de verduurzaming	29
• Modernisering kantoor	31
• Nieuwbouw	31
• Aankoop	32
• Verkoop	33
• Sloop	33
• Bouwkostenontwikkeling	33
• Kwaliteit	34
• Duurzaamheid	35
6. Onze organisatie	36
• Formatie	36
• Arbeidsmarktbenadering	37
• Ontwikkeling van de organisatie	38
• Arbeidsvoorwaarden	39
• Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim	39
• Medezeggenschap	40
• Samenwerking corporaties	40



• ICT.....	40
• Planning en control	42
7. Onze financiën	44
• Meerjarenperspectief.....	44
• Resultaat 2025.....	45
8. Risicoparagraaf	49
• Strategische risico's.....	51
• Operationele risico's.....	52
• Financiële risico's	52
• Frauderisico's.....	53
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	55
BIJLAGE 1 KENGETALLEN	66

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2025	69
2. Winst- en verliesrekening over 2025	71
3. Kasstroomoverzicht	72
4. Grondslagen voor de financiële verslaggeving.....	73
5. Toelichting op de balans	100
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	129

OVERIGE GEGEVENS

7. Controleverklaring accountant.....	152
---------------------------------------	-----

BIJLAGEN

1. Verhuurbaar bezit	
----------------------	--

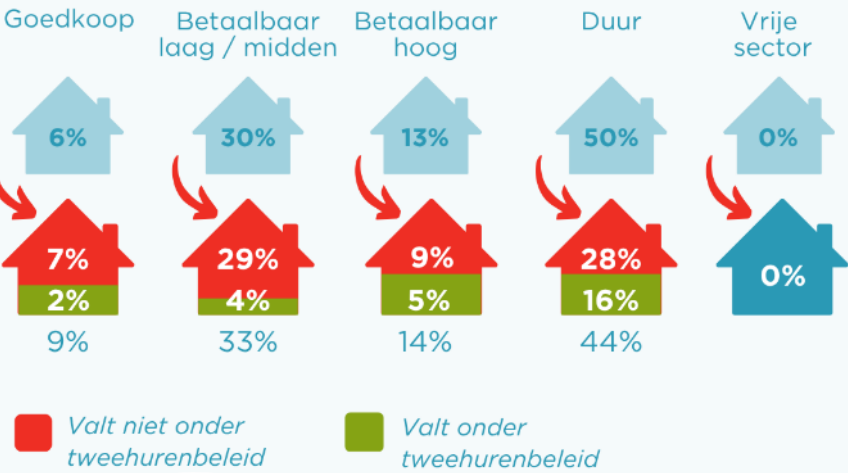


Jaarverslag 2025

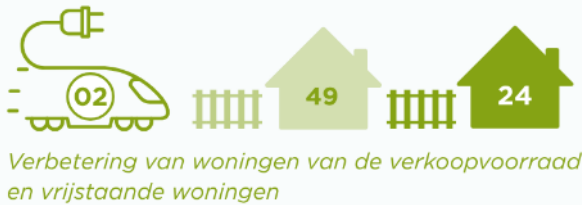
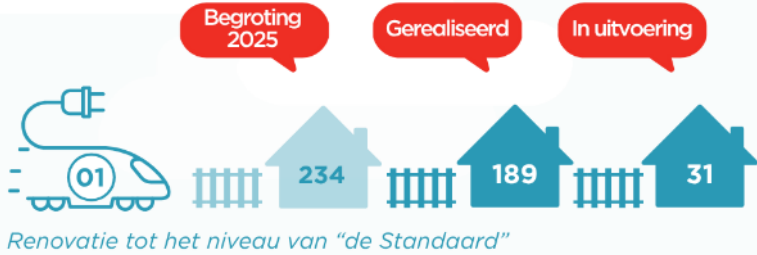


Betaalbaarheid en beschikbaarheid t.o.v. 2024

Streefhuurprijsklasse



Kwaliteit & verduurzaming Begroting, realisatie en in uitvoering 2025



Nieuwbouw



Cijfers klanttevredenheid





Huurders en woningzoekenden

t.o.v. 2024

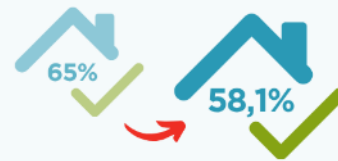


Aantal ingeschreven
woningzoekenden

!
overgang naar
Groningen Huurt
nov-dec



Gemiddelde wachttijd
in jaren



Gemiddelde
acceptatiegraad



passend toewijzen



Huurachterstand



Ontruiming



Urgenties toegekend
(bijv. medisch, sociaal,
herstructurering)

wold & waard Gemiddeld aantal reacties per perceeltype jan t/m okt

60 reacties op
1-slaapkamerwoning

90 reacties op
2-slaapkamerwoning

94 reacties op
gezinswoning

11 reacties op
seniorenwoning

Gemiddeld aantal reacties per eenheid nov en dec

12 corridorflat

43 galerijflat

156 hoekwoning

70 portiekflat

91 tussenwoning

149 twee-onder-een-
kapwoning

Gehuisveste statushouders

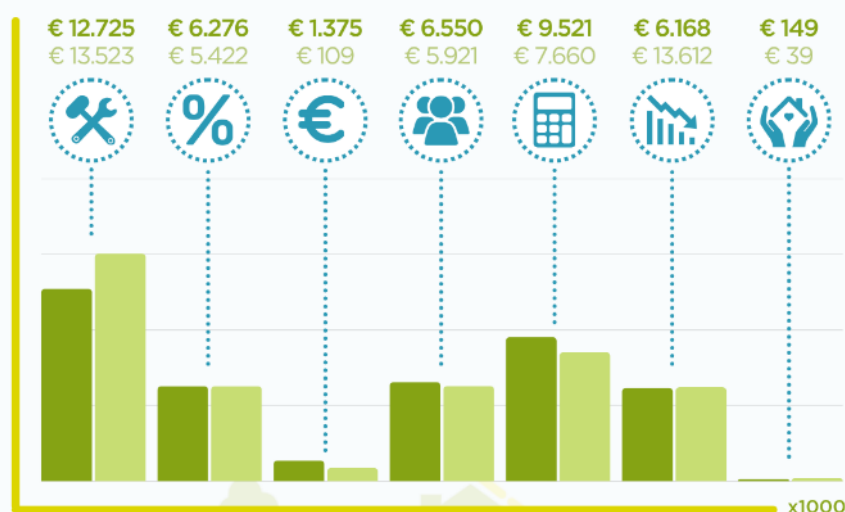


Doel 2025:
40 woningen

Besteding huurinkomsten

op basis van ons kasstroomoverzicht

Huren en vergoedingen 2025 € 40.755
Huren en vergoedingen 2024 € 39.109



Onderhoud
 Rente
 Belastingen en heffingen
 Personeelskosten
 Overige bedrijfslasten
 Aflossingen
 Leefbaarheid



1. VERSLAG BESTUURDER

2025 was een jaar vol ontwikkelingen. In de wereld, in het Westerkwartier en in onze organisatie. We werkten elke dag aan dat ene gezamenlijke doel uit onze missie: een goed en betaalbaar thuis bieden in de sociale huursector. Wij zetten ons in voor huurders die al jarenlang in onze dorpen wonen, én voor de woningzoekenden die nu bij ons aankloppen.

In- en extern grote stappen

In onze organisatie hebben we grote stappen gezet in het professionaliseren en digitaliseren van processen en systemen. Nieuwe collega's zijn gestart, bestaande teams verstevigd en het Klantpunt is voorbereid en geopend. Een ontwikkeling waarmee we onze dienstverlening verder konden verbeteren. We zijn trots op de waardering die bewoners ons daarvoor gaven.

Ons verduurzamingsprogramma ging gestaag door en we kregen meer grip op het onderhoudsproces, doordat we meer inzicht in de kosten en de kwaliteit van onze woningen verkregen. We kochten nieuwe kavels aan en bouwden nieuwe woningen. Een jaar met een vol programma.

De druk op de woningmarkt nam toe

We zagen steeds meer mensen vanuit verschillende achtergronden, met en zonder urgentie, die op zoek zijn naar een woning. En dat in een situatie waarin woningen een schaars goed blijven.

Sinds november staan alle beschikbare sociale huurwoningen in stad en provincie Groningen op één centrale plek: Groningen Huurt. Daarmee ontstond er voor woningzoekenden een ruimer gebied om in te zoeken.

Inzetten op leefbaarheid en meedoen

We staan dichtbij bewoners, zijn aanwezig in dorpen en wijken, luisteren en samen werken aan prettige buurten. In 2025 gaven we invulling aan onze leefbaarheidsvisie met gebiedsgerichte samenwerking, initiatieven vanuit het leefbaarheidsfonds en met sterke inzet van wijkconsulenten, wijkbeheerders en leefbaarheidsmedewerkers.

Mensen hebben graag invloed op hun woonomgeving. Door naar hen te luisteren en mee te denken, kunnen we hen beter van dienst zijn.

Onze prioriteit blijft: betaalbaar wonen voor mensen met een kleine portemonnee

In 2025 keken we opnieuw kritisch naar ons huurbeleid en naar de impact van de Wet betaalbare huur, die het woningwaarderingstelsel ingrijpend veranderd heeft. We sloten in ons beleid aan bij landelijke afspraken en zetten ons in om voldoende betaalbare woningen te behouden, zowel voor zittende als voor nieuwe bewoners van onze woningen.



Samen zorgen voor voldoende beschikbare woningen

Eind 2025 verhuren wij in het Westerkwartier 5665 verhuureenheden; 5.168 woningen, 447 woningen aan zorginstellingen, 8 bedrijfspanden en 42 garages.

In het Westerkwartier zijn wij de enige verhuurder in de sociale woningbouwsector. Het portefeuilleplan dat we in 2025 opstelden in samenwerking met de gemeente Westerkwartier vormt de basis voor de koers die Wold & Waard de komende tien jaar wil varen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en leefbaarheid.

We blijven bouwen waar het kan en waar het nodig is. In veel dorpen zijn we actief, soms met kleine projecten, soms met gestapelde bouw. We houden we de bouwkosten en mogelijke netcongestie goed in de gaten, omdat deze van invloed kunnen worden op onze opgave.

Door een goede samenwerking met de gemeente, aannemers en Bouwstroom Noord, zijn er in 2025 118 nieuwe woningen opgeleverd of in ontwikkeling. We zijn bijvoorbeeld trots op het prachtige complex met de 33 appartementen aan de Van Panhuyslaan in Leek.

Onderhoud en verduurzamen met oog voor bewoners

Via het meerjarige verduurzamingsprogramma versnelden we de renovatie van woningen, vervingen we glas, verbeterden we isolatie en installaties en boden we zonnepanelen aan. Niet altijd eenvoudig, bijvoorbeeld door onzekerheden rond regelgeving. Voor huurders is de keuze voor duurzaamheid niet alleen een keuze voor het milieu, maar vooral een kwestie van woonlasten, gezondheid en comfort. Daarom communiceren we helder, tijdig en in begrijpelijke taal. De introductie van beeldbrieven en Tolkie op onze website helpt ons daarbij.

Ook in het onderhoud letten we op kwaliteit en voorspelbaarheid. Met onze ketenpartners werken we resultaatgericht samen, zodat reparaties en planmatig onderhoud tijdig en goed én met aandacht voor de bewoners worden uitgevoerd.

Wij doen het samen

De samenwerking met het Huurdersplatform Westerkwartier, de gemeente Westerkwartier, zorg- en welzijnspartners, aannemers en collega-corporaties is essentieel in ons werk.

In 2025 werkten we samen aan vernieuwing van onze prestatieafspraken, een gezamenlijke visie voor de toekomst. Met zorg- en welzijnsorganisaties sloten we nieuwe samenwerkingen, zoals Kamers met Aandacht en Housing First. En Groningen Huurt is operationeel.

Met een groep zeer betrokken en professionele medewerkers, zijn we een servicegerichte organisatie die dicht bij onze huurders staat.



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 stellen we vast in overleg met belanghebbenden, 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 2025

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

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2025	Reguliere bedrijfs-activiteiten	Waarde-verandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.854	17.854	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.736	1.736	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.910	-	52.910	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-4.352	-4.352	-	-
Financiële baten en lasten	-5.218	-6.244	1.026	-
Belastingen	-888			- 888
	62.042	8.994	53.936	- 888

Het jaarresultaat bedraagt € 62 miljoen. Dit bestaat per saldo uit:

- Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 17,9 miljoen. Dit is samengesteld uit onze opbrengsten van € 38,7 miljoen minus onze lasten voor verhuur en beheer (€ 2,9 miljoen), onderhoud (€ 14,4 miljoen) en overige directe lasten (€ 3,6 miljoen);
- Het resultaat op de verkoop van de vastgoedportefeuille van € 1,7 miljoen;
- Waardeveranderingen van € 52,9 miljoen. Deze bestaan voor € 93,8 miljoen uit de waardevermeerdering van ons vastgoed door marktontwikkelingen. Daarnaast is sprake van € 41 miljoen aan onrendabele investeringen.
- Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid van - € 4,4 miljoen;
- Financiële baten en lasten van - € 5,2 miljoen;
- Belastingen van - € 0,9 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 2025 zien we wederom een forse stijging van de waarde van ons bezit in exploitatie. Deze is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met ruim € 93,8 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 2025 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 670 miljoen. Wij hebben berekend welk deel bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat deel – het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat – bedraagt € 367 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.

Vooruitkijken

We sluiten 2025 af met trots. Op de stappen die we samen hebben gezet met collega's, huurders, gemeente, Huurdersplatform en maatschappelijke partners. En met realisme: de uitdagingen zijn groot. De druk op nieuwbouw- en verduurzamingsopgave, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de financiële grenzen waar corporaties tegenaan lopen, vragen om verantwoorde keuzes en samenwerking.

In 2026 bouwen we verder aan de koers die we hebben ingezet. Ontwikkelingsgericht en dicht bij de mensen. En duurzaam, door te investeren in woningen, wijken én onze organisatie

Samen zorgen we voor een thuis in het Westerkwartier.

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 2025. Het bestuur heeft het jaarverslag 2025 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.



22 juni 2026

T. Schroor

Directeur-bestuurder





2. ONZE POSITIONERING

Wie zijn wij?

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

Eind 2025 verhuren wij:

- 5.168 woongelegenheden
- 447 woningen aan zorginstellingen
- 8 bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed en
- 42 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.

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.

Onze leefbaarheidsvisie

In 2024 stelde Wold & Waard haar Leefbaarheidsvisie vast, gericht op het versterken van de woon- en leefomgeving van huurders in het Westerkwartier.

Binnen de visie zijn er drie strategieën uitgewerkt:

1. Wijk- en dorpsgericht werken (gebiedsgericht)
2. Participatief werken
3. Werken met verschillende interventies

Gebiedsgericht werken

Samen met de gemeente en sociale partners is in het afgelopen jaar afgesproken om gebiedsgericht te gaan werken; de belangrijkste strategie binnen onze visie. Met een structureel overleg en samenwerking per gebied, kan er doelgerichter ingezet worden op bijv. specifieke problematiek of andere ontwikkelingen.

De methode gebiedsgericht werken is vastgelegd in de prestatieafspraken voor 2026 en vormt de basis voor onze inzet: werken aan buurten waar mensen zich veilig voelen en prettig wonen.

Participatief werken

In 2025 is het participatiebeleid verder uitgewerkt. We geven de huurder meer zeggenschap over ontwikkelingen in zijn/haar eigen buurt.

Met 2 teams is gewerkt aan de processen 'sloop-nieuwbouw' en 'verduurzamingsrenovatie'. In deze processen was bewonersbetrokkenheid al belangrijk. Door ze opnieuw langs de participatieladder te leggen, is per stap duidelijk gemaakt welke rol huurders hebben en op welk niveau zij meedoen.

De omwonende van ons appartementencomplex aan de Van Panhuyslaan in Leek zijn betrokken in het tuinontwerp. Uit dit initiatief zijn zuilbomen geplant. In Grijpskerk hebben we met de bewoners een tuinproject opgezet in de Burmaniastraat. De wens kwam vanuit de straat. Wold & Waard zorgde voor plantjes en ondersteuning op de dag zelf.



Werken met verschillende interventies

De derde strategie in onze Leefbaarheidsvisie is het ‘werken met verschillende interventies’. Dit is al goed ingebed in onze organisatie en zorgt voor de borging van de leefbaarheid voor de bewoner, de woning of woonomgeving.





3. ONZE STAKEHOLDERS

Samen met het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW), 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, met daarin de bijdragen van partijen tot en met 2025. Dit raamwerk is jaarlijks aangevuld met actuele afspraken.

Ook in 2025 hebben we op de volgende thema's afspraken gemaakt:

- Doelgroepen & leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Voorraad & beschikbaarheid
- Duurzaamheid & kwaliteit

We zetten ons in voor 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 vormt de basis voor het Bod en de Prestatieafspraken. In 2025 zijn we gestart met gesprekken met de gemeente en HPW over een nieuwe aanvliegroute voor het Bod en de Prestatieafspraken. In plaats van jaarlijks een eenzijdig Bod in te dienen en dan tot afspraken te komen, verkennen we de mogelijkheid om te werken vanuit een gezamenlijke visie, met meerjarige afspraken die we jaarlijks actualiseren. Deze aanpak moet zorgen voor meer samenhang, meer efficiëntie en vooral meer focus op de uitvoering.

Huurdersplatform Westerkwartier

Het HPW is een belangrijke stakeholder voor Wold & Waard. Samen werken we aan beleid en initiatieven die aansluiten bij wat huurders nodig hebben. We doen dit via regelmatige overleggen en gezamenlijke afstemming met de gemeente Westerkwartier.

In 2024 is gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst, die in 2025 is ondertekend. In 2025 zijn gesprekken gevoerd over het actiever betrekken van de achterban. In 2026 gaan we hiermee verder. We blijven inzetten op een hechte samenwerking, met als doel de stem van huurders nog beter tot zijn recht te laten komen.



Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Vanuit onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg en de prestatieafspraken werken we samen met partners in het sociaal domein aan passende woonoplossingen voor kwetsbare doelgroepen. In 2025 kreeg deze samenwerking verder vorm via concrete, meerjarige afspraken.

Zo zijn we een tweejarige samenwerking aangegaan met 'Kamers met Aandacht'. Dit landelijke concept brengt mensen die een kamer kunnen verhuren in contact met jongeren die, naast woonruimte, ook behoefte hebben aan lichte begeleiding.

Daarnaast is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met NNCZ. Hiermee geven we ouderen met een specifieke zorgvraag voorrang op een appartement aan de Singel in Grijpskerk, zodat zij dicht bij het zorgaanbod van NNCZ kunnen wonen.

Tot slot zijn er samenwerkingsafspraken vastgelegd voor een tweejarige pilot 'Housing First', gericht op het duurzaam huisvesten en begeleiden van mensen met complexe problematiek. Met deze samenwerkingen zetten we een volgende stap in het verbinden van wonen, welzijn en zorg, met meer focus op uitvoering en maatwerk.

Samenwerking met andere corporaties en verbonden partijen

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 zes woningcorporaties en twee bouwbedrijven)
- GeWOON Groen (samenwerking met vijf andere corporaties op het gebied van duurzaamheid).
- Wold & Waard is lid van Aedes. Wij kunnen hierdoor stemrecht uitoefenen in de algemene ledenvergadering en is sprake van een verbonden partij.
- Groningen Huurt is een samenwerkingsverband met meerdere corporaties. Hiervoor is een Stichting opgericht. Daarom is hier sprake van een duurzame band, waardoor deze ook classificeert als een verbonden partij.
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw, een onafhankelijk instituut dat zich bezighoudt met de financiering van sociale woningbouw en garant is voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties.





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.

Wat voor ons een huis is, is voor de huurders een thuis. Juist omdat er voor onze doelgroep niet veel te 'kiezen' is, is klantbeleving belangrijk. Wij willen meer dan alleen een huis bieden. Met de 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. Het 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.



Voor wie zijn we er?

Wij zijn er allereerst voor huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen voor eenpersoonshuishoudens van € 49.699 en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

Vanaf het najaar van 2025 zijn we gestopt met de woningtoewijzing aan huishoudens met een inkomen tot € 60.000. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 731,93). Huishoudens met een inkomen hoger dan de DAEB-inkomensgrenzen zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan € 900,07 (vrije sector).

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

De woningcorporaties in de provincie Groningen hebben samen een nieuwe website ontwikkeld: Groningen Huurt. Vanaf 3 november 2025 staan alle beschikbare sociale huurwoningen in de Provincie Groningen op één centrale plek. Een woningzoekende hoeft zich hierdoor nog maar één keer in te schrijven. Daarna kan gereageerd worden op het complete woningaanbod van de deelnemende corporaties. Dat maakt het zoeken eenvoudiger en overzichtelijker.

In de infographic is de overgang naar Groningen Huurt ook zichtbaar. Zo is het aantal woningzoekenden fors toegenomen. De gemiddelde wachttijd in jaren is met ingang van november gebaseerd op de informatie vanuit Groningen Huurt. We verwachten dat de gemiddelde wachttijd door de overgang naar Groningen Huurt iets zal toenemen. Op dit moment hebben we nog onvoldoende data om hier goede analyses of uitspraken over te doen. In 2026 gaan we onderzoeken of en in hoeverre wij gebruik maken van deze dataset.

Bijzondere woonvraag

Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningzoekenden met voorrang een woning krijgen.

Reden urgentie	2025	2024	2023
Sociale urgentie	9	16	21
Medische urgentie	13	19	18
Sloop (voorrang bij vervangende woonruimte)	36	22	32
Convenant uitstroom Begeleid Wonen	10	8	4
Overig (bijv. calamiteit, leefbaarheid, enz.)	14	15	
Totaal	82	80	75



Statushouders

De gemeente Westerkwartier heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Vanwege de achterstand van de gemeente Westerkwartier op deze taakstelling zijn voor 2024 en 2025 extra afspraken gemaakt. In 2025 heeft Wold & Waard een bijdrage geleverd aan deze taakstelling door 91 personen te huisvesten. Hiervoor zijn 41 woningen met voorrang toegewezen aan statushouders.

InSightOut

Sommige jongeren dreigen tussen wal en schip te komen omdat zij niet langer thuis kunnen 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 2025 kwamen tien jongeren in aanmerking voor een woning in het project. Er zijn vier woningen toegewezen en voor twee is het traject ingetrokken wegens niet meer voldoen aan de voorwaarden en twee hebben op eigen kracht een andere woning gevonden. Voor twee is er nog geen passende woning gevonden.

Waardering dienstverlening

Het continu meten hoe huurders onze dienstverlening ervaren, is belangrijk voor ons. We gebruiken daarvoor de Aedes Benchmark en meten de klanttevredenheid van verschillende processen.

Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties. De cijfers zijn transparant voor gemeenten, huurders en stakeholders. Wold & Waard neemt deel aan de Aedes Benchmark. Daarmee kunnen we onze prestaties vergelijken met andere corporaties en ze gericht verbeteren.

In 2025 gaven huurders onze dienstverlening gemiddeld een 8,1 (2024: 7,8). Hiermee scoren wij iets hoger dan het landelijk gemiddelde in 2025 (7,8). Hieronder staan de cijfers per onderdeel.

	Wold & Waard			Sector
	Score 2024	Score 2025	Letter	Score 2025
Nieuwe huurders	8,0	8,3	A	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	7,9	8,1	A	8,1
Vertrokken huurders	7,6	8,0	A	7,4

Klanttevredenheidsmetingen

Klanttevredenheid is een belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Door continu te meten en te monitoren krijgen we inzicht in wat goed gaat



en waar verbetering nodig is. Sinds 2023 maken we gebruik van een enquêtetool die is gekoppeld aan ons ERP-systeem. Huurders ontvangen kort na een contactmoment automatisch een enquête, waardoor we direct zicht hebben op hun ervaringen.

We meten vijf klantprocessen:

1. Reparaties,
2. DKT-onderhoud (douche, keuken, toilet)
3. Het betrekken van een woning door een nieuwe huurder
4. Het verlaten van een woning bij huuropzegging
5. Planmatig onderhoud

Daarnaast zijn we in 2025 gestart met de nulmeting van de klantreis ‘Verduurzaming’.

De feedback wordt automatisch verwerkt in het dashboard. Hierdoor kunnen we trends volgen, analyses maken, gericht verbeteren en onze ketenpartners inzicht geven in hun prestaties ten opzichte van de afgesproken servicelevels.

In dit overzicht staan de scores per proces en de ontwikkeling ervan over de afgelopen jaren.

Jaar	Reparatie	Woning betrekken	Woning verlaten	Onderhoud douche, keuken, toilet	Planmatig onderhoud	Verduurzaming *nulmeting
2025	8,2	8,4	7,9	7,0	7,5	6,0
2024	8,0	7,9	7,8	8,4		
2023	7,7	8,0	7,5	8,2		

(* De 6,0 is het cijfer dat bewoners vóór de verduurzaming aan hun woning geven)

Tevredenheid over woning en woonomgeving

We meten ook de tevredenheid over de *Woning en Woonomgeving*. In 2025 kwam het gemiddelde rapportcijfer uit op 6,9.

Jaar	Woning	Onderhoud	Buurt	Leefbaarheid	Gemiddelde
2025	6,6	6,7	7,1	7,0	6,9
2024	6,9	6,8	7,1	7,0	7,0

Deze resultaten geven ons waardevolle inzichten om onze dienstverlening verder te verbeteren en aan te sluiten bij de verwachtingen van onze huurders.

Begrijpelijk communiceren

In onze dienstverlening streven we ernaar om zo goed en begrijpelijk mogelijk te communiceren. In 2024 zijn we in afstemming met het Taalhuis en laaggeletterden gestart met het ontwikkelen van beeldbrieven. In 2025 zijn veelgebruikte brieven ‘vertaald’ naar brieven met iconen in onze huisstijl en korte zinnen.



Er zijn meer nieuwsbrieven en folders met infographics gemaakt. Het hele proces rondom de communicatie over de jaarlijkse huuraanpassing is met beeldbrieven en infographic uitleg begrijpelijker gemaakt.

Ook is Tolkie op de website geïmplementeerd. Daarmee is het mogelijk om teksten voor te laten lezen. Mensen krijgen uitleg van moeilijke woorden of een vertaling ervan in simpele tekst. Daarnaast is het mogelijk om de teksten te vertalen in meer dan 30 talen.

Betaalbare huur

Woningcorporaties huisvesten mensen met een kleine portemonnee. Eén van de kerndoelen van een woningcorporatie is het betaalbaar houden van het wonen.

Wet betaalbare huur

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

Door deze wijzigingen is het aantal WWS-punten per woning gemiddeld met zes punten gestegen. Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor huurders met de laagste inkomens, is begin 2025 ons huurbeleid bijgesteld.

Huuraanpassing 2025

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 598 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging per 1 juli was gemiddeld 4,4%.

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.

Daarbij werken we met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Afhankelijk van het inkomen en omvang huishouden kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. In 2025 is bij ongeveer 160 huishoudens de huurprijs inkomensafhankelijk verhoogd.

De huren bij woningen met een sloopbestemming en woningen die in 2025 gerenoveerd werden, bleven gelijk. Bij woningen met een energielabel E, F of G is de huur verhoogd met maximaal 50% van de maximale huurverhoging die door Wold & Waard is toegepast. De huurprijzen van garages zijn niet aangepast.



Bezwaren tegen huurverhoging

In 2025 ontvingen wij in totaal 26 bezwaren van onze huurders. Deze hadden betrekking op verschillende onderdelen van het huurrecht:

- 23 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging
- 2 bezwaren hielden verband met onderhoudsgebreken (verzoek om huurverlaging)
- 1 bezwaar betrof een klacht over het gedrag van ons als verhuurder.

Van de 23 ingediende bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging zijn:

- 6 bezwaren gegrond verklaard. Deze zijn door ons toegekend op basis van geldige redenen, zoals inkomensdaling of een handicap.
- 17 bezwaren ongegrond verklaard. Na onze uitleg trokken 10 huurders hun bezwaar in.

De resterende 7 bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie voor een formele uitspraak. 1 huurder trok het bezwaar alsnog in. De Huurcommissie verklaarde de 6 overgebleven bezwaren ongegrond. Het voorstel tot huurverhoging was redelijk.

De 2 bezwaren over onderhoudsgebreken zijn beide gegrond verklaard door de Huurcommissie. Wij passen daarom huurverlaging toe totdat de betreffende gebreken zijn verholpen. Bij één van deze zaken is het gebrek nog niet opgelost. Dit betreft een rioolprobleem waarbij wij afhankelijk zijn van de gemeente Westerkwartier voor herstel. Het bezwaar over het gedrag van ons als verhuurder is gegrond verklaard. Er is contact met de huurder om een passende oplossing te vinden.

Rioolheffing

De rioolheffing hebben we in het verleden administratief niet juist aangepakt. Dit dossier is in 2025 zorgvuldig afgerond.

Ondersteuning bij betalingsproblemen

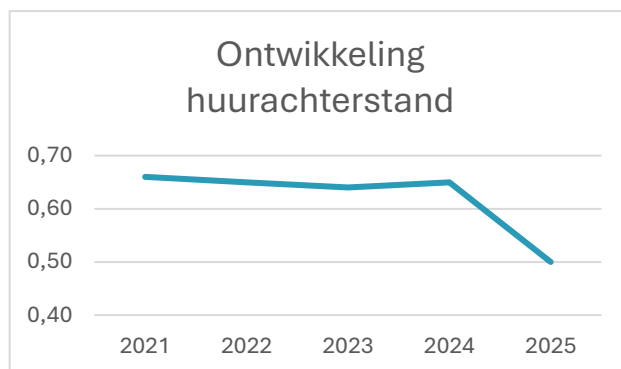
Wij blijven inzetten op persoonlijk contact en het bieden van hulp. Daarbij toetsen we op zelfredzaamheid en verwijzen we, als nodig, door naar passende ondersteuning.

In 2025 zijn we overgestapt op een nieuw incassopakket: Mind2Pay. Dit systeem brengt overzicht en daardoor kunnen we eerder signaleren en hulp bieden aan huurders met betalingsproblemen.



Ontwikkeling huurachterstand

In de grafiek is het verloop van de huurachterstanden ten opzichte van de huuropbrengst opgenomen. In 2025 is een deel van de achterstand verrekend met de teruggave van de rioolheffing. Door de implementatie van Mind2Pay is de grip op de huurachterstanden vergroot.



Ontruimingen

- In 2025 is 3 keer ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. Alle ontruimingen zijn voorkomen. In 2024 zijn er 4 aanzeggingen geweest waarvan 1 ook daadwerkelijk is ontruimd.
- In 2025 is er 2 maal vonnis gehaald in verband met overlast. In beide gevallen is de woning op basis van de uitkomst van het vonnis ontruimd.

Achterstanden vertrokken huurders

Een klein 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 € 174.630 open bij 64 ex-huurders. De daling ten opzichte 2024 (€ 230.474 bij 83 ex-huurders) is deels te verklaren door de vereffening van rioolheffing.

Leefbaarheid

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

Leefbaarheidsfonds

Wold & Waard heeft in 2025 vanuit het Leefbaarheidsfonds een breed scala aan activiteiten en projecten gesteund die de leefbaarheid in het werkgebied verbeteren. De initiatieven waren gericht op het bevorderen van de sociale cohesie 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. Eén daarvan was de wijkconsulent die werkzaam is in het gebied van de aanvraag.

In 2025 zijn er 14 aanvragen leefbaarheidsfonds ingediend. 5 daarvan hebben wij financieel gesteund. In totaal gaat het om een bedrag van € 9.500. Het bedrag is besteed aan:



1. de afsluiting van de feestweek te Zevenhuizen (St. Zeg);
2. een Pannakooi voor de voetbalvereniging van Niekerk/Oldekerk;
3. een bijdrage aan een concert van de muziekvereniging de Volharding in de Wilp;
4. een bijdrage voor de dorpskoepel de Wilp van het Plaatselijk belang;
5. Dorpshuis Soltketen in Kommerzijl kreeg een bedrage voor de nieuwe inventaris.

Inzet leefbaarheidsmedewerkers, wijkbeheerders en wijkconsulenten

Het team van wijkbeheerders en wijkconsulenten werkt dagelijks 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. Huurders waarderen niet alleen het resultaat, maar ook de zichtbaarheid van de medewerkers in de wijk.

Leefbaarheid omgeving

Net als in het voorgaande jaar heeft Wold & Waard ook in 2025 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.

Sociale en medische 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. Om problemen te signaleren en waar mogelijk te voorkomen, participeren wij in diverse netwerken. Bijvoorbeeld in het meldpunt voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz).

Buurtbemiddeling

In 2025 zijn 69 zaken aangemeld bij Buurtbemiddeling Westerkwartier (hiervan was 41% huur en 59% koop). In 2023 en 2024 waren dit, respectievelijk, 68 en 70 aanmeldingen.

- 29% van de klachten gaat over geluidsoverlast
- 24% over tuin/buitenproblemen
- 42% over pesten/treiteren/schelden
- 5% zijn overige klachten

In 65% van de afgeronde zaken zien we aan het einde van het bemiddelingstraject een verbetering van de situatie. In 35 % van de afgeronde zaken komt er geen verbetering tot stand (niet opgelost). De reden hiervan is in de meeste gevallen dat één van beide partijen niet bereid is tot het voeren van een bemiddelingsgesprek.



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. Wold & Waard en de gemeente hebben in 2019 afspraken gemaakt over het uitvoeren van kleine woningaanpassingen tot € 1.000 door Wold & Waard voor haar huurders die beperkt zijn in hun zelfredzaamheid of mogelijkheden om deel te nemen aan de samenleving. Jaarlijks stelde de gemeente hiervoor € 50.000 beschikbaar. Wold & Waard heeft in 2025 € 36.765 besteed aan WMO-aanpassingen. In 2025 besloot de gemeente om de regeling over een periode van twee jaar (2026–2027) af te bouwen.

Bewust Wonen Weken

De Bewust Wonen Weken (BWW) werden tot 2025 jaarlijks in het Westerkwartier georganiseerd samen met gemeente Westerkwartier en Sociaal werk De Schans. Omdat de opkomst vaak gering was, hebben we dit evenement in mei gezamenlijk geëvalueerd.

De thema's van het programma Bewust Wonen Weken (BWW) – verduurzaming, leefbaarheid en veiligheid – werden nog steeds als relevant ervaren en er was brede steun voor voortzetting van de inhoudelijke aanpak. Tegelijkertijd leefde de behoefte om het programma in een andere vorm voort te zetten, met een nieuwe naam die beter past bij de gewenste werkwijze. Concreet wilde men:

- Wijk- en doelgroepgerichte benadering;
- Een aanpak waarbij bewoners actief worden ontmoet in hun eigen wijk;
- Aandacht voor samenwerking, met inzet op initiatieven die aansluiten bij lopende plannen en bestaande structuren.

Er is afgesproken om onze inspanning over het jaar en werkgebied te spreiden. Dit hebben we vertaald in de vorm van 'gebiedsgericht werken'. Dit is ook opgenomen in de Prestatieafspraken voor 2026.

Binnen elk van de vier werkgebieden (Grootegast, Zuidhorn, Marum en Leek) worden Gebiedsteams gevormd met de sociale partners in dat gebied. Zij komen een keer in de 6-8 weken samen om te kijken/ophalen wat het gebied nodig heeft en daar (als het nodig is) gericht iets voor gaat organiseren met de partners. Op die manier willen we gehoor geven aan de behoeften van onze huurders en daarmee de leefbaarheid verbeteren.

Klachtenprocedure

Wold & Waard heeft jaarlijks veel contactmomenten met huurders. Soms leidt dit tot een klacht. We proberen klachten altijd zo goed mogelijk op te lossen.



Lukt het een medewerker niet om een klacht naar tevredenheid op te lossen, dan kan de huurder een *formele klacht* indienen. Deze wordt geregistreerd en behandeld door de klachtencoördinator, samen met de betrokken medewerker. De meeste klachten lossen we op deze manier op.

Is de huurder het niet eens met de uitkomst, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de *externe klachtencommissie*. Deze commissie geeft een onafhankelijk advies aan de huurder en aan Wold & Waard. Als de huurder het ook met dit advies niet eens is, kan hij of zij naar de *Huurcommissie*. Bij klachten over de werkwijze van de externe commissie kan men terecht bij de *Commissie Governancecode*.

Jaar	Aantal klachten dienstverlening Klachtencoördinator	Aantal klachten Externe klachtencommissie	Aantal klachten bij Huurcommissie of Commissie Governancecode
2025	61	8	1 (Huurcommissie; gegrond verklaard)
2024	49	4	0
2023	17 * (registratie vanaf juli 2023)	2	0

Toelichting formele klacht via klachtencoördinator

Overzicht klachten dienstverlening klachtencoördinator	Over een bedrijf dat voor ons werkt	Over een medewerker	Over het beleid	Totaal
Afspraken niet nagekomen	2	5	10	17
Oneens met beslissing	1	2	11	14
Niet (goed) geïnformeerd	0	1	12	13
Onjuiste behandeling	1	11	0	12
Niet teruggebeld	1	0	4	5
Totaal	5	19	37	61

Toelichting externe klachtencommissie

Onderdeel klachten externe klachtencommissie	Aantal	Toelichting
Totaal ingediende klachten	8	
Hoorzittingen gehouden	3	1 advies is overgenomen door Wold & Waard
Advies nog in voorbereiding	1	
Hoorzitting nog gepland	1	
Klacht ingetrokken door klager	1	
Niet-ontvankelijk verklaard	2	
Klachten nog niet bekend bij Wold & Waard	2	Worden eerst intern behandeld

Samenstelling externe klachtencommissie	Functie	Namens
mevrouw mr. J.P. Schrale-Oranje	Voorzitter	Onafhankelijk
De heer J. Kamphuis	Lid per 1-6-2019	Corporatie
Mevrouw F. Darwinkel	Lid per 1-1-2020	Huurders
Mevrouw H. van Marrum	Plaatsvervangend lid per 1-1-2020	Corporatie
mevrouw G. Hulshof	Plaatsvervangend lid per 1-3-2024	Huurders





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

Sinds 2024 valt Vastgoedsturing onder Klant & Strategie. We zijn gestart met teambuilding om het teamwerk en onze processen te verbeteren. In 2025 hebben we de interne rolverdeling vastgelegd in het investeringsstatuut met duidelijke normen en procesafspraken. Hierdoor verlopen besluitvorming en investeringsvoorstellen efficiënter en transparanter.



Portefeuilleplan

In januari is het portefeuilleplan officieel vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor de koers die Wold & Waard de komende tien jaar wil varen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en leefbaarheid. Door het portefeuilleplan krijgen we meer focus in ons werk en ontstaat er zowel intern als extern duidelijkheid over onze plannen en ambities voor de toekomst.

Focus op duurzaamheid

Het plan was om voor het thema duurzaamheid een aparte visie op te stellen. Die visie zou de basis gaan zijn voor een herijking van het hoofdstuk duurzaamheid in het portefeuilleplan. Inmiddels is gestart met het uitwerken van deze visie. We hebben besloten om nog even te wachten met het verder uitwerken ervan deze. In 2026 ontwikkelen we een nieuw koersplan voor de organisatie. De duurzaamheidsvisie is daar onderdeel van. Op deze manier wordt de visie op duurzaamheid geïntegreerd in het bredere strategische proces.

Complexsessies, dorpsplannen en startdocumenten

Voor het opstellen van het portefeuilleplan hebben we intern complexsessies georganiseerd. Daarbij was een afvaardiging van collega's uit verschillende disciplines van onze organisatie betrokken. Tijdens deze sessies zijn alle dorpen en vastgoedcomplexen systematisch besproken. Voor elk complex is een toekomstvisie vastgesteld en in kaart gebracht waar extra aandachtspunten en/of aanvullend onderzoek gewenst zijn. De uitkomsten zijn vastgelegd in ons assetsysteem SAM, zodat de informatie direct toegankelijk is voor verdere besluitvorming en monitoring.

Naast het interne traject werkten we samen met de gemeente en het HPW aan de toekomstvisie voor de dorpen. In de gesprekken deelden we onze eigen analyses van de dorpen en deze zijn gecombineerd met de woonplannen van de gemeente. We bespraken stellingen over de toekomst van de dorpen en voerden discussies over de taken en verantwoordelijkheden van zowel de gemeente als de corporatie. Samen streven we naar een integrale en gedragen koers voor de ontwikkeling van het woningaanbod en de leefomgeving in de regio. De opbrengst van deze sessies wordt in 2026 verwerkt in de dorpsplannen. Deze plannen leiden tot invulling van de transformatieopgave uit het Portefeuilleplan.

Wold & Waard beloofde aan huurders van 117 woningen dat ze in 2025 duidelijkheid zouden krijgen over de toekomst van hun woning. Al deze complexen zijn technisch onderzocht en de resultaten zijn verwerkt in scenario-analyses. Voor elk complex is een startdocument opgesteld en een besluit genomen. Alle bewoners zijn geïnformeerd over deze besluiten.



Productieplanning

Wold & Waard en de gemeente hebben grote stappen gezet in het concreet maken van de planningslijst voor de uitbreiding van de woningvoorraad. Ondanks het feit dat Wold & Waard niet in alle dorpen een uitbreidingsopgave heeft, komen praktisch alle projecten van redelijke omvang langs onze screening. Inmiddels is de planning voor de centrumdorpen gevuld met 130% van onze ambitie uit het portefeuilleplan. Een groot deel daarvan is nog onzeker, maar het geeft vertrouwen in de haalbaarheid van onze doelstelling in deze kernen.

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.

OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	
Woningen	5.168
Overige woongelegenheden	447
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	8
Garages	42
Totaal	5.665

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.

Vanaf 2026 gaan we voor ons gehele woningbezit opnieuw een conditiemeting uitvoeren. In 2024 is dit voor het voormalig woningbezit van Wierden en Borgen in Ezinge, Garnwerd en Feerwerd uitgevoerd.

Planmatig onderhoud

Uit oogpunt van efficiency onderhouden we het casco van woningen zowel planmatig als complexmatig. Schilderwerk voeren we periodiek uit waar nodig en we herstellen 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) voeren we uit na een melding van de huurder of bij huuropzegging. Onze eigen onderhoudsdienst voert een deel van het werk uit. Specialistisch onderhoud, omvangrijker onderhoud in mutatiewoningen en klachtenonderhoud die meer dan 4 uur werk kosten, besteden we uit.

Onderhoudslasten

Onderhoudslasten	2025	2024
Planmatig onderhoud	6.543	6.002
Contractonderhoud	2.117	2.042
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	1.396	1.670
Mutatieonderhoud	1.799	2.637
Materiaalverbruik	163	219
Overige onderhoudskosten	390	151
Totaal werk derden	12.236	12.756
Toegerekende personeelskosten	1.509	1.337
Toegerekende organisatiekosten	614	466
Totale onderhoudslasten	14.234	14.559

In 2025 bedroegen de totale onderhoudslasten € 14,4 miljoen (vorig jaar € 14,6 miljoen). Dit is inclusief € 2 miljoen (vorig jaar € 2,1 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.

De onderhoudskosten liggen € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar. De mutatiekosten zijn lager, omdat wij hierop beter sturen. Aan planmatig onderhoud is meer besteed; er zijn meer ketels vervangen.

Wold & Waard heeft de ambitie om minimaal een 8 te scoren in de Aedes benchmark op de klantwaardering over het reparatie en mutatieproces. 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.

Door de afspraken die we gemaakt hebben is de huurderstevredenheid dit jaar toegenomen. Daarnaast hebben we ons in 2025 gefocust op de administratie van het dagelijks onderhoud. We leggen de meldingen en de opdrachten beter vast en boeken de



kosten op de juiste projectgroepen (kostensoorten). Uiteindelijk is het doel om meer inzicht en overzicht te hebben op de werklast en de kosten, zodat we hierop tijdig kunnen sturen. Hiermee gaan we in 2026 verder.

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. Het doel is om de verduurzaming van onze woningen voor al onze huurders eerder te realiseren. We werken in 4 sporen:

- **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 begin 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. We kijken in 2026 naar de mogelijkheden om dit binnen de financiële ratio's uit te voeren.

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.



Verduurzaamd in 2025:

- **Spoor 1:**

Begroot in 2025: 234 woningen.

Hiervan zijn 189 woningen financieel afgewikkeld, 31 woningen in uitvoering. De resterende 14 woningen worden in 2026 of volgende jaren uitgevoerd.

Kosten in 2025: € 18,3 miljoen

- **Spoor 2:**

Begroot in 2025: 49

Gerealiseerd: 24 woningen

Kosten in 2025: € 0,5 miljoen

- **Spoor 3:**

Begroot: 176

Gerealiseerd: 187 woningen

Kosten in 2025: € 0,8 miljoen

- **Spoor 4:**

Begroot: 617 woningen

Gerealiseerd: 75 woningen

Kosten in 2025: € 0,3 miljoen

In 2025 zijn in totaal bij minder woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd dan de onze prognose. De afwijking komt vooral doordat er minder zonnepanelen in spoor 4 zijn geplaatst. Door de huidige onzekerheid van de salderingsregeling en de terugleverkosten zijn wij en ook de huurders terughoudend over de keuze voor zonnepanelen. Huurders zijn heel beperkt bereid zonnepanelen te laten plaatsen.

We gaan in 2026 een nieuwe campagne uitrollen, in combinatie met energiedisplays die we van de gemeente kregen. We kunnen daarmee huurders beter de informeren over de aanschaf en het gebruik van zonnepanelen.

Huurderstevredenheid verduurzamingsrenovaties

Onderzoek naar de huurderstevredenheid over de renovaties is een continu proces. De uitkomsten zijn overwegend positief. In 2025 is het onderzoek voor huurderstevredenheid bij Inceptivize ondergebracht voor de projecten vanaf 2026. Hiervoor is in 2025 een nulmeting uitgevoerd. Bewoners geven de woning vóór de verduurzaming een 6.0. In 2026 is er een nieuwe meting. Dan wordt de kwaliteit van de woning na verduurzaming en de werkwijze van de verduurzaming beoordeeld. Deze waardering wordt dan ook als KPI voor de geselecteerde aannemers ingevoerd.

Samenwerking in GeWOON Groen

Wij geloven in de kracht van samenwerking en zijn om die reden aangesloten bij GeWOON Groen, een samenwerkingsverband van zes Groninger corporaties. GeWOON Groen heeft als doel de verduurzaming van de aangesloten corporaties te versnellen en huurders te stimuleren en te faciliteren in mogelijkheden tot energiebesparing.



Innovatie/pilots

In 2025 hebben we bij meerdere projecten doorontwikkeling van het prefab biobased dak toegepast. Deze meerkosten worden betaald vanuit een MEER-subsidie die met meerdere corporaties vanuit GeWOON Groen is toegekend. Deze subsidie loopt nog tot en met 2028 door. Voorwaarde van deze subsidie is de toepassing van een warmtepomp. Deze warmtepomp is al onderdeel van ons maatregelenpakket van spoor 1.

We hebben ook een pilot met all-electric warmtepompen in Oostwold toegepast. Deze meerprijs is vanuit een subsidie voor MOL-dorpen (aardgasvrije dorpen) gefinancierd.

Warmtenetten

In 2024 en 2025 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.

Modernisering kantoor

In 2025 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De toiletgroepen zijn vervangen en gemoderniseerd, de looproute binnen het kantoor is aangepast, de vloerbedekking is vervangen en het binnen schilder- en behangwerk is uitgevoerd.
- De fietsenstalling is uitgebreid.
- Het aantal laadpalen op eigen terrein is uitgebreid.

Nieuwbouw

Wold & Waard bouwt bij voorkeur nieuwe woningen die Nul-Op-de-Meter zijn. Door de wetgeving over de EPV-vergoeding en technische beperkingen moeten we dit heroverwegen.

Sinds juli 2024 is de wetgeving rondom de energieprestatievergoeding (EPV) gewijzigd en versoepeld. De maximale vergoeding per m² GBO is verlaagd van € 1,77/m² naar € 1,19/m². Dit leidt tot een lagere EPV-opbrengst en daarmee een lager rendement. Het is daarnaast technisch niet altijd mogelijk om Nul-Op-de-Meter woningen met EPV te realiseren, bijvoorbeeld bij appartementen waar vaak onvoldoende dakoppervlak beschikbaar is voor zonnepanelen.

In 2026 houden we ons EPV-beleid opnieuw tegen het licht. Het afschaffen van de salderingsregeling heeft impact op de energierekening van de huurders. Zij kunnen namelijk te maken krijgen met een rekening voor de EPV én een rekening van de energieleverancier. We wachten het rapport van de overheid over de toekomst van EPV af



zodat we kunnen bepalen of onze woningen nog steeds betaalbare woonlasten houden bij eventuele aanpassing van het beleid. Ook is nog onbekend wat de energieleveranciers volgend jaar gaan doen met het in rekening brengen van de terugleververgoeding. Deze informatie is essentieel voor het updaten van ons EPV-beleid. Er volgt nog aanvullend onderzoek om dit te bevestigen.

Nationale Woon- en bouwagenda

De periodieke overleggen met de gemeente over de woonopgave vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda kregen in 2024 steeds meer vorm. Daardoor werden we vaker door ontwikkelaars en beleggers benaderd om mee te denken over ontwikkelingen met 30% sociale huur. In 2025 merkten wij als corporatie een duidelijke verbetering: we zijn door de gemeente vaker betrokken bij ontwikkellocaties waar minimaal 30% sociale huurwoningen in de planning zijn opgenomen.

In uitvoering en opgeleverd

In 2025 zijn 118 nieuwe woningen in uitvoering waarvan 65 zijn opgeleverd.

Locatie	Begroting Sloop	Werkelijk Sloop	Begroting Opgeleverd	Werkelijk Opgeleverd	Werkelijk In uitvoering
Oostwold Gavelaan	12	12	-	-	-
Leek Van Panhuyslaan	-	-	33	33	-
Leek Besloten Wal	-	-	-	-	12
Lutjegast Zeehaanstraat	5	5	-	-	-
Marum Molenstraat / Tine Cleveringa-Meijerhof	-	-	20	20	-
Zevenhuizen	-	-	-	-	28
Zuidhorn	1	1	25	12	13
Totalen 2025	18	18	78	65	53
Totaal opgeleverd en in uitvoering				118	

Een van de hoogtepunten was de oplevering van 33 appartementen op de Van Panhuyslocatie in Leek. Dit project is de eerste van nog een aantal gestapelde projecten. Er zijn plannen in ontwikkeling voor 40 appartementen in het centrum van Zuidhorn in 2026 en 33 appartementen op de locatie van het gemeentehuis in Leek.

In 2026 verlengen we de overeenkomst met Bouwstroom Noord met drie jaar. De opgedane kennis en innovatie van de afgelopen jaren kunnen daarmee optimaal worden benut. Per project beslissen we of de bouwproductie via Bouwstroom Noord wordt opgepakt.

Aankoop

In 2025 hebben wij grond aangekocht voor de projecten:



- Zuidhorn: percelen Tussen de Gasten (20 woningen)
- Leek: Besloten Wal (12 woningen)
- Zuidhorn: Oostergast, fase 3A (11 woningen)

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 om te verkopen. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt na een huuropzegging eerst beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is. In 2025 zijn 15 huurwoningen verkocht (2024:10). 2025 was het laatste jaar van de verkoopstop in verband met huisvesting statushouders.

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 2025 kochten wij geen woningen terug. Eind 2025 zijn er nog 21 Koopgarantwoningen.

Sloop

In 2025 zijn de volgende woningen gesloopt: 12 aan de Gavelaan 1 t/m 23 in Oostwold, 1 aan de Wilhelminalaan 68 in Zuidhorn en 5 aan de Zeehaanstraat 2 t/m 2D in Lutjegast.

Bouwkostenontwikkeling

In 2025 zijn de bouwkosten met 3,93%* gestegen (2024: 2,9%) (*Bouwkosten database, bdb). Wij merken bij verschillende nieuwbouwprojecten dat de bouwtijd toeneemt door vertragingen bij de nutsvoorzieningen (huisaansluitingen). Hierdoor rekenen aannemers voor toekomstige projecten meer werkdagen mee. Dat leidt tot hogere kosten.

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 afwijkmogelijkheden met betrekking tot procedures. Daardoor verlopen niet alle bouw aanvragen 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.

Nuts

Eind december 2025 heeft de ACM aangegeven dat nutspartijen geen vermogen meer mogen reserveren om kleinverbruik (dus ook woningbouw) te blijven faciliteren. Dit deden ze tot nu toe wel.

Vanaf 1 juli 2026 verschuift het gereserveerde vermogen naar een wachtlijst en komen ook alle nieuwe aanvragen op de wachtlijst te staan. De aanvragen worden ingedeeld in drie prioriteringskaders, te weten:

- **Categorie 1: congestieverzachters:**
Congestieverzachters zijn bedrijven of organisaties die bijdragen aan meer ruimte op het elektriciteitsnet voor andere klanten. Voor congestieverzachters gelden er andere criteria dan voor de categorieën veiligheid en basisbehoeften.
- **Categorie 2: veiligheid**
Onder andere brandweer, politie, rechtspraak, bloedvoorziening, verkeersveiligheid, waterschappen, openbare drinkwatervoorziening en acute gezondheidszorg.
- **Categorie 3: basisbehoeften**
Onder andere het onderwijs, openbaar vervoer, afvalstoffenbeheer, warmtevoorziening en woningbouw.

Vanaf 1 januari 2027 moeten de nuts partijen het gereserveerd vermogen dat is overgebleven in zijn geheel vrijgeven om klanten zonder maatschappelijke prioriteit te faciliteren. Na 1 januari 2027 zullen er regio's zijn waar geen woningbouw meer kan worden aangesloten. We verwachten dat deze nieuwe werkwijze een grote impact gaat hebben op de woningbouw in het algemeen.

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.

Asbestinventarisatie

In 2025 is er alleen asbest gesaneerd wanneer het bij reparatieverzoeken en mutaties is tegengekomen. Bij 132 mutatiewoningen is asbest gesaneerd. Bij reparaties zijn 51 inventarisaties uitgevoerd en 17 bronnen gesaneerd.



Cv-ketel vervanging

In 2025 hebben we 200 Cv-ketels vervangen die aan het einde van hun levensduur waren. Dit zijn er 96 meer dan begroot. Voor de komende jaren is extra gebudgetteerd om de achterstand in ketelvervangingen in te halen.

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 gebeurt in de 1e helft van 2026. Daarna wordt er een definitief besluit genomen.

Duurzaamheid

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.

Circulariteit in 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.

Inmiddels zijn wij in gesprek met DAAD architecten en aannemingsbedrijf Trebbe om de 5 woningen alsnog duurzaam te realiseren. De verwachting is dat we in het derde kwartaal van 2026 de omgevingsvergunning hiervoor kunnen indienen.

In Bouwstroom Noord is een werkgroep bezig met circulariteit. Het doel is om meer circulaire materialen in de standaard bouwstroomproducten (PMC's) te integreren. In 2026 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 2025 bestond de formatie uit 70 medewerkers (56% mannen en 44% vrouwen), waarvan 56% fulltime (39 personen) en 44% parttime. In totaal 62 fte. De gemiddelde leeftijd is 49 jaar.



Personele capaciteit per 31 december 2025

Bedrijfsonderdeel	Aantal medewerkers	Aantal fte
Directie (incl. controller)	2	1,5
Bedrijfsvoering	17	13,4
Vastgoed	27	25,5
Klant & Strategie	24	21,6
Totaal	70	62

In 2025 zijn er elf medewerkers (een gedeelte van het jaar) ingehuurd:

- Drie daarvan (twee bij vastgoed en één bij bedrijfsvoering) zijn tijdelijk ingezet op vaste formatie vanwege een vacature.
- Zes medewerkers werden ingehuurd in verband met vervanging wegens ziekte (vier bij Klant & Strategie, één bij Bedrijfsvoering en één bij Vastgoed).
- Twee medewerkers zijn tijdelijk ingezet op extra werkzaamheden (één bij Bedrijfsvoering voor extra inzet op de hersteloperatie rioolheffing en één op Vastgoed control).

Eind 2025 werden er nog 5 medewerkers ingeleend met een totaal aan 4,1 fte.

In 2025 was er één trainee in dienst (Klant & Strategie) en één BBL'er met werkleer-traject bij Dagelijks onderhoud.

Ieder jaar bieden wij ook stage- en of afstudeerplaatsen. In 2025 hebben we plek geboden aan drie stagiaires (MBO-entree Bouw, HBO Vastgoedkunde, HBO HRM) en heeft een drietal HBO HRM studenten een project uitgevoerd bij Wold & Waard.

In- door- en uitstroom

In 2025 zijn in totaal zes medewerkers in dienst getreden van Wold & Waard. Eén medewerker is doorgestroomd naar een andere functie.

Acht collega's namen afscheid van Wold & Waard, waarvan vijf medewerkers met een vast dienstverband (één van hen ging met pensioen) en drie met een tijdelijke functie. Eén van deze tijdelijke medewerkers betrof een trainee van Talent van het Noorden.

Arbeidsmarktbenadering

Om invulling te kunnen geven aan onze opgave zijn nieuwe medewerkers nodig. Daarnaast moeten we op zoek naar vervanging voor vertrekkende collega's. We hebben te maken met een steeds krappere arbeidsmarkt. Hoewel het Wold & Waard over het algemeen nog goed lukt om nieuwe medewerkers aan te trekken, vraagt dit wel om een gedegen arbeidsmarktbenadering. In 2025 zijn hiertoe verschillende initiatieven ontwikkeld:



- Van uit het bestuur van het Loopbaaninitiatief, werkt onze HR Adviseur aan een sectoraal-regionale arbeidsmarktbenadering. Onlangs (begin 2026) is de gezamenlijke arbeidsmarktcampagne 'Wonen, dat werkt' gelanceerd.
- We stonden in 2025 samen met twaalf andere corporaties met een gezamenlijke stand op de noordelijke banenbeurs.
- We deden mee aan het traineeprogramma 'Talent van het Noorden'.
- Samen met woningcorporatie Patrimonium en het Alfa college is het initiatief genomen tot Vakman/vakvrouw van het Noorden. Dat is een traject waarin we met acht noordelijke corporaties tien 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 studenten een onderzoek naar hoe we als corporaties stagiairs kunnen inzetten als ambassadeurs voor onze sector, onder het motto: 'Het personeel van morgen zit nu nog op school'.

Ontwikkeling van de organisatie

In 2025 is op de afdeling Klant en Strategie de teamleider Wonen begonnen. Er is gewerkt aan het vormgeven van het Klantpunt dat begin 2026 is geopend.

Strategische personeelsplanning (SPP)

Om de organisatie goed toegerust te houden, zodat we ook onder veranderende omstandigheden onze maatschappelijke opgaven zo goed mogelijk in te vullen, is permanent aandacht voor Strategisch personeelsplanning belangrijk.

In 2025 hebben we een nieuwe SPP-cyclus opgestart, waarbij we voortborduren op de sessies van eerdere jaren. In 2026 zullen we deze cyclus afronden waarbij we als eerste de externe uitdagingen en ontwikkelingen in beeld brengen om dit vervolgens te vervatten in een plan van aanpak waarin opleiding en ontwikkeling een belangrijk onderdeel zullen zijn.

Opleiding en ontwikkeling

Om onze maatschappelijke opgaven waar te maken is het belangrijk dat medewerkers met plezier naar het werk komen en zich blijven ontwikkelen. Daarom hebben zij ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. Dat zijn voor een deel functiegerichte opleidingen en trainingen, maar ook andere op (loopbaan-) ontwikkeling gerichte opleidingen. Medewerkers hebben een vrij te besteden budget van € 900,- per jaar.

In 2025 bedroeg het opleidingsbudget € 103.390. Besteed is een bedrag van € 69.672. Dat is inclusief € 9.018 aan 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. Tot slot is de eerdergenoemde arbeidsmarktbenadering ook ontwikkeld onder de regie van Loopbaaninitiatief.

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 ons duurzame mobiliteitsplan.

Andere arbeidsvoorwaarden waarin we ons onderscheiden het activiteitgericht werken 'thuis op je werk' waarin medewerker de vrijheid hebben het werk daaruit te voeren, waar ze dat het beste kunnen. We sturen niet op aanwezigheid, maar op zaken als, waar kunnen medewerkers de beste resultaten behalen, hoe blijven we in verbinding etc. De voorzieningen die hiervoor nodig zijn (zoals een goede thuiswerkplek) worden door Wold & Waard verzorgt.

Het eerdergenoemde opleidingsbudget dat veel mogelijkheden voor opleiding en ontwikkeling biedt is een onderscheidende arbeidsvoorwaarde. Deze arbeidsvoorwaarden komen nadrukkelijk terug in onze arbeidsmarktcommunicatie bij vacatures.

Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Ziekteverzuim



Het ziekteverzuim (inclusief langdurig verzuim en exclusief zwangerschapsverlof) is in 2025 ten opzichte van 2024 gestegen van 4,8% naar 6%. Daarvan is 4,8% lang verzuim (meer dan zes weken). Het kort verzuim is gelijk gebleven op 0,8%. De meldingsfrequentie (het aantal keren dat medewerkers zich gemiddeld per jaar ziekmelden) is met 0,9 iets gestegen t.o.v. vorig jaar, maar nog steeds gemiddeld tot laag. Het percentage medewerkers dat in 2025 helemaal niet heeft verzuimd is ruim 57%.

Het percentage totaal verzuim (4,8%) kan verklaard worden door acht medewerkers die in 2025 een langere periode (42 dagen of meer) ziek zijn geweest. De ziektegevallen kenden



verschillende oorzaken, vooral medische. Eind 2025 waren twee hersteld en hebben twee Wold & Waard verlaten. In een enkel geval kan werkbelasting een rol hebben gespeeld.

Arbo

Naast de vaste onderdelen uit het Arbo beheersplan is in 2025 de vier jaarlijks gezondheidscheck (voorheen PMO) aangeboden, en is er een Training 'Omgaan met agressie' aangeboden aan collega's met klantcontacten.

Medezeggenschap

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit zes leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In 2025 zijn drie leden afgetreden en zijn drie nieuwe leden toegetreden.

In 2025 is vijf keer overlegd met de directeur-bestuurder in een reguliere overlegvergadering en eenmaal in een extra overleg. Er is in deze vergaderingen onder andere gesproken over het beleid bijzondere beloningen, verplichte verlofdagen en het omzetten van het personeelshandboek naar intranet en daaraan gekoppeld details ten aanzien van het instemmingsrecht, interne verbouwing, vorming van het Klantpunt, evaluaties samenwerking ICT en Thuis op je werk.

De OR heeft in 2025 eenmaal instemming gegeven op onderwerpen waarop ze instemmingsrecht hebben en één keer niet.

Op 28 oktober was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de RvC.

Op 2 december is er een gezamenlijke ontwikkelsessie geweest met de bestuurder en HR onder externe begeleiding.

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. De ICT-samenwerking met Woonborg is hier een voorbeeld van.

ICT

Optimalisatie primair systeem

Na de succesvolle overgang van Tobias AX naar Tobias 365 in 2024 lag in het afgelopen jaar de nadruk op het verder optimaliseren van de nieuwe omgeving. Met behulp van het serviceplan hebben we gestructureerd en doelgericht gewerkt aan het verbeteren van de verschillende modules. Door strak te plannen en nauw samen te werken met de



gebruikersafdelingen konden we collega's actief ondersteunen bij hun dagelijkse werkzaamheden én bij de jaarlijkse terugkerende taken.

Een belangrijk speerpunt was het vergroten van het gebruikersgemak. We hebben collega's geholpen zich comfortabel te voelen in het systeem, inrichtingsvraagstukken opgelost en knelpunten tijdig gesignaleerd. Door actief vragen op te halen en tweewekelijks af te stemmen met de teamleiders, konden optimalisaties vroeg in kaart worden gebracht en snel worden doorgevoerd. Deze continue dialoog heeft geleid tot een beter ingerichte omgeving, hogere adoptie en een efficiëntere manier van werken binnen de organisatie.

Applicaties en werkplekken

We zijn live gegaan met nieuwe software voor onze huurincasso proces. Hiermee realiseren we een efficiënter huurincasso proces met minder administratieve handelingen. We creëren hierdoor meer ruimte voor persoonlijk contact en samenwerking met externe partijen, zoals sociale netwerkpartners.

Ons klantvolgsysteem is aangevuld met modules voor het beter registreren en volgen van klachtenafhandeling en een module voor leefbaarheidsmeldingen.

Het afgelopen jaar is een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van onze vastgoedadministratie door de inrichting van een expertsysteem. Een essentieel onderdeel hiervan was het verbeteren en actualiseren van de vastgoeddata en de cartotheek. Door deze basis op orde te brengen, konden we ons nieuwe systeem op een zorgvuldige en toekomstbestendige manier inrichten. Komend jaar wordt deze lijn doorgezet en zullen we verder gaan met de optimalisatie zodat dit systeem volledig kan worden benut als centrale en betrouwbare bron voor vastgoedinformatie.

Safety & Security

In 2025 hebben we een security awareness traject afgerond, geëvalueerd en er is een vervolgplan gemaakt. In 2026 gaan we met een partner starten met een nieuw awareness traject. Het doel is om het bewustzijn bij medewerkers verder te verhogen.

Ook gaan we met van een partner ons netwerk 24 uur per dag monitoren op bedreigingen en werken met een security officer as-a-service vanaf 2026.

Daarnaast zijn in 2025 onze interne netwerkapparaten vervangen door nieuwe types waarmee ook de netwerkbeveiliging is verhoogd.

Data en informatiemanagement

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet richting een meer datagedreven manier van werken binnen de organisatie. Een van de eerste mijlpalen was het trainen van gebruikers in Power BI. Door collega's vertrouwd te maken met de mogelijkheden van interactieve dashboards en rapportages, vergroten we niet alleen de datavaardigheid, maar ook het vermogen om zelfstandig inzichten te genereren.



Daarnaast is veel aandacht besteed aan het verbeteren en valideren van de datakwaliteit. Betrouwbare rapportages beginnen bij betrouwbare data, en door gerichte controles en opschoning kunnen we nu met meer zekerheid sturen op de informatie die uit de rapportages naar voren komt.

Om datagedreven sturen verder te versterken, is een inventarisatie uitgevoerd voor het opstellen van KPI's voor de maandrapportage. Samen met de betrokken afdelingen is onderzocht welke informatie nodig is om effectief te kunnen sturen en welke indicatoren het beste aansluiten bij de strategische doelen. Deze basis vormt een belangrijk vertrekpunt voor het verder professionaliseren van onze rapportages en besluitvorming.

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 we rapporteren over de voortgang van het werk. Verder beschikt het management over maandelijkse afdelingsrapportages en zijn er verschillende bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, individueel overleg tussen managers en bestuurder en de afdeling overleggen, 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.

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.

Met ingang van boekjaar 2025 is BDO 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.



Verantwoording van onze maatschappelijke prestaties

Vanaf 2024 geldt voor veel bedrijven de verplichting om hun prestaties op het gebied van duurzaamheid, sociale waarde en governance (ESG) te meten en te rapporteren.

Woningcorporaties vallen op dit moment nog buiten deze verplichting. Wij verwachten dat dit op termijn verandert. Als maatschappelijke organisatie vinden wij het daarom belangrijk om nu al transparant te sturen op onze duurzame en sociale ambities.

Wij vinden het belangrijk om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in onze sector. Aedes heeft samen met corporaties en het WSW een ESG-dashboard ontwikkeld. Met de beschikbare data uit het Aedes datacentrum kunnen wij hiermee eenvoudig ESG-rapportages opstellen. Het bijbehorende ESG-raamwerk biedt daarbij een goed startpunt. Verdere uitwerking van indicatoren, betere dataontsluiting en kennisdeling zijn belangrijke vervolgstappen.

Wij gaan in 2026 onderzoeken hoe wij dit dashboard kunnen integreren in onze bestaande tertiaalrapportages en het jaarverslag. Daarnaast bepalen wij welke indicatoren voor ons het meest relevant zijn om op te sturen.





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 2025, 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 toetsen we jaarlijks 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 2025 zijn aangepast naar de realisatie in de jaarrekening:

Meerjarenperspectief 2025-2034	Normering WSW/AW	Interne signaleringsnorm	2025	2025 (begroting)	2034
Solvabiliteit <i>Eigen vermogen beleidswaarde/totaal vermogen op beleidswaarde</i>	min. 30 %	min. 35 %	59,3%	54,3 %	33 %
Loan to value <i>Omvang leningen /beleidswaarde</i>	max. 70 %	max. 60 %	34,8%	40,7 %	64,2%
ICR <i>Rentelasten -/- rentebaten/operationele kasstroom gecorrigeerd voor rente</i>	min. 1,4	min. 1,6	1,6	1,6	1,4



Alle kengetallen zitten de komende 10 jaar binnen of op de normen die onze toezichthouders gebruiken. Ten opzichte van eerdere jaren hebben we gezien dat we dichter naar onze financiële grenzen toe bewegen.

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 dichter tegen 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 2025

In 2025 is een positief resultaat gerealiseerd van € 62 miljoen. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024	Jaarrek <=> Begroting	Jaarrek <=> Jaarrek
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.854	14.788	13.334	3.066	4.520
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.736	550	772	1.186	964
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.910	18.679	6.848	34.231	46.062
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-4.352	-3.969	-3.371	-383	-981
Financiële baten en lasten	-5.218	-5.992	-5.345	774	127
Belastingen	-888	-1.107	-1.001	219	113
	62.042	22.949	11.237	39.093	50.805

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2025	Reguliere bedrijfs-activiteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.854	17.854	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.736	1.736	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.910	-	52.910	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-4.352	-4.352	-	-
Financiële baten en lasten	-5.218	-6.244	1.026	-
Belastingen	-888			-888
	62.042	8.994	53.936	-888

Realisatie ten opzichte van de begroting 2025

Het jaarresultaat van 2025 is € 39 miljoen hoger dan begroot. Grotendeels is dit het gevolg van de hogere waardeveranderingen (€ 34,2 miljoen). Daarnaast is sprake van:

- Lagere onderhoudslasten - € 2,8 miljoen
- Hogere resultaat uit verkoop + € 1,2 miljoen
- lagere financiële baten en lasten - € 0,8 miljoen
- overige verschillen + € 1,3 miljoen



Marktwaaarde in verhuurde staat

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

De marktwaaarde in verhuurde staat weerspiegelt de waarde die een externe partij (belegger) maximaal bereid is te betalen voor overname van het vastgoed. Bij het bepalen van die waarde maakt de belegger, op basis van actuele rendementseisen, een inschatting van de toekomstige inkomsten en uitgaven.

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

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2025	Waarde ultimo 2024	Mutatie
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 918 miljoen	€ 814 miljoen	€ 104 miljoen
Beleidswaarde	€ 652 miljoen	€ 611 miljoen	€ 41 miljoen

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat ruim € 669 miljoen (2024: € 606 miljoen).

Wold & Waard heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt ongeveer € 267 miljoen (2024: 202 miljoen).

Financieren en beleggen

Investeringsen worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte nieuwbouw en verduurzamingsopgave in relatie tot onze kasstromen. Wij trekken alleen externe financiering aan als interne financiering of vervroegde aflossing niet mogelijk is.

Belegging van overtollige middelen vindt plaats op onze spaarrekeningen bij financiële instellingen onder toezicht van de Nederlandsche Bank. Jaarlijks wordt over het gevoerde beleid verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Het WSW staat bij de financiering van projecten borg. 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 2025 met € 29 miljoen toegenomen tot € 223 miljoen (2024: € 194 miljoen). De toename is het gevolg van het aantrekken van financiering voor onze nieuwbouw-en verduurzamingsprojecten.

In de begroting gingen wij ervanuit dat wij €21,8 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 3,12 % (2024: 3,17%).

Liquide middelen

Ultimo 2025 bedraagt het saldo liquide middelen € 7,8 miljoen. Alle rekeningen worden aangehouden bij de Rabobank. De Rabobank heeft ultimo 2025 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

Kasstromen

In 2025 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 35,3 miljoen uitgegeven aan nieuwbouw en verduurzaming van ons woningbezit. Daarnaast is € 6,2 miljoen afgelost op onze leningen.

Maatschappelijke bijdrage

Wij hebben in 2025 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 2025 is onze maatschappelijke bijdrage € 42,5 miljoen (2024: 23,2 miljoen). Hiervan heeft € 41,7 miljoen betrekking op onrendabele toppen op onze investeringen en € 0,8 miljoen op overige uitgaven.

Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	4.959
Hybride renovatie woningen	34.336
Woningverbetering	1.712
Asbestsanering	-
	<u>41.007</u>

OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	47
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	182
Toegerekende personeelskosten	419
Toegerekende organisatiekosten	225
	<u>873</u>

Totaal	<u><u>41.880</u></u>
---------------	----------------------



Investeringsstatuut en actualisatie van ons financieel beleid

Met de invoering van een Assetteam is de behoefte ontstaan om de structuur, taken en bevoegdheden en calculatienormen rondom het (des)investeringsproces onder te brengen in één document. Met dit statuut wordt invulling gegeven aan deze wens. Daarnaast zijn rendementsnormen voor verschillende type investeringen bepaald.

In lijn met onze planning & control cyclus worden onze statuten en reglementen periodiek herijkt. Met de komst van ons investeringsstatuut in combinatie met een aantal wijzigingen in processen en functies vormde dit de aanleiding om onze financiële beleidsstukken te actualiseren. Dit betreffen de volgende stukken:

- Reglementen financieel beleid en beheer;
- Financieel Beleidskader
- Treasurystatuut
- Verbindingenstatuut

Naast deze actualiseringsslag is in het financieel beleidskader wel een aanpassing gedaan. Deze heeft betrekking op het schappen van de interne normeringen van het toetsingskader. Waar wij eerder een grotere risicobuffer toepasten, hebben wij besloten dat wij deze niet langer nodig zijn. De reden hiervoor is dat door de toezichthouders ook al rekening is gehouden met een risicobuffer gebaseerd op een forse investeringsopgave. Daarnaast beperkt deze buffer ons mogelijke in onze meerjarenplannen.





8. RISICOMANAGEMENT

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 een uitgebreide integrale risicomanagementsessie monitoren we periodiek 26 risico's.

Hiervan zijn er 12 als strategisch bestempeld. De risico's zijn te herleiden naar onze strategische aandachtsgebieden.

Er is ook aandacht geweest voor nieuwe risico's die zich hebben voorgedaan. Naast de strategische risico's wordt jaarlijks een frauderisico inventarisatie gedaan. Deze vormt de basis voor het interne controleplan. Door middel van interne controles worden de frauderisico's gemitigeerd.

De strategische risico's worden periodiek besproken binnen het MT, waarbij we gezamenlijk de kans en impact bepalen. We bespreken de effectiviteit van de getroffen en nog te treffen maatregelen. Hierover wordt door middel van de periodieke rapportages verantwoording afgelegd.

De risico-inventarisatie van zorgvastgoed-portefeuille wordt periodiek bijgehouden door de accountmanager zakelijke markt en besproken met de manager Vastgoed. Deze analyse geeft ons op hoofdlijnen inzicht in de kansen en risico's binnen het zorgvastgoed.

In 2025 zijn de interne controles uitgevoerd volgens het 3Lines principe. 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, hebben we bij het opstellen van faseverslagen (investerings) en beleidsontwikkeling aandacht voor 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. In 2025 is er vanuit de concerncontroller specifiek aandacht geweest voor het proces rondom de terugbetaling van de rioolheffing. Omdat het hier om een eenmalig proces ging, is door middel van een audit vastgesteld, dat het proces in overeenstemming met de afspraken op een behoorlijke wijze is uitgevoerd.

Overzicht top risico's

Hieronder volgen de belangrijkste risico's van Wold & Waard, die gekoppeld zijn aan onze doelstellingen.

Nr	Risico	Gevolg	Risico score ¹
Iedereen woont prettig			
1	Toename van de kwetsbare doelgroep.	Meer overlast, risico op geweld naar buurtbewoners en personeel neemt toe.	Middel
Er valt wat te kiezen/Een prima Woning			
2	Onvoldoende bouwkvavels beschikbaar.	Te weinig nieuwbouwwoningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.	Middel/ Hoog
3	Bouwkostenstijging.	Minder nieuwbouw en renovaties kunnen realiseren.	Middel/ Hoog
Een prima Woning/Aandacht voor nu en later			
4	Hogere investeringen door meer kwaliteitseisen en wet- & regelgeving op gebied van gebruik, milieu en duurzaamheid.	Minder financiële armslag, minder investeren	Hoog/ Middel
5	Rentestijging en negatieve ontwikkeling van de economie	Minder financiële armslag, minder investeren, minder economische draagkracht van onze huurders.	Hoog

¹ Risico score is kans x impact op een schaal van 0 tot 5. Middel: kans 3 x impact 3, Hoog: kans 4 of 5 x impact 4 of 5.



Naar een lager energieverbruik			
6	Te weinig capaciteit (mensen, materialen netcongestie) in de markt	Vertraging in de uitvoering van projecten en de energietransitie, hogere kosten a.g.v. schaarste	Hoog
7	Wijzigingen in wet- en regelgeving, zoals subsidies, EPV, salderingsregeling	Minder draagvlak en hogere kosten of juist minder urgentie, kans op uitstel	Middel/ Hoog
Aandacht voor nu en later			
8	Projecten gaan niet door of vertragen	Te weinig bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave	Middel
Bedrijfsvoering up-to-date/Elk contact is raak			
9	ICT hack of cyber attack	Geen dienstverlening meer mogelijk, AVG datalek, datagijzeling	Hoog
10	Onvoldoende vaardigheden voor nieuwe systemen	Ontoereikende dienstverlening, prognoses en verantwoording	Middel/ Hoog

Strategische risico's

Onvoldoende bouw kavels beschikbaar

De nieuwbouwopgave voor Wold & Waard ligt veel hoger dan er tot nu toe kavels beschikbaar zijn in de gemeente Westerkwartier. Kavels die de gemeente beschikbaar stelt, passen niet altijd binnen de portefeuillestrategie van Wold & Waard. 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 merken inmiddels dat deze strategie leidt tot een groter aanbod van de gemeente. De kunst blijft om dit aanbod aan te laten sluiten bij onze portefeuillestrategie.

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

Dit risico doet zich voor als gevolg van procedures, milieuvergunningen of onvoldoende capaciteit in de markt. Ook de netcongestie zorgt voor uitdagingen en mogelijk voor vertraging. 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. In onze planning houden we er rekening mee dat de netbeheerder zo snel mogelijk wordt aangehaakt.



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. Momenteel zien we dat de internationale spanningen invloed hebben op de inflatie en daarmee op de kostenontwikkeling.



Ook veranderingen in landelijk beleid of wet- en regelgeving, bijvoorbeeld als het gaat om verduurzaming, kunnen een kostenverhogend effect hebben. Tot slot stijgt onze leningenportefeuille de komende jaren door, 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. We hebben een externe gespecialiseerde partij gevraagd om ons treasurybeleid te evalueren.

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 maken jaarlijks een inventarisatie 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 (RvC) van Wold & Waard brengt ieder jaar verslag uit over haar rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Dat doen zij aan de hand van de vijf kernprincipes uit de Governancecode Woningcorporaties 2025.

De RvC onderschrijft deze principes en legt actief verantwoording af vanuit de toezichthoudende rol. De diverse opgaven van Wold & Waard zijn breder dan alleen het bieden van goede en betaalbare woningen voor zittende en toekomstige huurders. Deze opgaven omvatten 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 2025 kijkt de RvC terug op een periode van nieuwe ontwikkelingen waarin de organisatie stappen heeft gezet op basis van het Ondernemingsplan 2023-2026. Ambities die zijn ingezet voor huurders, woningen en organisatie met als leidende waarden Dichtbij, Actief en Duurzaam.

Een belangrijke ontwikkeling in 2025 was het aangaan van een lidmaatschap bij de Vereniging Groningen Huurt. Dit initiatief van de Groningse woningcorporaties biedt woningzoekenden één centraal inschrijfportaal voor sociale huurwoningen in de provincie Groningen. Hiermee wordt de toegankelijkheid en transparantie voor woningzoekenden vergroot.

In het verslagjaar heeft ook de door de landelijke politiek aangekondigde mogelijke huurbevriezing voor 2025–2026 nadrukkelijk de aandacht gehad van zowel bestuur als RvC. De aankondiging hiervan bracht aanzienlijke onzekerheid met zich mee voor woningcorporaties. Scenarioanalyses die op basis van dit voornemen zijn opgesteld, schetsten een somber beeld van de financiële ruimte van corporaties en daarmee van hun mogelijkheden om te blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De Raad heeft deze ontwikkelingen en de mogelijke consequenties voor Wold & Waard intensief met het bestuur besproken.

Daarnaast is in 2025 een belangrijke stap gezet met de totstandkoming van fase 1 van het portefeuilleplan. De Raad beschouwt dit als een stevige basis voor het aanbrengen van meer focus in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten en de verdere inzet op verduurzaming van de woningvoorraad.

Binnen het managementteam vonden in het verslagjaar enkele personele veranderingen plaats. Eind 2025 heeft de manager Vastgoed de organisatie verlaten. Ook de onafhankelijke controller is vertrokken. Voor beide functies is een wervingsprocedure



gestart. Ook binnen de RvC hebben zich mutaties voorgedaan. De heer Y. Tewelde is per 1 april 2025 herbenoemd als voorzitter van de RvC. De heer J. Janse heeft de Raad verlaten. Per februari 2025 is de heer J. Klopstra benoemd als lid van de RvC met het profiel vastgoedsturing.

In 2025 heeft de RvC zich met name gericht op de behandeling van een aantal belangrijke onderwerpen. Het betrof onder meer investeringsvoorstellen voor vastgoedprojecten en verduurzaming, de managementletter, het jaarverslag en de jaarrekening, de begroting en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan 2026 en het auditjaarplan. Daarnaast zijn het investeringsstatuut, het financieel reglement van de financiële beleidskamer en het treasurystatuut herijkt. Ook is de urgentieregeling binnen Groningen Huurt is besproken.

Via de tertiaalrapportages is de RvC gedurende het jaar geïnformeerd over de uitvoering van het besluit om de rioolheffing terug te betalen aan huurders. De uitvoering van dit besluit is inmiddels afgerond en positief beoordeeld in een interne audit.

Jaarverslag

Het bestuur heeft het jaarverslag (ook volkshuisvestelijk verslag) en de jaarrekening over 2025 opgesteld. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. De RvC heeft de uitkomsten van de controle met de accountant besproken op 22 juni 2026 en de accountant heeft een controleverklaring afgegeven. De RvC is positief over het functioneren van de accountant. De samenwerking wordt als plezierig en constructief ervaren. Het jaarverslag 2025 is goedgekeurd, de jaarrekening 2025 vastgesteld en de directeur-bestuurder is décharge verleend.

Besturen en toezicht houden (governance)

De RvC richt zijn toezicht in volgens de principes uit de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze code benoemt vijf kernprincipes die het samenspel tussen bestuur en toezicht structureren. In het navolgende licht de Raad, langs deze principes, zijn belangrijkste aandachtsgebieden en activiteiten in het verslagjaar toe.

Wold & Waard handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (principe 1).

De maatschappelijke opdracht van Wold & Waard vormt het uitgangspunt voor de waarden en normen die zowel de directeur-bestuurder als de RvC hanteren. De Raad streeft daarbij naar een evenwichtige samenstelling waarin diversiteit en verschillende perspectieven zijn geborgd. Dit komt tot uitdrukking in de profielschets voor leden van de RvC, die als aanvulling op het RvC-reglement is vastgesteld.

In de huidige samenstelling brengen de leden vanuit hun achtergrond, ervaring en deskundigheid verschillende maatschappelijke perspectieven in het toezicht in. De Raad handelt daarbij in overeenstemming met de geldende gedragscode en integriteitscode.



De organisatie werkt vanuit het Ondernemingsplan 2023–2026, waarin de koers en ambities zijn vastgelegd. Voor de RvC staan daarbij de pijlers huurders, woningen en organisatie centraal, met als kernwaarden dichtbij, actief en duurzaam. De maatschappelijke opgave richt zich in het bijzonder op nieuwbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijken.

In 2025 zijn de eerste stappen gezet richting een nieuw koersplan, dat naar verwachting eind 2026 wordt vastgesteld. Bij de totstandkoming worden zowel de organisatie als relevante stakeholders betrokken.

Voor de bewoners van onze huurwoningen is het van belang dat zij invloed kunnen uitoefenen op het beleid van Wold & Waard. Deze betrokkenheid krijgt met name vorm via de inbreng van het Huurdersplatform Westerkwartier, onder meer bij de prestatieafspraken met de gemeente, advisering over voorgenomen beleid en de betrokkenheid bij de werving van huurderscommissarissen.

Zowel de directeur-bestuurder als de RvC hechten aan een goed functionerende huurdersvertegenwoordiging en onderhouden ieder vanuit hun rol een eigen overlegstructuur met het Huurdersplatform.

De RvC onderhoudt een constructieve en respectvolle samenwerking met de directeur-bestuurder, het managementteam, de medewerkers, de ondernemingsraad en het Huurdersplatform Westerkwartier. Tegelijkertijd bewaakt de Raad nadrukkelijk zijn onafhankelijke positie als toezichthouder. Vanuit het perspectief van de lokale en regionale opgave, en met oog voor de belangen van huurders en medewerkers, houdt de Raad kritisch toezicht op het beleid en de uitvoering.

De Raad streeft daarbij naar een open en op vertrouwen gebaseerde relatie met de directeur-bestuurder, het managementteam en de organisatie. Dit stelt de Raad in staat zijn rol als toezichthouder en klankbord effectief te vervullen. Waar vereist verleent de Raad goedkeuring aan strategische en inhoudelijke besluiten van de organisatie.

Directeur-bestuurder en 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 bij de zelfevaluatie van de RvC met de directeur-bestuurder stilgestaan bij de samenwerking als uitwerking van de statuten en de reglementen. In 2025 heeft dit in oktober plaatsgevonden o.a. door een controle op de uitvoering van de Governancecode 2025 en 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 2026-2035. 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 de governance bepalingen.

Het externe toezicht op Wold & Waard wordt uitgeoefend door de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de externe accountant. Dit toezicht richt zich met name op de naleving van wet- en regelgeving, compliance, de financiële continuïteit en de kwaliteit 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.

In 2025 heeft Forvis Mazars Accountants B.V. aangegeven na een goede samenwerking van 3 jaar de controle voor het boekjaar 2025 niet uit te kunnen voeren door bezettingsproblemen. In goed overleg is afscheid genomen van Mazars. BDO Audit en Assurance B.V. is bereid gevonden vanaf boekjaar 2025 de interim- en jaarrekeningcontrole op zich te nemen en daarmee de continuïteit te waarborgen. De uitkomsten van de managementletter 2025 zijn in de AC-vergadering besproken.

Directeur-bestuurder en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar (principe 3)

Binnen de RvC is sprake van een evenwichtige en diverse samenstelling, gebaseerd op verschillende achtergronden, kennis, ervaring en vakgebieden. De leden brengen ieder hun eigen aandachtsgebieden in binnen het toezicht.

De Raad kent een open en constructieve overlegcultuur, waarin ruimte is voor discussie en reflectie. Leden vullen elkaar aan, stellen kritische vragen en houden elkaar scherp in de uitoefening van hun toezichthoudende rol.

De samenstelling van de Raad wordt nader toegelicht bij het rooster van aftreden.



Zelfevaluatie RvC

De RvC hecht groot belang aan reflectie op het eigen functioneren. Zelfevaluatie is een doorlopend proces, waarbij de Raad jaarlijks expliciet en gezamenlijk stilstaat bij de kwaliteit van het toezicht en de onderlinge samenwerking.

In oktober 2025 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden, waarbij de directeur-bestuurder gedeeltelijk aanwezig was. Tijdens deze bijeenkomst heeft de voorzitter van de remuneratiecommissie een terugkoppeling gegeven op de uitkomsten van een enquête over het functioneren van de Raad, de commissies en de samenwerking tussen de verschillende gremia, inclusief de belangrijkste ontwikkelpunten.

Daarnaast is gesproken over de invulling van de governancetaken, de herijking van de bezoldiging, de educatie van de leden en het voorstel om ruimte te bieden voor een traineeship voor een aankomend toezichthouder. Van deze evaluatie is verslaglegging gemaakt.

Jaargesprek directeur-bestuurder

Door de Remuneratiecommissie wordt jaarlijks een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In mei 2025 heeft dit jaargesprek plaatsgevonden waarin de terugkoppeling van een 360 graden feedback over de samenwerking met de directeur-bestuurder is besproken. Ook zijn nieuwe prestatieafspraken voor 2026 gemaakt.

Integer en transparant

De directeur-bestuurder en de RvC handelen volgens de binnen Wold & Waard geldende integriteits- en gedragscode. De naleving hiervan maakt ook onderdeel uit van het externe toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties. 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.

Jaarlijks behalen RvC leden voor deelname aan scholingsactiviteiten Permanente Educatie (hierna: PE) punten. Iedere commissaris heeft, mede rekening houdend met een tekort of overschot aan punten van vorig jaar, voldaan het behalen van 5 PE-punten zoals aangegeven in het Reglement Permanente Educatie van de VTW.



Het aantal PE-punten in het verslagjaar 2025 per commissaris ziet er als volgt uit:

Naam	PE-norm	Behaalde punten in 2025
Y. Tewelde	5	22
C.J.M. Peeters	5	16
B.I. Bergevoet	5	15
G. Boels	5	5
J. Klopstra	5	5

Invulling vacatures RvC

Met het verstrijken van de zittingstermijn van de heer P. Janse als commissaris met profiel Vastgoed is met hetzelfde profiel per 8 februari 2025 de heer J. Klopstra benoemd.

Herbenoemingen RvC

In 2025 is de heer Y. Tewelde herbenoemd als voorzitter van de RvC.

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 2025:

Yonas Tewelde (1972), voorzitter

- o Voorzitter Raad van Bestuur Vanboeijen, gehandicaptenzorg in Drenthe
- o Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Hanzehogeschool Groningen en lid bestuur Ondernemers Fonds Assen
- 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, voorzitter remuneratiecommissie, lid op voordracht huurders

- o Eigenaar PeetersenDaan, ontwerp & onderzoeksbureau op het gebied van landschap – stedenbouw – sociologie in Leeuwarden.
- o Nevenfuncties: lid van de adviescommissie voor de Omgevingskwaliteit in Drenthe, gastdocent Hanze Hogeschool, NHL Stenden, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht



- o Profiel: volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, sociaal domein, leefbaarheid, samenleving.
- o Lid vanaf september 2020 - herbenoemd 2024 – eindjaar 2028.

Bo-Iris Bergevoet (1995), lid

- o Manager, Capgemini Invent
- o Nevenfuncties: Co-founder STATS Rotterdam, Ledenraad Vereniging Eigen Huis, werkgroep digitalisering VTW
- o Profiel: digitalisering en dienstverlening
- o Lid vanaf april 2022 - eindjaar april 2026

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

Hans Klopstra (1961), lid

- o Tijdelijk directeur-bestuurder van Werelderfgoedcentrum Waddenzee (vanaf 5-1-2026)
- o Nevenfuncties: Voorzitter van de Coördination Board General Member Council, Groepsdirectie en RvC van de Coöperatieve Rabobank, President-Commissaris van de Rabobank Stad- en Midden-Groningen, Lid Supervising Managing Board van de Rabobank, regio Noord-Nederland
Voorzitter Comité van Aanbeveling Politie Orkest Noord Nederland,
Lid Adviesraad Post Academisch Onderwijs Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Rechtsgeleerdheid.
Docent Corporate Governance & Compliance bij Wagner & Company Graduate School in Groningen
Raadslid en fractievoorzitter gemeente Stadskanaal (tot 1-4-2026)
- o Profiel: vastgoedontwikkeling en –beheer, verduurzaming, governance, juridisch
- o Lid vanaf februari 2025 – herbenoeming 2029 – eindjaar 2033

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.

Wold & Waard gaat 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.

In 2025 is het stakeholdermanagement inclusief de rol van bestuurder en RvC besproken. Eind 2026 krijgt dit onderwerp een prominentere rol bij de herijking van de visie op toezicht.

Tweemaal per jaar organiseert de Raad van Commissarissen een bijeenkomst met de directeur-bestuurder en het managementteam: één thematische vergadering en één excursie, gericht op een brede informatievoorziening.

Tijdens de thematische vergadering in 2025 heeft de Raad onder meer een knoppensessie gehouden op basis van het portefeuilleplan, inclusief scenarioanalyses en zijn de ontwikkelingen op het gebied van ICT gepresenteerd. Daarnaast zijn diverse nieuwbouw-, verduurzamings- en zorgprojecten bezocht. Leden van het managementteam nemen als inhoudsdeskundige regelmatig deel aan de reguliere vergaderingen van de Raad. Zes 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.

Wold & Waard beheerst de risico's verbonden aan hun activiteiten (principe 5)

De RvC ziet toe op het functioneren van de directeur-bestuurder, die zich bewust is van de risico's verbonden aan de activiteiten van Wold & Waard. Deze risico's worden systematisch in kaart gebracht en voorzien van een transparant kader voor beheersing. Over de aanpak en beheersing van risico's legt Wold & Waard verantwoording af in het jaarverslag.

De aandacht van de Raad richt zich onder meer op opdrachtgeverschap, contracten met derden en samenwerkingsverbanden. In het Ondernemingsplan komen de verschillende aspecten van risicobeheersing en strategische sturing samen.

Daarnaast heeft de AC een specifieke adviserende en toetsende rol, kijkend naar het toezichthouden op de werking van het risicobeheersingssysteem. Hierdoor is risicomanagement een regelmatig terugkomend agendapunt tijdens de vergaderingen. De



controller brengt aandachtspunten, risicomanagement, de inventarisatie van frauderisico's en het bijhorend advies in bij de RvC. Ook rapporteert de controller hierover bij 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).

De RvC heeft in 2025 goedkeuring verleend aan de benoeming van de concerncontroller. Ook heeft de RvC kennisgenomen van het interne auditjaarplan waar de AC advies over heeft gegeven en van de resultaten van de interne controles die door de controller zijn uitgevoerd.

Gezien de omvangrijke maatschappelijke en financiële opgave van Wold & Waard is aandacht besteed aan de weerbaarheid, kwetsbaarheid en samenwerkingsrelaties van de organisatie. Bij de opstelling van het nieuwe koersplan in 2026 zullen strategische keuzes worden gemaakt waarin deze thema's expliciet worden meegenomen.

Verslag vanuit de toezichhoudende rol in 2025

De RvC heeft negen keer vergaderd in 2025; zes reguliere vergaderingen, twee vergaderingen met het HPW, één vergadering met de OR en twee themasessies met het MT.

De belangrijkste onderwerpen voor goedkeuring en besluitvorming die de RvC gedurende 2025 heeft behandeld, zijn weergegeven:

Onderwerpen	Afhandeling
Bezoldiging voor 2025 voor RvC-leden en directeur-bestuurder	Vaststelling
Bezoldiging voor de directeur-bestuurder is vanuit de remuneratiecommissie	Vaststelling
Jaarverslag 2024 (goedgekeurd) en Jaarrekening 2024 (vastgesteld) en de RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder over de jaarstukken 2024	Goedkeuring
Investeringsstatuut, treasurystatuut, verbindingsstatuut, financieel reglement, financieel beleidskader	Goedkeuring
Accountantswisseling en opdracht controle boekjaar 2025	Benoemen
Sloop 24 won. Adm de Ruyterstr/Israelstr Zuidhorn en 30 won. Langestr/Rembrandtstr/Molenstr Marum, sloop 14 won met nieuwbouw 17 won. J. Westrastr Oldehove	Goedkeuring
Investering verduurzaming 2026	Goedkeuring
Voorlopig Ontwerp 12 won. Besloten Wal Leek, definitief ontwerp 40 app Burg Kruisingalaan Zuidhorn, Oriëntatie 46 won. Van Panhuyslaan Leek	
Bod 2025	Goedkeuring
Aanpassing huurbeleid 2025-2027	Goedkeuring
Lidmaatschap Groningen Huurt	Goedkeuring
Portefeuilleplan fase 1	Goedkeuring
Begroting 2026 en meerjarenperspectief	Goedkeuring
Herbenoeming Y. Tewelde en benoeming J. Klopstra	Benoemen
Verslag Zelfevaluatie RvC d.d. 9 oktober 2025	Vaststellen



Extern toezicht

De RvC heeft kennisgenomen van de jaarlijkse beoordelingen over Wold & Waard door de AW en het WSW. Op 28 oktober heeft de RvC een open gesprek gehad met het WSW waarbij o.a. de ambitie van Wold & Waard ter sprake is gekomen.

Ondernemingsraad

Met de OR is regulier overleg opgenomen in de jaarkalender en tussentijdse afstemming waar nodig. Onderwerpen die zijn besproken: ontwikkeling Klantpunt, inleen en incidentele kosten personeel, gratificatieregeling, samenwerking OR/bestuurder, invulling rol door RvC.

Eind 2025 is afgesproken het jaarlijkse overleg tussen RvC en OR om te zetten in een overleg zoals artikel 24 van de Wet op de Ondernemingsraden voorschrijft. De OR en directeur-bestuurder bespreken de algemene gang van zaken van de onderneming. Een afvaardiging van de RvC wordt daarbij uitgenodigd. In dit overleg is ook ruimte om zonder bestuurder onderwerpen te bespreken.

Auditcommissie

De AC heeft in 2025 zes keer vergaderd en de volgende onderwerpen besproken met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering en de controller:

- Jaarrekening/jaarverslag 2024 en tertiaalrapportages
- Begroting en meerjarenbegroting
- Kaderbrief
- Liquiditeit en solvabiliteit
- Interne beheersing waaronder informatiebeveiliging
- Risicomanagement (o.a. zorgvastgoed), integriteit (risico's) en frauderesponsplan
- Herijking investeringsstatuut met bijlagen Reglement financieel beheer en beleid, Financieel beleidskader, Treasurystatuut, Verbindingenstatuut, Bevoegdhedenstatuut managers,
- Vastgoedprojecten en faseverslagen
- Managementletter en accountantsverslag van de externe accountant
- Overige financiële aangelegenheden

Bijzondere aandacht is uitgegaan naar de door de coalitiepartijen aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026 en de financiële consequenties hiervan voor Wold & Waard. Daarnaast is de afhandeling van het “rioolheffingsdossier” nauwgezet gemonitord, inclusief een daaropvolgende audit. De auditcommissie heeft bij de wisseling van accountant een belangrijke adviserende rol vervuld.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de Raad van Commissarissen, is ingesteld om vanuit de werkgeversrol het functioneren, de beoordeling en de beloning van de directeur-bestuurder te bespreken. De commissie voert overleg met de directeur-



bestuurder over te behalen doelstellingen, resultaten, samenwerking en de daaraan gekoppelde beloning, waarbij de prestatieafspraken als leidraad dienen.

Jaarlijks vindt een gesprek plaats over het functioneren en de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, waarvan de bevindingen schriftelijk worden vastgelegd. Daarnaast vinden de procedures voor (her)benoemingen plaats via de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie bestond in 2025 uit mevrouw C.J.M. Peeters (voorzitter) en de heer Y. Tewelde (lid).

Goedkeuring van de jaarstukken 2025

Het jaarverslag is opgesteld door het bestuur en hierin zijn onder andere het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening 2025 opgenomen. Vervolgens heeft de RvC de jaarrekening door BDO Audit & Assurance B.V. laten onderzoeken. Een goedgekeurde controleverklaring is opgenomen achter in het jaarverslag.

De RvC kan zich verenigen met het opgestelde jaarverslag en jaarrekening 2025 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 2025.

Leek, 22 juni 2026

De Raad van Commissarissen

De heer Y. Tewelde, voorzitter

Mevrouw C.J.M. Peeters

De heer J. Klopstra

De heer G. Boels



BIJLAGE 1 KENGETALLEN

	2025	2024
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	5.154	5.120
Onzelfstandige woonegelegenheden		
Bezit verhuurt aan instellingen	447	448
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>5.601</i>	<i>5.568</i>
Garageboxen	42	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8	8
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>50</i>	<i>49</i>
Totaal	5.651	5.617
 Aantal gewogen verhuureenheden	 5.620	 5.587
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	65	47
Aantal aangekochte woonegelegenheden	1	0
Aantal gesloopte woonegelegenheden	17	38
Aantal verkochte woonegelegenheden	15	10
Verhuur		
Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	379	484
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	40.375	38.158
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	0,9%	1,3%
Totale huurderwing (x € 1.000,-)	453	400
Huurderwing in % van de huren en vergoedingen	1,1%	1,0%
Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Huren en vergoedingen	7.103	6.758
Onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat	2.555	2.606
Beïnvloedbare bedrijfslasten	882	878
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	619	989
Verhuurderheffing	0	0
Saldo woningexploitatie / direct rendement	3.048	2.286
Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	38.341	37.507
Voorzieningen	3.667	913
Leningen kredietinstellingen	39.720	34.741
Jaarresultaat na belasting	11.039	2.011
Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Marktwaaarde in verhuurde staat	163.417	145.631
Beleidswaarde	115.941	109.443
WOZ-waarde	186.436	146.576
Leegwaarde	226.925	208.099
Marktwaaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	72,0%	70,0%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (marktwaaarde)	70,8%	72,5%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	59,3%	63,7%
Interest coverage ratio (ICR)	1,63	3,0
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	34,8%	32,7%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	21,3%	23,7%
Dekkingsratio	26,1%	27,7%
Onderpandratio	25,0%	26,0%







Jaarrekening 2025

wold &
waard



ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	915.631	810.749
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.808	2.905
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	6.471	5.835
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	6.097	1.888
Totaal van vastgoedbeleggingen		931.007	821.377
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	2.930	3.465
Totaal van materiële vaste activa		2.930	3.465
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	701	1.249
Totaal van financiële vaste activa		701	1.249
Totaal vaste activa		934.638	826.091
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	114	93
Totaal van voorraden		114	93
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	194	243
Overheid	5.2	-	55
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	2.696	1.867
Overige vorderingen	5.4	117	72
Overlopende activa	5.5	605	877
Totaal van vorderingen		3.612	3.114
Liquide middelen	6.1	7.839	8.654
Totaal vlottende activa		11.565	11.861
Totaal activa		946.203	837.952



PASSIEF (x € 1.000)

Ref.

31-12-2025**31-12-2024****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	7.2	391.949	386.637
Overige reserves	7.1	215.482	209.554
Resultaat na belastingen van het boekjaar		62.042	11.237
Totaal van eigen vermogen		669.473	607.428

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	19.798	3.900
Latente belastingverplichtingen	8.2	373	440
Overige voorzieningen	8.3	440	762
Totaal van voorzieningen		20.611	5.102

Langlopende schulden

Schulden aan banken	9.1	223.237	194.099
Embedded derivaten	9.2	1.105	2.999
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	5.877	5.346
Overige schulden	9.4	3.556	3.083
Totaal van langlopende schulden		233.775	205.527

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	10.1	47	0
Schulden aan banken	10.7	3.321	6.006
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	4.004	2.618
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.795	1.963
Overige schulden	10.5	10.396	6.991
Overlopende passiva	10.6	2.781	2.317
Totaal kortlopende schulden		22.344	19.895

Totaal passiva**946.203****837.952**

Winst- en verliesrekening 2025

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

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	1.1	38.657	36.470
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.265	1.288
Lasten servicecontracten	1.3	-1.095	-1.102
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.5	-2.857	-2.968
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-14.358	-14.559
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-3.758	-5.795
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.854	13.334
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	4.330	2.536
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-103	-157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-2.491	-1.607
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.736	772
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-41.007	-22.496
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	93.811	29.259
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	106	85
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		52.910	6.848
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.297	1.434
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.102	-1.052
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		195	382
Overige organisatiekosten	6.1	-3.673	-3.016
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-874	-737
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa	8.2	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	122	404
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-5.340	-5.749
Totaal van financiële baten en lasten		-5.218	-5.345
Totaal van resultaat voor belastingen		62.930	12.238
Belastingen	9.1	-888	-1.001
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		62.042	11.237



Kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht totaal (x € 1.000)	2025		2024	
<u>Ontvangsten:</u>				
Huurontvangsten	38.707		36.828	
Vergoedingen	1.848		2.281	
Overheidsontvangsten	199			
Overige bedrijfsontvangsten	251		4.014	
Ontvangen interest	61		304	
Saldo ingaande kasstromen		41.067		43.427
<u>Uitgaven:</u>				
Betalingen aan werknemers	-6.550		-5.921	
Onderhoudsuitgaven	-12.725		-13.523	
Overige bedrijfsuitgaven	-9.996		-7.660	
Betaalde interest	-6.276		-5.422	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-112		-98	
Verhuurdersheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-149		-39	
Vennootschapsbelasting	-1.230		207	
Saldo uitgaande kasstromen		-37.037		-32.456
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		4.030		10.971
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.412		2.730	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.412		2.730
Nieuwbouw huur	-20.673	31,6	-9.625	
Verbeteruitgaven	-14.592		-21.174	
Aankoop	-		-	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investerings overig	-506		-842	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-35.771		-31.641
Saldo in-en uitgaande kasstromen materiële vaste activa		-31.359		-28.911
<u>Financiële vaste activa</u>				
Ontvangsten verbindingen				
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-31.359		-28.911
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe te borgen leningen	32.680		37.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Aflossing geborgde leningen	-6.168		-12.520	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-1.092	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		26.512		23.388
Toename (afname) van geldmiddelen		-816		5.448
Wijziging kortgeld		-		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode		8.654		3.206
Geldmiddelen aan het einde van de periode		7.839		8.654
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen		-815		5.448



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 in overeenstemming met 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 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van stichting Wold & Waard is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder is de regelgeving vanuit de WNT 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 opgenomen als 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 zal leiden tot 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.

Als de weergave van de economische realiteit 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 als 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. Dit is eveneens de functionele valuta 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 2025' 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 herstructurerings. 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 en ook de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingen vastgoed (schattingswijzigingen)

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2024 € 813,7 miljoen. Ultimo 2025 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 918,4 miljoen, een toename van € 104,7 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 (+ € 11,0 miljoen) en waardeverandering ¹ (€ 93,8 miljoen). De waardeverandering betreft op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

> Stijging contract- en markthuur	€	41,6
> Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-18,1
> Stijging disconteringsvoet	-	-44,5
> Stijging (minimale) mutatiekans	-	3,5
> Wijziging economische parameters	-	0,4
> Stijging leegwaarde	-	10,2
> Stijging woz-waarde	-	31,1
> Validatie handboek *	-	75,5
> Overige wijzigingen	-	-5,9
	€	<u>93,8</u>

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



*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2024 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2024.

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties is in 2025 11,8%.
De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 167.807,-.



Stelselwijzigingen

Voor boekjaar 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

Voor boekjaar 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

Vanaf boekjaar 2025 verantwoorden wij aangekochte software niet meer onder activa ten dienste van exploitatie, maar via ons resultaat (automatiseringskosten).

Omdat bovengenoemde prestatiewijziging geen materieel effect heeft, hebben wij de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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 als 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. Als echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaarding 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 als 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, gedisconteerd 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 waardeverminderingverlies, 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 (IM)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 in overeenstemming met 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 2025').

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 als 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 woonegelegenheden 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 ook 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 jaarrekeningentraject 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.

Waardering bij eerste verwerking

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. Als gerede twijfel bestaat of de al 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 over 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 al 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 als 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%
Hardware	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, als 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 en ook 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 schattingonzekerheden 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 waarderen marktwaarde 2025). De basiskenmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor DAEB bezit en 4,76% 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 waarderen 2025.
- 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 daarom 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.

Als 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 in overeenstemming met 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 3,12% (2024: 3,17%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt hierdoor 2,32% (2024: 2,35%).

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 waardeverminderingverlies 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 incourantheid 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 als 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.

Als 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 als de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Als (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 herstructureren

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 herstructureren.

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 herstructureren.

Voor genoemde 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 over 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 en ook de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureren 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, daarom 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 lasten voor servicecontracten). 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. Al 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 over 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 ook 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 en ook 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 voor 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. Ook 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 al 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.

Als 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 al 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 31-12-2025 143,1%), 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 al 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, als 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 al 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	DAEB	niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden	5.606	9	5.615
Bedrijfsruimten		1	1
Maatschappelijk vastgoed	7		7
Standplaatsen/garageboxen		42	42
Totaal aantal eenheden	5.613	52	5.665
Totaal aantal gewogen eenheden	5.606	18	5.624



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

31-12-2025 31-12-2024

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	915.631	810.749
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.097	1.888
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.223	1.301
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.707	2.164
	<u>924.658</u>	<u>816.102</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	431.854	401.331
Herwaarderingsreserve	394.617	390.983
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.723	-16.809
Marktwaaarde	<u>810.748</u>	<u>775.505</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	1	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie	21.128	20.619
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	16.658	10.847
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-460	-720
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-

Buitengebruikstelling en afstoting	-633	-223
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>36.695</u>	<u>30.523</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaaarde	72.148	11.722
Investeringen in bestaand bezit	-	-3.228
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-1.787	-3.926
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.642	-933
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	<u>68.719</u>	<u>3.634</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaaarde	21.547	17.244
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-22.078	-16.158
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>-531</u>	<u>1.086</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	468.549	431.854
Herwaarderingsreserve	463.336	394.617
Cumulatieve waardeveranderingen	-16.254	-15.723
Marktwaaarde	<u>915.631</u>	<u>810.749</u>

De niet gerealiseerde waardeverandering bedraagt € 93,7 miljoen. In het verloopoverzicht is dit verwerkt in de herwaarderingsreserve (€ 72,1 miljoen) en de waardeveranderingen (€ 21,6 miljoen) onder de post "Aanpassing marktwaaarde".

> Marktwaaarde vastgoedbeleggingen

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 waarderungen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 in ongeveer 97% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of – 10%. Hiermee werd niet voldaan aan de minimeis van 90%. Geconstateerd werd dat er significante afwijkingen zijn in de markthuur en disconterigsvoet in de basisversie ten opzichte van de full versie waarbij de basisversie gemiddeld 11,3% lager is dan bij full-waardering. 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 marktwaaarde in verhuurde staat achterblijft bij de stijging van de koopprijzen in onze regio. Zo zagen wij de marktwaaarde van onze woningen (zonder voorraadmutaties) in 2024 met slechts 3,7% stijgen terwijl bijvoorbeeld de woz-waardes met 13% stegen. We zien dat ook terug in de waarde mutatie als gevolg van de validatie van het handboek. De bedroeg in 2024 - € 12 miljoen en in 2025 + € 75 miljoen.

Het validatie-effect van 2024 is volgens voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Wold & Waard bedraagt het validatie-effect in Corop regio overig Groningen conform de Fakton effectenrapportage d.d. 11,39%.

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 marktwaaardebepaling 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 marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:



Locatie:	Gemeente, dorp en wijk (indien van toepassing)				
Type:	Woongelegenheid (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 2025 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	4.850	314	5.164
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		7	7
Intramuraal vastgoed		440	440
Totaal	4.850	761	5.611

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 doorexploteer-scenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploteer-scenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Intramuraal vastgoed	Doorexploteerscenario



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 7,5%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 4,4%	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	
	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling
Exit yield	alle	5,75 t/m 9,75%	alle	5,75 t/m 9,75%	alle	5,0 t/m 8,5%
Disconterings-voet	alle	6,25 t/m 9,25 %	alle	5,40 t/m 8,5%	alle	4,5 t/m 7,25%
Markthuur (per m2 per jaar)	alle	€ 65,- t/m € 200,-	alle	€ 105,- t/m € 170,-	alle	€ 97,04 t/m € 183,57
Leegwaarde (per m2 per jaar)	alle	€ 713,- t/m € 2.198,-	alle	€ 360,- t/m € 9.971,-	alle	€ 241,- t/m € 3.600,-



Ontwikkelingen marktwaarde 2025

De marktwaarde van ons Daeb vastgoed is in 2025 gestegen van € 810,7 miljoen naar € 915,6 miljoen. De stijging van € 104,9 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	93,7 miljoen
• Nieuwbouw	-	12,8 miljoen
• Renovatie	-	2,9 miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>- 4,5 miljoen</u>
	€	<u>104,9 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed, exclusief voorraadmutaties, bedraagt in 2025 11,8%. 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 65 woningen. De daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 14 huurwoningen en de sloop van 17 huurwoningen.

> Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt in totaal € 651,6 miljoen, € 649,1 miljoen voor DAEB-vastgoed in exploitatie en € 2,5 miljoen voor niet-DAEB vastgoed in exploitatie. 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:

<u>Per woning</u>	<u>Ultimo 2025</u>
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 704,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.666,-
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.277,-
Aantal verhuureenheden met een E, F of G label	398



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 1.480 woningen aangemerkt voor het twee huren beleid. Op basis van onze toewijzingen over 2024 en 2025 is van de woningen in het twee huren beleid zo'n 50% verhuurd tot aan de toewijzingsgrens en de overige zijn tegen de streefhuur verhuurd. In de beleidswaarde berekening hebben wij rekening gehouden met een aftopping tot aan de laagste huurgrens (€ 682,96) voor 50% van 1.480 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. In het geval van ingrijpende verbouwing worden diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met woningverbetering/verduurzaming in een projectmatig aanpak.

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 2026 en 2027 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 of 7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	48 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	54 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	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 2026-2036. 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 2026-2036 waarbij een correctie wordt toegepast voor eventuele incidentele uitgaven.

E, F en G labels

Wold & Waard heeft nog een aantal eenheden waarop een E, F of G 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 € 3 miljoen euro (circa € 7.720,- per woning). Het aantal woningen met een E, F of G label is in 2025 met 32 afgenomen.

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 2026-2036.

> 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 2025:

Effect op de beleidswaarde (*€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur	€ 25,-- per maand lager	€ 34,6 miljoen lager
Onderhouds- of beheersnorm	€ 100,-- per eenheid hoger	€ 20,4 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 64,1 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 2025 € 651,6 miljoen. Dat is € 266,8 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende 6 afslagen:

Marktwaarde verhuurde staat		€	918,4
• Discontering	-	135,5	
• E, F en G label	-	-3,1	
• Beschikbaarheid	-	1,5	
• Betaalbaarheid (van markthuur naar streefhuur)	-	-264,8	
• Kwaliteit (onderhoud)	-	-76,3	
• Beheer (beheerskosten)	-	<u>-59,7</u>	
Totaal afslag		-	<u>-266,8</u>
Beleidswaarde		€	<u>651,6</u>

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

> Van beleidswaarde 2024 naar 2025

In de jaarrekening 2024 vermeldde wij in de toelichting een beleidswaarde van € 611,5 miljoen. Deze waarde steeg in 2025 met € 40,1 miljoen naar € 651,6 miljoen. De stijging van € 40,1 miljoen ontstaat door € 4,9 miljoen voorraadmutaties en € 35,2 miljoen waardeverandering. In onderstaande tabel staat de verklaring van de waardeverandering.

• Stijging contract- en streefhuur	-	50,4
• Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-12,7
• Stijging disconteringsvoet (marktwaardemethodiek)	-	-6,5
• Wijziging economische parameters	-	3,9
• Wijziging mutatiekans	-	-0,1
• Overige wijzigingen	-	<u>0,1</u>
	€	<u>35,2</u>

> WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2025 en bedraagt € 1.041 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 € 618 miljoen.

> Financiering

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor ongeveer 25% (35% op basis van de beleidswaarde) 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

31-12-2025 31-12-2024

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.808	2.905
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.471	5.835
	<u>9.279</u>	<u>8.740</u>

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.217	2.721
Herwaarderingsreserve	799	518
Cumulatieve waardeveranderingen	-110	-175
Marktwaarde	<u>2.904</u>	<u>3.063</u>

(Des)investeringen:

Investerings in vastgoed in exploitatie	-	8
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-177	-513
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>-177</u>	<u>-504</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaarde	99	281
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-	-
<i>subtotaal herwaarderingsreserve</i>	<u>99</u>	<u>281</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	19	13
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-	-8
Buitengebruikstelling en afstoting	-39	60
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>-20</u>	<u>65</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	2.040	2.217
Herwaarderingsreserve	898	799
Cumulatieve waardeveranderingen	-130	-110
Marktwaarde	<u>2.808</u>	<u>2.905</u>

De niet gerealiseerde waardeverandering bedraagt € 0,118 miljoen. In het verloopoverzicht is dit verwerkt in de herwaarderingsreserve (€ 0,099 miljoen) en de waardeveranderingen (€ 0,019 miljoen) onder de post "Aanpassing marktwaarde".

> Marktwaarde

Het niet-DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het "Handboek modelmatig waarderen 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:	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		

Basis- en full versie

Per 31 december 2025 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	42		42
Intramuraal vastgoed		5	5
Totaal	46	6	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 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 in verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 7,5 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 4,4%	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	€ 7,69/m2	alle	€ 12,42/m2



Ontwikkelingen marktwaarde 2025

Wegens de verkoop van 1 woningen daalde de marktwaarde met € 0,2 miljoen. De algemene waardestijging was € 0,1 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 2025, 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 € 1,7 miljoen.

> Financiering

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is overwegend intern gefinancierd. In het kader van administratieve scheiding is er sprake van een interne lening van € 0,5 miljoen.

> Waarde verkoop onder voorwaarden

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

31-12-2025 31-12-2024

Stand per 1 januari

Contractprijs verkochte woningen	2.893	2.893
Cumulatieve waardeveranderingen	2.942	2.426
Boekwaarde	5.835	5.319

(Des)investeringen:

Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-	-

Waardeveranderingen:

Waardeveranderingen	636	516
Desinvesteringen	-	-
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	636	516

Stand per 31 december

Contractprijs verkochte woningen	2.893	2.893
Cumulatieve waardeveranderingen	3.578	2.942
Boekwaarde	6.471	5.835

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 21 woningen opgenomen. In 2025 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 2025 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index (2025 ten opzichte van 2024) met 10,9 % gestegen ten opzichte van 2024.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

31-12-2025 31-12-2024

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	5.333	5.120
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	3.445	-1.272
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	8.778	3.848

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	19.842	11.060
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-16.658	-10.847
	3.184	213

Stand per 31 december

Aanschafprijs	8.516	5.333
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	8.516	5.333
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-2.419	-3.445
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	6.097	1.887

Specificatie projecten in ontwikkeling:

Nieuwbouw Burg. Kruisingalaan -	719	1.054
Nieuwbouw vOostergast - Zuidhorn	1.787	-
Nieuwbouw Bosplantsoen - Zevenhuizen	3.066	691
Aanloopkosten diverse projecten	525	141
	6.097	1.887

Eind 2025 is sprake van 10 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

31-12-2025 31-12-2024

Stand per 1 januari

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

Mutaties in het boekjaar:

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

Stand per 31 december

Aanschafprijs	2.077	2.077
Cumulatieve afschrijving	-854	-776
Boekwaarde	1.223	1.301



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

31-12-2025 31-12-2024

Stand per 1 januari

Verkrijgingsprijs*	4.757	3.937
Cumulatieve afschrijvingen	-2.593	-2.208
Boekwaarde	2.164	1.729

Mutaties in het boekjaar:

Herrubricering naar automatiseringskosten	-864	
Investerings	554	820
Desinvesteringen	-5	-
Afschrijvingen	-349	-384
Afschrijvingen desinvesteringen	5	-
Cumulatieve afschrijvingen herrubricering	203	
Bijzondere waardeverminderingen	-	-
Saldo	-456	436

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijs	4.441	4.757
Cumulatieve afschrijvingen	-2.734	-2.593
Boekwaarde	1.707	2.164

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfspan-/ Werkplaats

Inrichting/ inventarissen/ automatisering

Transport middelen

Totaal

Stand per 1 januari

Verkrijgingsprijs	3.128	1.536	93	4.757
Cumulatieve afschrijvingen	-1.988	-570	-35	-2.593
Boekwaarde	1.140	966	58	2.164

Mutaties in het boekjaar:

Herrubricering naar automatiseringskosten	-	-864	-	-864
Investerings	212	342		554
Desinvesteringen	-	-5	-	-5
Cumulatieve afschrijvingen herrubricering		203		203
Afschrijvingen	-161	-170	-18	-349
Afschrijvingen desinvesteringen		5		5
Bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Saldo	51	-489	-18	-456

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijs	3.340	1.008	93	4.441
Cumulatieve afschrijvingen	-2.148	-533	-52	-2.733
Boekwaarde	1.192	475	40	1.707

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:

Lineair



Bedrijfspand	25 jaar
Inrichting/inventarissen	5/10 jaar
Transportmiddelen	5 jaar

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

In 2025 is in totaal voor € 554.000 geïnvesteerd. De investeringen hebben grotendeels betrekking op de verbouwing van ons kantoorpand inclusief uitbreiding van onze fietsenstalling en inventaris (€ 392.000) en aanschaf van nieuwe ict middelen en vervanging van ons netwerk (€ 132.000).

> 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 2025.

> WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2025 en bedraagt € 928 miljoen.

> Financiering

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.

3. Financiële vaste activa

31-12-2025 31-12-2024

3.2. Latente belastingvordering(en)	701	1.249
	701	1.249

3.2 Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvordering afschrijvingen	691	1.198
Latente belastingvordering (embedded) derivaten	10	51
Latente belastingvordering op Vestialening	-	-
	701	1.249

Stand per 1 januari

1.249 1.650

Mutaties in het boekjaar:

latentie Vestialening

- -

latentie embedded derivaten

- -

Waardeveranderingen

-548 -401

Stand per 31 december

701 1.249

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 € 0,5 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 € 0,7 miljoen. De voorziening is contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,3%.

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

31-12-2025 31-12-2024

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	114	93
	<u>114</u>	<u>93</u>
4.3 Overige voorraden		
4.3.3 Onderhoudsmaterialen	114	93
	<u>114</u>	<u>93</u>

5. Vorderingen

31-12-2025 31-12-2024

5.1. Huurdebiteuren	194	243
5.2. Overheid	-	55
5.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.696	1.867
5.4. Overige vorderingen	117	72
5.5. Overlopende activa	605	877
	<u>3.612</u>	<u>3.114</u>

De opgenomen vordering op de Belastingdienst heeft betrekking op de vennootschapsbelasting 2024 en 2025. De looptijd van de vorderingen is korter dan 1 jaar.

5.4. Overige vorderingen

5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	177	235
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-93	-165
	<u>84</u>	<u>70</u>
5.4.3 Overige debiteuren	33	2
	<u>117</u>	<u>72</u>

5.5. Overlopende activa

Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:

5.5.1 Te ontvangen rente	52	52
5.5.1 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	554	681
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	-	144
	<u>606</u>	<u>877</u>

6.1 Liquide middelen

31-12-2025 31-12-2024

Direct opvraagbaar:

6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	261	554
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	7.577	8.100
6.1.9 Overige	1	-
	<u>7.839</u>	<u>8.654</u>

Het saldo liquide middelen was ultimo 2025 € 7,8 miljoen (2024 € 8,7 miljoen).

Hiervan staat € 4 miljoen tot onze vrije beschikking.

Wij hebben een bedrag van € 3,8 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 (minus de al gemaakte kosten voor de programmamanager) als schuld verantwoord in onze balans onder de overige schulden.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN

31-12-2025 31-12-2024

7.2 Herwaarderingsreserve	391.949	386.637
7.1 Overige reserves	215.482	209.554
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	62.042	11.237
	<u>669.473</u>	<u>607.428</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	386.637	392.306
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	8.779	-809
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.680	-933
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.787	-3.926
	<u>5.312</u>	<u>-5.669</u>
Stand per 31 december excl. resultaat bestemming	<u>391.949</u>	<u>386.637</u>
Resultaat lopend boekjaar		

7.1 Overige reserves

Stand per 1 januari	209.554	194.059
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	2.458	10.636
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.681	933
Mutatie agv mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	1.787	3.926
	<u>5.926</u>	<u>15.495</u>
Stand per 31 december excl. resultaat bestemming	<u>215.482</u>	<u>209.554</u>

> 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 2025 ten bedrage van € 62 miljoen positief is als volgt in de toelichting op de jaarrekening verwerkt:

- onttrokken aan de overige reserves: € 10,2 miljoen
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 72,3 miljoen

De balans is gepresenteerd exclusief de resultaatbestemming.

> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal zo'n € 464,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 395,4 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 waarderen bepaald en is daarmee volgens 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 € 266,8 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.

31-12-2025 31-12-2024

8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	3.900	7.287
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	19.676	3.900
Onttrekkingen	-3.778	-7.287
	15.898	-3.387
Stand per 31 december	19.798	3.900

8.2 Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	440	557
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-	-
Onttrekkingen	-67	-117
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	-67	-117
Stand per 31 december	373	440

8.3.1 Overige voorzieningen- jubileumuitkering

Stand per 1 januari	78	89
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	11	3
Onttrekkingen	-7	-14
Vrijval	-	-
	4	-11
Stand per 31 december	82	78

8.3.2 Overige voorzieningen- uitbetaling rioolheffing

Stand per 1 januari	684	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Vorming voorziening uitbetaling rioolheffing		684
Onttrekking voorziening als gevolg van uitbetaling aan oud huurders	-326	
Stand per 31 december	358	684



> 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 2025 voorzien wij voor de volgende projecten onrendabele toppen:

Project	Berekende ORT x € 1.000,-	Saldering gedane investerings x € 1.000,-	Voorziening ultimo x € 1.000,-
Nieuwbouw Besloten Wal, Leek	635	556	79
Nieuwbouw Oostergast 1 ^e fase, Zuidhorn	611	611	0
Nieuwbouw Bosplantsoen/MAD Bakkerstraat, Zevenhuizen	1.308	1.308	0
Nieuwbouw Gavelaan, Oostwold	994	433	561
Renovatie Beukenlaan, Dennenlaan, Esdoornlaan, Kastanjelaan, Marum	3.036	5	3.031
Renovatie Bartolesstraat, Stationsweg, Visvliet	759	6	753
Renovatie De S Lohmanstraat, Heemskerkstraat, Thorbeckestraat, Troelstraweg, Zuidorn	4.933	35	4.898
Renovatie Hcolleniusstraat, Jonkerslaan, Richterenlaan etc. Leek	10.508	709	9.799
Renovatie 94 woningen Gavelaan etc.	675	675	0
Renovatie 89 woningen Kievitstraat/Merelstraat etc.	2.018	1.341	677
Totaal	25.479	5.681	19.798

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 19,8 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 18 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 rentepercentage 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 nog een looptijd van 4 jaar.



9. LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2025 31-12-2024

9.1 Leningen kredietinstellingen	223.237	194.099
----------------------------------	---------	---------

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	194.099	159.532
Nieuw opgenomen leningen	30.000	42.000
Aflossingsverplichting vorig jaar	-162	-368
Mutatie roll-over lening	2.680	-1.000
Aflossingen volgend boekjaar	-3.321	-6.006
Mutatie Vestia Lening	-59	-59
Saldo per 31 december	223.237	194.099

Onderstaande overzichten exclusief aflossingverplichtingen komend jaar:

Looptijden:		
- tot en met 5 jaar	25.179	26.390
- langer dan 5 jaar	198.840	171.282
	224.019	197.672

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	202.674	179.007
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	7.100	4.420
	224.019	197.672

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

Leningen op annuïteitenbasis	14.329	19.858
Leningen op lineaire basis	22.096	20.155
Roll-over leningen	7.100	4.420
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	166.249	138.994
	224.019	197.672

> Marktwaaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 228 miljoen negatief (incl. marktwaaarde extendible leningen van € 8,3 miljoen).

> Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,24%.

De leningen worden op basis van het annuïteiten- of lineaire systeem, dan wel ineens afgelost (fixe-leningen). Het reguliere aflossingsbestanddeel van de uitstaande leningen bedraagt komend boekjaar € 3,3 miljoen.

> 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 € 215 miljoen (2024: € 188 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 restanthoofdsom 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 restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom 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

31-12-2025 31-12-2024

Saldo per 1 januari	2.999	2.830
Waardeverandering	-1.026	-169
Overboeking naar overige langlopende schulden	-868	0
Saldo per 31 december	1.105	2.999

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 2025 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	-749
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-356
6.948					-1.105

De marktwaaarde van de extendible leningen bedraagt € 8,5 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. Dit komt door de ontwikkeling in de rentecurve. Op 31 december 2025 bedraagt de 3M Euribor 2,026% (2024: 2,66%).

Daarnaast is op 2 juli 2025 één derivaat overgegaan naar de overige langlopende leningen (€ 0,9 miljoen).



9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

31-12-2025 31-12-2024

Saldo per 1 januari	5.346	4.916
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermindering als gevolg van terugkoop		
Waardemutatie terugkoopverplichting	531	430
Saldo per 31 december	5.877	5.346

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 21 woningen. In 2025 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 2025 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index met 10,9% gestegen ten opzichte van ultimo 2024.

9.4 Overige langlopende schulden

31-12-2025 31-12-2024

Saldo per 1 januari	3.083	3.457
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen vanuit embedded derivaten	868	
Toevoeging		
Afschrijvingen	-395	-367
Saldo per 31 december	3.556	3.083

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 2025 is één derviaat vervallen.



10. KORTLOPENDE SCHULDEN

31-12-2025 31-12-2024

10.1 Schulden aan overheid	47	-
10.7 Schulden aan banken	3.321	6.006
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.004	2.618
10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.795	1.963
10.5 Overige schulden	10.396	6.991
10.6 Overlopende passiva	2.780	2.317
	<u>22.343</u>	<u>19.895</u>

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.004	2.618
	<u>4.004</u>	<u>2.618</u>

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

10.3.1 Omzetbelasting	1.808	1.722
10.3.2 Vennootschapsbelasting	-	-
10.3.3 Loonheffingen	-13	185
10.4.1 Pensioenpremies	-	56
	<u>1.795</u>	<u>1.963</u>

10.5 Overige schulden

10.5.1 Vooruit ontvangen huren	202	188
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	48	-4
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	5	117
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	471	-
10.5.5 Te ontvangen facturen project verduurzaming "Gewoon Groen"	3.777	3.850
10.5.6 Te betalen rioolheffing over 2014 t/m 2024	-	2.247
10.5.7 Vooruitontvangen subsidie Nij Begun- Maatregel 29	5.360	-
10.5.9 Overige	533	593
	<u>10.396</u>	<u>6.991</u>

10.6 Overlopende passiva

10.6.1 Niet-ervallen rente leningen	2.780	2.317
	<u>2.780</u>	<u>2.317</u>

10.7 Schulden aan banken

10.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar	3.321	6.006
	<u>3.321</u>	<u>6.006</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De overige schulden zijn in 2025 toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit komt voornamelijk door de vooruit ontvangen subsidie voor Nij Begun (Maatregel 29). Dit is een subsidieregeling die bedoeld is voor woningeigenaren in Groningen en Noord-Drenthe. Woningcorporaties hebben 10 jaar de tijd om de woningen te verduurzamen naar de isolatiestandaard. De subsidie kwalificeert als een investeringssubsidie. Omdat nog niet alle kaders duidelijk zijn presteren wij deze subsidie onder de overige schulden als vooruitontvangen bedrag. Als meer helderheid is ontstaan over de besteding zullen wij de ontvangst in mindering brengen op de investeringen in verduurzaming.



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 ongeveer € 4,4 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 2026 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 2025 1,63 (2024: 3,0). De liquiditeitsratio ICR bedroeg eind 2024 3,0. Deze ratio is in 2024 incidenteel hoger door een subsidieontvangst voor een MEER subsidie waarvoor wij penvoerder zijn. Gecorrigeerd voor het effect van Gewoon Groen is de ICR in 2024 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 2025 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan over nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2026 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 8,4 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 0,3 miljoen.

> Meerjarige financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur printers en onze licentieovereenkomsten voor ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 4,5 miljoen.

Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,7 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 1,6 miljoen
> 5 jaar	€ 2,2 miljoen

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

> Niet in de balans opgenomen rechten

De gevolgen van de gaswinning hebben in 2023 geleid tot "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen". Het kabinet heeft haar ambities vertaald naar "Nij Begun". Dit is een pakket van maatregelen om onze regio weer perspectief te geven. Deze maatregelen hebben betrekking op herstel, leefbaarheid, isolatieaanpak of economische groei. Hierdoor maak Wold & Waard aanspraak op de volgende regelingen:

- maatregel 28: woningen die nog versterkt moeten worden, maken we aardgasvrij of aardgasvrij gereed. Deze regeling wordt gekoppeld aan de verduurzamingsmaatregelen.
- maatregel 29: verduurzamingsstimulering voor woningen in Groningen en Noord- Drenthe. De woningcorporaties in Groningen en Noord-Drenthe ontvangen € 222 miljoen euro voor isolatiemaatregelen aan huurwoningen. Afgesproken is dat de isolatiemaatregelen niet leiden tot hogere huren, zodat onze huurders profiteren van lagere energiekosten.

Over de jaren 2025 tot en met 2027 verwachten wij €16,2 miljoen te ontvangen. Tot en met 2025 hebben wij € 5,6 miljoen ontvangen. Hierdoor hebben wij de komende twee jaar nog recht op € 10,6 miljoen.

> 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 2025 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 brutosalarissen aan de activiteiten.

De niet direct toerekenbare kosten zijn toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (52,63%), overige organisatiekosten (37,37%) overige activiteiten (0,17%), leefbaarheid (8,72%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,11%).

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2025	2024
1.1 Huuropbrengsten		
Bruto huur	39.110	36.870
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	453	400
Netto huur	38.657	36.470
Huurderwing in % van de nettohuur	1,16%	1,08%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,50%	0,66%
Huurderwing in % van de nettohuur (excl afboeking en renovatieleegstand)	1,16%	1,03%

De bruto huuropbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar per saldo met € 2,2 miljoen toegenomen. De huren zijn gestegen als gevolg van huurharmonisatie en reguliere huurverhoging. Daarnaast zijn in 2025 65 nieuwe woningen opgeleverd.

De huurderwing in 2025 bedraagt 1,16% van de te ontvangen huur. Gecorrigeerd voor verkoop, sloop en renovatie bedraagt de huurderwing 1,2%. In de begroting werd rekening gehouden met 1% huurderwing.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2025	2024
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen	1.265	1.288
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-	-
	1.265	1.288

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	2025	2024
--	------	------

1.3 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen goederen en diensten	-1.095	-1.102
--	--------	--------

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	2025	2024
--	------	------

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Afboeking huurdebiteuren	-	-
Algemene beheerkosten VvE's	-89	-89
Toegerekende personeelskosten	-2.087	-2.218
Toegerekende organisatiekosten	-681	-661
	<u>-2.857</u>	<u>-2.968</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-1.325	-1.355
Inleen personeel	-141	-385
Uitzendkrachten	-168	-45
Sociale lasten	-231	-243
Pensioenlasten	-170	-157
Overige personeelkosten	-52	-33
	<u>-2.087</u>	<u>-2.218</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	2025	2024
--	------	------

1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	-6.606	-6.002
Contractonderhoud	-1.624	-2.042
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.278	-1.669
Mutatieonderhoud	-2.083	-2.638
Zwambestrijding	-9	-35
Asbestsanering	-546	-
Materiaalverbruik	-163	-219
Overige onderhoudskosten	74	-151
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-12.235</u>	<u>-12.756</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.509	-1.337
Toegerekende organisatiekosten	-614	-466
	<u>-14.358</u>	<u>-14.559</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-824	-815
Inleen personeel	-246	-
Uitzendkrachten	-147	-239
Sociale lasten	-144	-146
Pensioenlasten	-106	-95
Overige personeelkosten	-42	-42
	<u>-1.509</u>	<u>-1.337</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) liggen in lijn met voorgaand jaar.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2025	2024
--	------	------

Verhuurderheffing	-	-
Belastingen	-3.165	-5.259
Verzekeringen	-204	-168
Toegerekende overige organisatiekosten	-389	-368
	<u>-3.758</u>	<u>-5.795</u>

De belastingen zijn ten opzichte van 2024 lager, omdat in 2024 een terugbetaling van rioolheffing is opgenomen van € 3,2 miljoen. Daarnaast wordt over 2025 geen rioolheffing meer in rekening gebracht bij de huurders (€ 0,6 miljoen).



3. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2025	2024
3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.421	2.586
Verkoopopbrengst grond	-	-
Verkoopkosten huurwoningen	-91	-48
Verkoopkosten grond	-	-2
	<u>4.330</u>	<u>2.536</u>
3.2. Toegerekende organisatiekosten:		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-45	-55
Inleen personeel	-	-
Uitzendkrachten	-13	-13
Sociale lasten	-8	-10
Pensioenlasten	-6	-6
Overige personeelskosten	-2	-48
	<u>-74</u>	<u>-132</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-29	-25
	<u>-103</u>	<u>-157</u>
3.3. Boekwaarde verkochte woningen		
Marktwaaarde verkochte huurwoningen	-2.491	-1.607
Boekwaarde grond	-	-
	<u>-2.491</u>	<u>-1.607</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.736</u>	<u>772</u>

In 2025 zijn 15 reguliere woningen verkocht, tegenover 10 woningverkoop in 2024. Dit is in lijn met de afspraak die met de gemeente Westerkwartier is gemaakt in 2024 over een tweejarige verkoopstop. In 2025 zijn daarnaast een aantal relatief dure appartementen verkocht. Daarnaast is de verkoopprijs ten opzichte van voorgaand jaar verder gestegen.

4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-3.461	-4.265
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-1.498	-7.761
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-36.048	-10.470
	<u>-41.007</u>	<u>-22.496</u>

In 2025 zijn 17 huurwoningen aan de Zeehaanstraat en Gavelaan gesloopt. De afwaardering bij sloop bedroeg ruim € 2,1 miljoen. Daarnaast heeft afwikkeling van tekorten op de grondexploitatie plaatsgevonden voor de projecten aan de Bosplantsoen, B. Kruisingalaan, van Panhuyslaan, Molenstraat en Centrumweg voor in totaal ruim € 1,3 miljoen.

De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de onrendabele top voor de projecten aan de Besloten Wal, Gavelaan en Bosplantsoen/MAD Bakkerstraat voor € 2,9 miljoen. Daar tegenover staat een voordeel op de afwikkeling van in 2025 opgeleverde/in aanbouw zijnde woningen € 1,4 miljoen.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft hybride-renovaties van 2025/2026 (€ 35 miljoen) en woningverbetering in 2025 (€ 1,7 miljoen).



4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	93.811	29.259
--	--------	--------

Deze post betreft de waardeverandering van ons vastgoed in exploitatie.

4.3. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	106	85
---	-----	----

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

5. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2025	2024
---	-------------	-------------

5.1. Opbrengst overige activiteiten

Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	-
Opbrengst wko-installaties	737	1.021
Energieprestatievergoeding (EPV)	455	361
Doorberekende loon- en administratiekosten	105	52
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	-
	1.297	1.434

5.2. Kosten overige activiteiten

Terugkoop koopgarantwoningen	-	-
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-
Afschrijvingen wko-installaties	-78	-78
Exploitatiekosten wko-installaties	-932	-831
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-76	-69
Toegerekende personeelskosten	-9	-50
Toegerekende organisatiekosten	-7	-24
	-1.102	-1.052

Toegerekende personeelskosten:

Lonen en salarissen	-7	-37
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-1	-7
Pensioenlasten	-1	-4
Overige personeelskosten	-	-2
	-9	-50

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

195	382
------------	------------

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	2025	2024
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-112	-98
Geactiveerde productie eigen bedrijf	672	511
Toegerekende personeelskosten	-2.137	-1.915
Toegerekende organisatiekosten	-2.096	-1.514
Overige organisatiekosten	-3.673	-3.016
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-1.526	-1.262
Inleen personeel	-33	-117
Uitzendkrachten	-38	-75
Sociale lasten	-266	-226
Pensioenlasten	-196	-146
Overige personeelkosten	-78	-89
	-2.137	-1.915

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	2025	2024
Subsidies en bijdragen	-182	-45
Bewonersparticipatie	-47	-36
Toegerekende personeelskosten	-420	-478
Toegerekende organisatiekosten	-225	-178
Kosten omtrent leefbaarheid	-874	-737
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-356	-397
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-62	-71
Pensioenlasten	-46	-46
Overige personeelkosten	-18	-20
Af: ontvangen loonkostensubsidie	62	56
	-420	-478

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



8. Totaal van financiële baten en lasten	2025	2024
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	122	404
Overige	-	-
	<u>122</u>	<u>404</u>
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-6.704	-5.905
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	1.026	-169
Overige rentelasten en kosten	338	325
	<u>-5.340</u>	<u>-5.749</u>
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-5.218</u>	<u>-5.345</u>

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. Daarnaast is in 2025 1 derivaat overgegaan naar het laatste tijdvak, waardoor de vanaf nu wordt verantwoord onder de overige leningen.

9.1 Belastingen	2025	2024
Belastingen huidig boekjaar	-407	-717
Belastingen voorgaande perioden	-	-
Latente belastingen	-481	-284
Belastingen	<u>-888</u>	<u>-1.001</u>
Berekening van de acute vennootschapsbelasting		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	62.930	12.238
Fiscale correcties:		
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-1.841	-951
Afboeking herinvesteringsreserve	-	-
<i>Bedrijfslasten</i>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-938	-1.182
Correctie onderhoudslasten	-9.247	-3.847
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	42.725	22.496
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.917	-29.344
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Correctie overige bedrijfslasten	-204	-183
Vrijval disagio leningenportefeuille	-	21
Waardeverandering en afschrijving embedded derivaten	-	-
(Gedeeltelijk) niet aftrekbare kosten	16	16
Niet-aftrekbare rente	4.114	4.224
Belastbaar bedrag	<u>3.638</u>	<u>3.488</u>
 Te betalen vennootschapsbelasting	 <u>925</u>	 <u>886</u>
Betalingskorting	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal belasting huidig boekjaar	<u>925</u>	<u>886</u>



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 waarderen 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	€ 691.334
- disagio embedded derivaten en langlopende schulden	€ 9.731

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie voor disagio op leningen van € 373.212.

> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2025	2024
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	349	385
Afschrijvingen op wko-installaties	78	78
Totaal afschrijvingen	427	463
<i>Afschrijvingskosten op (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	104	126
Lasten onderhoudsactiviteiten	94	96
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	4	5
Kosten overige activiteiten	1	81
Overige organisatiekosten	119	117
Leefbaarheid	28	37
	349	462

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	2025	2024
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	4.083	3.921
Inleen personeel	420	502
Uitzendkrachten	365	371
Sociale lasten	712	703
Pensioenlasten	531	461
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-52	-105
	<u>6.059</u>	<u>5.853</u>
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	177	277
Totaal personeelskosten	<u>6.236</u>	<u>6.130</u>
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	2.087	2.218
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.509	1.337
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	74	132
Kosten overige activiteiten	9	50
Overige organisatiekosten	2.137	1.915
Leefbaarheid	420	478
	<u>6.236</u>	<u>6.130</u>

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

Gemiddeld aantal fte's:		
Directie	1,3	1,0
Klant&Strategie	21,2	19,7
Vastgoed	26,5	27,1
Bedrijfsvoering	13,0	13,6
Totaal	<u>62,0</u>	<u>61,4</u>

Het gemiddelde aantal fte is toegenomen naar 62. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

> Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Wold & Waard.

Onderzoek naar de jaarrekening	€ 131.285	(2024: € 140.020)
Andere controleopdrachten (Dvi/meerwerk)	€ 28.390	(2024: € 9.970)
Totaal	€ 159.675	(2024: € 149.990)

> Gebeurtenissen na balansdatum

Niet van toepassing



WNT-verantwoording 2025 Stichting Wold & Waard

De WNT is van toepassing op Wold & Waard. Het voor Wold & Waard toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (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 2025	
bedragen x € 1	T. Schroor
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	155.414
Beloningen betaalbaar op termijn	22.366
<i>Subtotaal</i>	<i>177.780</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	177.780
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
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



Bezoldiging	164.930
-------------	---------



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	Y. Tewelde		C. Peeters		B.I. Bergevoet	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.540		12.360		12.360	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	18.540		12.360		12.360	
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.	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 2024						
bedragen x € 1	Y. Tewelde		C. Peeters		B.I. Bergevoet	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling 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	

Gegevens 2025				
bedragen x € 1		G. Boels		H. Klopstra
Functiegegevens		Lid		Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2025		01/01 t/m 31/12		08/02 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging		12.360		11.063
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		20.600		18.455
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging		12.360		11.063
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 2024				
bedragen x € 1		G. Boels		



Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		11.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		19.500

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2025	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
P. Janse	Lid

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 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.



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 geclassificeerd 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		Mutaties				Aantal eenheden
	31-12	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	31-12
DAEB							
Woonegelegenheden	5.132	-14	-17	65			5.166
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7						7
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	440						440
Totaal DAEB	5.579	-14	-17	65	-	-	5.613
Niet DAEB							
Woonegelegenheden	4						4
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	41				1		42
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	6	-1					5
Totaal niet DAEB	52	-1	-	-	1	-	52
Totaal aantal verhuureenheden	5.631	-15	-17	65	1	-	5.665



> DAEB
BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	915.631	810.749
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	6.097	1.888
Totaal van vastgoedbeleggingen		921.728	812.637
 Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	2.392	2.892
Totaal van materiële vaste activa		2.392	2.892
 Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	701	1.249
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van Interne lening u/g DAEB scheiding		7.240	7.020
		500	600
Totaal van financiële vaste activa		8.441	8.869
 Totaal vaste activa		932.561	824.398
 Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	114	93
Totaal van voorraden		114	93
 Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	193	242
Overheid	5.2	-	55
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	2.687	1.861
Overige vorderingen	5.4	117	72
Overlopende activa	5.5	603	874
Totaal van vorderingen		3.600	3.104
 Liquide middelen	6.1	3.988	4.965
Totaal vlottende activa		7.701	8.162
 Totaal activa		940.262	832.560



PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		391.949	386.637
Overige reserves		215.481	209.554
Resultaat na belastingen van het boekjaar		62.042	11.237
 Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	19.798	3.900
Latente belastingverplichtingen			
	8.2	373	440
Overige voorzieningen	8.3	440	762
Totaal van voorzieningen		20.611	5.102
 Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.1	223.237	194.099
Embedded derivaten	9.2	1.105	2.999
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	-
	9.3		
Overige schulden	9.5	3.556	3.083
Totaal van langlopende schulden		227.898	200.181
 Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	47	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	3.991	2.609
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.789	1.956
Overige schulden	10.5	10.362	6.967
Overlopende passiva	10.6	2.772	2.309
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	3.321	6.006
Totaal van kortlopende schulden		22.282	19.847
 Totaal passiva		940.262	832.560



Winst- en verliesrekening Daeb functioneel model (x € 1.000)	Ref.	Daeb 2025	Daeb 2024
Huuropbrengsten	1.1	38.481	36.296
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.263	1.285
Lasten servicecontracten	1.3	-1.091	-1.098
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.848	-2.958
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-14.346	-14.588
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-3.746	-5.775
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.713	13.162
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	3.914	1.482
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-102	-156
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-2.275	-963
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.537	363
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-41.007	-22.496
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	93.712	28.965
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		52.705	6.469
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.247	1.384
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.058	-1.007
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		189	377
Overige organisatiekosten	6.1	-3.673	-3.016
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-874	-737
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	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	146	436
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-5.340	-5.749
Totaal van financiële baten en lasten		-4.944	-5.063
Totaal van resultaat voor belastingen		62.653	11.555
Belastingen	9.1	-884	-946
Resultaat uit deelnemingen	10.1	273	628
Totaal van resultaat na belastingen		62.042	11.237
Voorstel bestemming resultaat			
Overige reserves		-10.243	2.458
Herwaarderingsreserve		72.285	8.779
		62.042	11.237



Kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)	Daeb 2025	Daeb 2024
<u>Ontvangsten:</u>		
Huaronvangsten	38.531	36.654
Vergoedingen	1.846	2.278
Overheidsontvangsten	199	
Overige bedrijfsontvangsten	251	3.964
Ontvangen interest	60	304
Saldo ingaande kasstromen	40.888	43.200
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	-6.528	-5.901
Onderhoudsuitgaven	-12.719	-13.488
Overige bedrijfsuitgaven	-9.963	-7.589
Betaalde interest	-6.252	-5.390
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-112	-98
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-149	-39
Vennootschapsbelasting	-1.230	207
Saldo uitgaande kasstromen	-36.953	-32.297
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.935	10.903
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.996	1.676
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.996	1.676
Nieuwbouw huur	-20.673	-9.625
Verbeteruitgaven	-14.592	-21.174
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-506	-842
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-35.771	-31.641
Saldo in-en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-31.775	-29.965
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	350	350
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	350	350
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.425	-29.615
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	32.680	37.000
Nieuwe ongeborgde leningen		
Aflossing geborgde leningen	-6.168	-12.520
Aflossing ongeborgde leningen	-	-1.092
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.512	23.388
Toename (afname) van geldmiddelen	-977	4.676
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.965	289
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.988	4.965
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen	-977	4.676



Niet-DAEB

BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.808	2.905
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	6.471	5.835
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		9.279	8.740
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	538	573
Totaal van materiële vaste activa		538	573
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	-	-
Totaal van financiële vaste activa		-	-
Totaal vaste activa		9.817	9.313
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	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	9	6
Overige vorderingen	5.4	0	-
Overlopende activa	5.5	2	3
Totaal van vorderingen		12	11
Liquide middelen	6.1	3.850	3.689
Totaal vlottende activa		3.862	3.700
Totaal activa		13.679	13.014



PASSIEF (x € 1.000)

Ref.

31-12-2025**31-12-2024****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve		898	799
Overige reserves		6.069	5.594
Resultaat na belastingen van het boekjaar		273	628

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	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		5.877	5.346
verkocht onder voorwaarden	9.3	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.4	500	600
Overige schulden	9.5	-	-
Totaal van langlopende schulden		6.377	5.946

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	10.1	0	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	13	9
Schulden ter zake van belastingen,			
premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	6	7
Overige schulden	10.5	34	24
Overlopende passiva	10.6	9	8
Schulden aan banken	10.7	-	-
Totaal van kortlopende schulden		62	48

Totaal passiva**13.679****13.014**

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

	Ref.	niet-Daeb 2025	niet-Daeb 2024
Huuropbrengsten	1.1	176	174
Opbrengsten servicecontracten	1.2	2	3
Lasten servicecontracten	1.3	-4	-4
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-9	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-12	29
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-12	-20
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		141	172
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	416	1.054
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-0	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-216	-644
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuil		200	409
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	99	294
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	106	85
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		205	379
Opbrengst overige activiteiten	5.1	50	50
Kosten overige activiteiten	5.2	-44	-44
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		5	5
Overige organisatiekosten	6.1	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-	-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	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	-24	-32
Totaal van financiële baten en lasten		-274	-282
Totaal van resultaat voor belastingen		277	683
Belastingen	9.1	-4	-56
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		273	627



Kasstroomoverzicht niet-DAEB
(x € 1.000)

niet- Daeb
2025

niet-Daeb
2024

Ontvangsten:

Huurontvangsten	176		174
Vergoedingen	2		3
Overheidsontvangsten	-		-
Overige bedrijfsontvangsten	1		50
Ontvangen interest	0		-
Saldo ingaande kasstromen		179	227

Uitgaven:

Betalingen aan werknemers	-21		-20
Onderhoudsuitgaven	-6		-35
Overige bedrijfsuitgaven	-33		-70
Betaalde interest	-24		-32
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-
Verhuurdersheffing	-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-		-
Vennootschapsbelasting	-		-1
Saldo uitgaande kasstromen		-84	-158
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		95	69

(Des)investeringsactiviteiten:

Verkoopontvangsten bestaande huur	416		1.054
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-		-
Verkoopontvangsten grond	-		-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		416	1.054
Nieuwbouw huur	-		-
Verbeteruitgaven	-		-
Aankoop	-		-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-
Sloopuitgaven	-		-
Investeringen overig	-		-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen materiële vaste activa		416	1.054

Financiële vaste activa

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		166	804

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	-		-
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-
Aflossing geborgde leningen	-		-
Aflossing ongeborgde leningen	-100		-100
Aflossing interne lening	-		-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-100	-100

Toename (afname) van geldmiddelen

Wijziging kortgeld		161	773
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.689	2.916
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen		3.850	3.689
		161	773



ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> [Opmaken van de jaarrekening](#)

Directeur-bestuurder:

T. Schroor

Leek, 22 juni 2026

> [Vaststellen van de jaarrekening](#)

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

C.J.M. Peeters, lid/ vicevoorzitter

G. Boels, lid

J. Klopstra, lid

Leek, 22 juni 2026



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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Wold & Waard te Leek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wold & Waard op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 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 (Wta), 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 jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten 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 € 16.569.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde

(operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 797.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 11.900.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 828.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 40.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 595.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wold & Waard heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennisgenomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennisgenomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Acantus die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben fraudespecialisten aan het controleteam toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico's alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en

te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
---	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wold & Waard bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het

naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie (woongelegenheden en parkeergelegenheden)	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de basisversie van het handboek bedraagt per 31 december 2025 € 817,2 mln. wat neerkomt op 86% van het balanstotaal van Stichting Wold & Waard. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wold & Waard past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 80 van de jaarrekening voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de

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 niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. 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.	waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wold & Waard aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.
Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie (BOG/MOG/ZOG en woningen in aardbevingsgebied)	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de full-versie van het handboek bedraagt per 31 december 2025 € 101,1 miljoen wat neerkomt op 10% van het balanstotaal van Stichting Wold & Waard. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving

Stichting Wold & Waard waardeert het vastgoed in exploitatie inzake bedrijfs onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorg onroerend goed (ZOG) en woningen in aardbevingsgebied volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 81 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Wold & Waard een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun 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 en de markthuurlangrijke assumpties 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 vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wold & Waard aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Wold & Waard toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 103 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wold & Waard gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

	Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 105 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Wold & Waard vanaf de controle van het boekjaar 2025 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten 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 gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2025, 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 fraude of fouten, 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 de toegelaten instelling;
- ▶ 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 het auditcomité 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 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.

Groningen, juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.M. Jacobs RA

Bijlagen



B1 Verhuurbaar bezit

Dit betreft de stand per 31 december 2025. 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	-2					418
Opende	122						122
Niekerk	158						158
Oldekerk	37						37
Doezum	51						51
Kornhorn	44	-1					43
Lutjegast	36		-5				31
Sebaldeburen	23						23
Zuidhorn	405	-2		12			415
Aduard	239						239
Grijskerk	249	-1					248
Oldehove	130						130
Noordhorn	104						104
Kommerzijl	30						30
Niezijl	24						24
Visvliet	16						16
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	3						3
Saaksum	5						5
Den Ham	1						1
Niehove	1						1
Den Horn	6						6
Marum	572	-2		20			590
De Wiip	143						143
Nuis	17						17
Niebert	16						16
Noordwijk	16						16
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.433	-2		33			1.464
Tolbert	469	-1					468
Zevenhuizen	112						112
Oostwold	41	-1	-12				28
Enumatil	4						4
Ezinge	109						109
Garnwerd	51	-1					50
Feerwerd	16	-1					15
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	5.120	-14	-17	65	-	-	5.154
Gemeente Westerkwartier							
Zuidhorn	4						4
Leek	8						8
Tolbert	2						2
Totaal onzelfstandige woonegelegenheden	14	-	-	-	-	-	14
Totaal woonegelegenheden	5.134	-14	-17	65	-	-	5.168
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	448	-1					447
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8						8
Garageboxen	41				1		42
Totaal aantal verhuureenheden	5.631	-15	-17	65	1	-	5.665

