



INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

1)	Verslag bestuurder	3
2)	Verslag van de Raad van Commissarissen	9
3)	Onze positionering	15
4)	Onze stakeholders	17
5)	Onze huurders	20
6)	Onze woningen	30
7)	Onze organisatie	41
8)	Onze financiën	48

BIJLAGE

1.	Kengetallen	58
----	-------------	----

JAARREKENING

1)	Balans per 31 december 2023	60
2)	Winst- en verliesrekening over 2023	62
3)	Kasstroomoverzicht	63
4)	Grondslagen voor de financiële verslaggeving	64
5)	Toelichting op de balans	90
6)	Toelichting op de winst- en verliesrekening	117

OVERIGE GEGEVENS

7)	Controleverklaring accountant	142
----	-------------------------------	-----

BIJLAGEN

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



1. VERSLAG BESTUURDER

Belangrijke ontwikkelingen

Wold & Waard in transitie

Het afgelopen jaar is er bij Wold & Waard veel veranderd. Het was echt een jaar van verandering en aanpassing. Deze veranderingen omvatten zowel interne als externe elementen.

Intern hebben we belangrijke verschuivingen doorgemaakt, zoals veranderingen in het managementteam, een volledige upgrade van ons digitale systeem en een heroriëntatie op onze afdelingen. Ook hebben we onze werkplekken en werktijden gemoderniseerd. Bovendien hebben we verschillende beleidsdocumenten vernieuwd, waaronder ons huurbeleid en onze visie op wonen en zorg.

Extern hebben we te maken gehad met een groeiende vraag naar nieuwe woningen in onze gemeente, vooral vanuit specifieke doelgroepen zoals statushouders. We hebben ook zo'n 180 woningen overgenomen van onze collega-corporatie Wierden en Borgen, en drie woningen verkocht aan een particulier initiatief in het dorp Visvliet.

Kortom, na een periode van beheerste en gelijkmatige groei staan we nu voor een periode waarin er meer gevraagd gaat worden, dan we gewend waren.

Interne ontwikkelingen

In mei afgelopen jaar ben ik begonnen als bestuurder van onze corporatie. Na 17 jaar voor het eerst een ander gezicht met een ander geluid. Vervolgens hebben binnen een tijdsbestek van 5 maanden de managers Financiën & ICT (nieuwe baan), Vastgoed (pensioen) en Woondiensten (nieuwe baan) ons verlaten. Gevolgd door het vertrek van de controller (minder werken). Gelukkig konden we snel, nog voor september 2023, nieuwe managers vinden voor Financiën & ICT en Vastgoed, evenals de controller. Een (interim) manager Woondiensten werd in november 2023 aangetrokken. Dit was voor onze corporatie een grote wisseling in het management. Voor mij als bestuurder een spannende tijd om binnen een paar maanden een stabiel management te vormen. Met de steun van de organisatie, de ondernemingsraad en ons huurdersplatform hebben we de belangrijke taken kunnen voortzetten. Hun aanpassingsvermogen in deze dynamische periode verdient een groot compliment.

Na de zomer zijn we als managementteam samen aan de slag gegaan om de ontwikkelingen en uitdagingen te volgen en te stroomlijnen. Na de komst van de manager Woondiensten (interim) hebben we goed kunnen werken aan teambuilding en een gezamenlijke visie.

Organisatieaanpassing

In 2023 hebben we, mede onder invloed van de wisselingen in het managementteam, de afdelingen opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een plan (ingevoerd op 1 januari 2024) waarin de afdelingen beter in balans zijn qua bezetting en waarmee de bodem gelegd is voor twee interne ambities. De afdeling Financiën & ICT is opgegaan in de afdeling Bedrijfsvoering en de afdeling Woondiensten is omgevormd tot Klant & Strategie. Dit laatste doet met de komst van het team Strategie & Beleid meer recht aan onze ambitie om onze huurderswensen beter te integreren in onze strategische beslissingen. Om dit verder uit te bouwen en te professionaliseren zetten we Portefeuille- en Assetmanagement op. De tweede ontwikkeling is het opzetten van een Klant Contact

Centrum (KCC) waarbij medewerkers van Vastgoed en Klant & Strategie samenwerken om dit verder vorm te geven.

Externe ontwikkelingen

In de zomer 2023 hebben we kennis kunnen nemen van de aangepaste prognose voor de regio Groningen-Assen, uitgevoerd door bureau KAW. Uit deze analyse kwam naar voren dat ons oorspronkelijk vastgestelde aantal nieuw te bouwen woningen onvoldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen. We zagen de vraag in de tweede helft van het jaar oplopen van 280 nieuw te bouwen woningen in de komende 8 jaar, naar 500 woningen in de komende 7 jaar. Hoewel onze begroting voor 2024 en onze prestatieafspraken gebaseerd zijn op de oude prognoses, hebben we in onze scenario's wel gekeken of onze corporatie financieel klaar zou zijn voor een dergelijke groei van ongeveer tien procent van onze woningvoorraad. Het dilemma wat al op tafel lag en nu duidelijker naar voren is gekomen, is het gebrek aan beschikbare kavels. Zowel voor de "oude" opgave als voor de nieuwe opgave ontbreekt het ons aan beschikbare grond. We schatten dat we nog kavels moeten vinden voor ongeveer 380 woningen. Dit is een uitdaging waar we samen met de gemeente Westerkwartier en onze externe partners aan werken. Ook is de druk op speciale doelgroepen en urgente woningzoekenden toegenomen. Zeker 30% van onze beschikbare woningen is toegewezen aan urgente zoekenden. Dit nog los van de opgave voor de statushouders die mede dankzij de opvangcrisis in Ter Apel en de aankomende spreidingswet urgenter op de agenda is gekomen. De gemeente krijgt een grotere opgave en er is meer druk vanuit het Rijk en de Provincie om hier in 2024 een oplossing voor te verzinnen. Als corporatie bereiden we ons hierop voor.

Onze verduurzaming begint goed op stoom te komen. We lopen op koers met ons 4-sporen beleid (verschillende zwaarte pakketten van verduurzaming) en hebben zelfs kans gezien in Leek een project gepland in 2024 naar voren te halen. Een mooi resultaat waarbij we samen optrekken met ons Huurdersplatform (HPW).

Overname 180 woningen Wierden & Borgen

Afgelopen jaar hebben we succesvol de laatste woningen van Wierden & Borgen overgenomen die ze nog in de gemeente Westerkwartier exploiteerden. Bij deze transactie hebben we via een taakoverdracht met bijbehorende leningenportefeuille de woningen aan onze voorraad toegevoegd en de huurders welkom geheten bij Wold & Waard. Hierdoor zijn we nu de enige woningcorporatie in de gemeente Westerkwartier. Veel waardering gaat uit naar onze medewerkers, de medewerkers van Wierden & Borgen, de beide huurdersorganisaties en de WSW die deze transactie soepel hebben laten verlopen.

Visvliet

Al 5 jaar lang hebben we samen met de Autoriteit Wonen (AW) gekeken of we een pilot kunnen aangaan waarbij we drie woningen die op de verkoopnominatie stonden in Visvliet tegen beleidswaarde aan het bewonersinitiatief Visvliet Vitaal konden overdoen. Met een groot aantal waarborgen is dit uiteindelijk door de AW goedgekeurd. Een unieke ontwikkeling waar het dorp zelf verantwoordelijk is geworden voor het beheer, onderhoud en sociale exploitatie van de woningen. Ze bedienen hiermee een lokale markt die wij als corporatie niet meer konden bedienen. Een mooie innovatie die door vasthoudendheid van het vorige management toch tot stand is gekomen.



Beleid in 2023

Afgelopen jaar hebben we een aantal beleidsdocumenten opgesteld en/of voorbereid. We zijn gestart met het bod aan de gemeente, wat de basis heeft voor de prestatieafspraken later in het jaar. We hebben hierin meer aandacht gevraagd voor de onderlinge samenwerking, zowel op het fysieke als op het sociale domein, en hebben daarover meetbare en concrete doelen en acties afgesproken. Een mooi resultaat is het 6-wekelijks ambtelijke en bestuurlijke overleg met de gemeente, naast de momenten waarop we de prestatieafspraken bespreken.

Ook is een start gemaakt met de visie op Wonen & Zorg. Deze visie is eind 2023 vastgesteld en wordt nog voorzien van een risicoanalyse.

Samen met ons Huurdersplatform (HPW) is er intensief gewerkt aan een nieuw huurbeleid. Vanwege de stijgende kosten en de grotere woningbouwopgave, hebben we besloten om vanaf de zomer van 2024 te werken met de landelijke normen voor huurverhoging, hebben we twee-hurenbeleid geïntroduceerd en hebben we goede afspraken gemaakt over het niet verhogen van de huur voor woningen met EFG-labels en D-labels die pas na 4 jaar aan de beurt zijn voor verduurzaming. Dit proces kende stevige discussies, maar dankzij de inzet van alle betrokkenen, in het bijzonder het HPW, hebben we een evenwichtig pakket aan maatregelen kunnen samenstellen.

Betaalbaarheid

In 2023 hebben we de door het Rijk opgelegde huurverlaging doorgevoerd voor huurders met een laag inkomen. Hiermee is de betaalbaarheid van onze woningen verbeterd voor de doelgroepen die het financieel het zwaarst hebben. Ook is samen met de gemeente en onze sociale partners (de Schans) in 2023 een draagkrachtonderzoek uitgevoerd onder de inwoners. Daaruit blijkt dat de koopkracht van onze huurders gemiddeld is toegenomen als alles wordt meegewogen. Relatief goed nieuws voor onze huurders, alhoewel we ons goed beseffen dat dit niet voor iedereen geldt. Ook in ons nieuwe huurbeleid houden we rekening met de betaalbaarheid in relatie tot energiekosten, vandaar de afspraak om EFG-labels en D-labels met een verlate aanpak niet mee te nemen in de komende huurverhogingen tot het moment dat deze woningen energiezuiniger zijn.

Duurzaamheid

In 2023 zijn we gestart met het programma om de verduurzaming van ons woningbezit te versnellen. Dit programma omvat de verduurzaming van 2023 tot en met 2033 langs vier sporen. Het meest ingrijpende spoor (renovatie naar de 'Standaard') kent een doorlooptijd van elf jaar. Het minst ingrijpende spoor (aanbrengen zonnepanelen) loopt ongeveer vier jaar.

Waar mogelijk worden daarnaast tussentijdse maatregelen genomen om de energiekosten te verlagen en worden alle huurders geïnformeerd over mogelijke besparingen en tegemoetkomingen. In totaal worden bij ongeveer 5.000 woningen energetische maatregelen toegepast.



Risicomanagement

Wij vinden dat wij onze risico's goed in beeld hebben en voldoende beheersmaatregelen hebben genomen.

- De volkshuisvestelijke doelstellingen worden in overleg met belanghouders bepaald. Het geeft ons een goed en gedragen beeld van onze opgave.
- Uit het meerjarenperspectief blijkt dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.
- We hebben onze risico's onder controle.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- De interne- en externe financiële rapportages worden tijdig opgesteld en zijn betrouwbaar.
- Er zijn geen aanwijzingen van fraude.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 8.



Financiële positie en resultaat 2023

Resultaat 2023

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

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2023	Reguliere bedrijfsactiviteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.844	15.844	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.188	1.188	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.412	-	-1.412	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.463	-3.463	-	-
Financiële baten en lasten	-3.866	-4.499	633	-
Belastingen	1.536			1.536
	9.827	9.070	-779	1.536

Het jaarresultaat bedraagt € 9,8 miljoen. Dit bestaat per saldo uit:

- het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 15,8 miljoen. Dit is samengesteld uit onze opbrengsten van € 34,5 miljoen minus onze lasten voor verhuur en beheer (€ 2,5 miljoen), onderhoud (€ 13,2 miljoen), overige directe lasten (€ 2,8 miljoen) en overige verschillen (€ 0,2 miljoen positief);
- het resultaat op de verkoop van de vastgoedportefeuille van € 1,2 miljoen;
- waardeveranderingen van € 1,4 miljoen. Deze bestaan voor € 16,0 miljoen uit de waardevermeerdering van ons vastgoed door marktontwikkelingen. Daarnaast is sprake van € 17,4 miljoen aan onrendabele investeringen.
- overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid van € 3,5 miljoen;
- financiële baten en lasten van € 3,9 miljoen;
- belastingen van € 1,5 miljoen. De afgelopen jaren hebben wij veelvuldig overleg gevoerd met de Belastingdienst over de afschrijvingen, afwaardering voorafgaand aan sloop, voorziening groot onderhoud en de herinvesteringsreserve. In 2023 hebben deze gesprekken geresulteerd in een concept vaststellingsovereenkomst (VSO). De fiscale positie in de jaarrekening 2023 is opgesteld in overeenstemming met deze VSO en leidt in 2023 tot een bate van 1,5 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 2023 zien we wederom een beperkte stijging van de waarde van ons bezit in exploitatie. Deze is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 16 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 2023 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 596 miljoen. Wij hebben berekend welk deel bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat deel – het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat – bedraagt € 327 miljoen.

Financiële positie

Onze financiële positie bewaken wij in de eerste plaats zelf, maar ook de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 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 8 en in de jaarrekening staat meer informatie over het financiële resultaat en de financiële positie.

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 2023. Het bestuur heeft het jaarverslag 2023 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.

17 april 2024

T. Schroor
Bestuurder





2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (RvC) toetst en ondersteunt de organisatie bij het uitoefenen van haar taak. De RvC handelt daarbij vanuit een houding van betrokkenheid, waarbij hij zich breed oriënteert en zich niet alleen op het bestuur richt. Naast werkgever voor het bestuur is de RvC ook sparringpartner bij de ontwikkeling van beleid. De maatschappelijke opgave van Wold & Waard is het vertrekpunt voor het toezicht. Die opgave is breder dan alleen het bieden van goede en betaalbare woningen voor zittende en toekomstige huurders. Het omvat ook de kwaliteit van de omgeving. Speciale opgaven ziet de RvC voor de bijzondere woonbehoeften van kwetsbare groepen huurders en voor een duurzame leefomgeving. We voelen ons daarnaast betrokken bij de regionale arbeidsmarkt.

Jaarverslag

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2023 opgesteld. De jaarrekening is door Mazars Accountants N.V. gecontroleerd. De RvC heeft de uitkomsten van de controle met de accountant besproken. De accountant heeft aangegeven dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen en het resultaat, zoals blijkt uit de in dit verslag opgenomen controleverklaring. De RvC heeft het jaarverslag 2023 goedgekeurd, de jaarrekening 2023 vastgesteld en de bestuurder decharge verleend.

Toezicht

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Wold & Waard vastgelegd. De werkwijze van de RvC is beschreven in het RvC reglement. Vanuit de visie op besturen en toezicht houden, verricht de RvC zijn rol als toezichthouder, sparringpartner en werkgever en ziet de RvC daarnaast toe op de rolzuiverheid en invulling van deze rollen.

Die rollen zijn gebaseerd op vijf pijlers:

- **Deskundigheid:** de RvC is competent om toezicht te houden. De profielen van de commissarissen vullen elkaar aan en bestrijken alle aspecten van Wold & Waard. Bij benoemingen kijken we scherp naar een goede verhouding tussen de samenstelling van de RvC in relatie tot de maatschappelijke opgave en relevante ontwikkelingen.
- **Dialogoog en debat:** uitgangspunt is een wederzijds positief kritische houding, gebaseerd op vertrouwen. We stellen consequent de vraag hoe Wold & Waard haar middelen zo goed mogelijk kan inzetten om nu én in de toekomst aan de maatschappelijke opgave te voldoen. We dagen elkaar daarin uit. In overleg en samenwerking met de bestuurder betrekken we verschillende belanghouders.
- **Informatie:** eerste bron zijn de door de organisatie opgestelde overzichten en risicoanalyse. De RvC zoekt actief naar aanvullende informatie om dit beeld te spiegelen en te completeren. Iedere commissaris brengt daarbij zijn of haar eigen deskundigheid in. Minimaal twee keer per jaar is er overleg met het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) en daarnaast spreken we, samen met de organisatie, met overige belanghouders.

- [Invulling van toezicht](#): we stimuleren ambitie. En we realiseren ons dat dit extra betrokkenheid van de commissarissen kan vragen. Om kritisch en onafhankelijk te blijven, werken we consequent aan het verder ontwikkelen van onze deskundigheid.
- [Verantwoording](#): we voeren periodiek overleg met belanghouders en samen met de bestuurder werken wij actief aan “kennen en gekend worden”. We zoeken daarbij, met de organisatie, naar innovatieve (digitale) middelen. We investeren tegelijkertijd in onze zichtbaarheid in het netwerk. En tenslotte gebruiken we het jaarverslag om ons over ons handelen en toezicht te verantwoorden.

De visie op besturen en toezicht houden is in 2023 geactualiseerd en is gepubliceerd op de website van Wold & Waard. De reglementen en beleidsstukken voldoen aan de eisen van de Governancecode.

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

Afgelopen jaren is bij Wold & Waard de blik sterk naar buiten gericht. Wold & Waard staat midden in de samenleving. Dit helpt bij het realiseren van (nieuwe) opgaven als verduurzaming en samenwerken in het sociaal domein. Gezamenlijk wordt met oog voor de mens gewerkt aan goede en duurzame woningen tegen betaalbare woonlasten.

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 financieel meerjarenperspectief 2024-2033. De tertiaalrapportages vormen een belangrijk toetsingsinstrument. In deze rapportages worden de bereikte volkshuisvestelijke en financiële resultaten afgezet tegen de in het ondernemingsplan en in het jaarplan opgenomen doelen. Jaarlijks toetst de RvC het functioneren van de bestuurder op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

Met ingang van het boekjaar 2022 is Mazars Accountants N.V. de accountant van Wold & Waard. In 2023 heeft de AC – met mandaat van de RvC – de opdracht gegeven voor de interim- en de jaarrekeningcontrole. De uitkomsten van de managementletter zijn in een reguliere vergadering besproken. Eenmaal per jaar overlegt de RvC met de accountant buiten aanwezigheid van de bestuurder. De commissarissen zijn positief over het functioneren van Mazars. Deze wordt als plezierig en constructief ervaren.

Samenstelling van de Raad

De RvC bestaat uit vijf leden en is samengesteld op basis van deskundigheid, achtergrond en regionale binding. Er is een profielschets voor de RvC 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 2023:

Yonas Tewelde (1972), voorzitter

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

Patricia Stenekes-Koop RA (1972), vicevoorzitter, voorzitter AC en lid op voordracht huurders tot mei 2023

- Financieel directeur Kredietbank Nederland in Leeuwarden.
- Nevenfunctie: lid Raad van Toezicht bij zorginstelling De Hoven, Winsum.
- Profiel: financiën, kennis van het werkgebied.
- Lid vanaf augustus 2019 – Einde zittingstermijn mei 2023 – Vacature tot december.

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

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

Peter Janse (1962), lid AC

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

Bo-Iris Bergevoet (1995), lid

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



Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk in de formele zin, als bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. N.a.v. een NOS Nieuwsuur onderzoek naar privé vastgoedbezit onder toezichthouders heeft mevrouw Stenekes-Koop besloten zich, per direct, als RvC lid terug te trekken. Tussen mei en december is haar positie vacant geweest, welke per 1 januari 2024 is ingevuld. Er vonden in 2023 tussen Wold & Waard en de commissarissen – met uitzondering van de uitbetaling van de vergoedingen – geen transacties plaats.

Zelfevaluatie

Als RvC vinden wij het belangrijk kritisch naar onszelf en naar ons functioneren te kijken. Zelfreflectie is een voortdurend proces en één keer per jaar staan we daar gezamenlijk, uitgebreid bij stil. Het ene jaar laten we ons bij deze zelfevaluatie ondersteunen door een extern bureau, het andere jaar wordt de zelfevaluatie door enkele leden voorbereid.

In oktober 2023 is de zelfevaluatie voorbereid door de remuneratiecommissie (RC) binnen de RvC. Handvatten voor deze zelfevaluatie kwamen voort uit de zelfevaluatie in 2022 waar, onder externe begeleiding van de heer Reekers van ConnectoRR Governance, een aantal aandachtspunten zijn geformuleerd. Tijdens de zelfevaluatie in 2023 zijn deze aandachtspunten met elkaar geëvalueerd aan de hand van scheepsuitdrukkingen uit het boek van Kris Heijnis. Daarnaast is teruggeblikt op de interne wisselingen in de RvC en de wisselwerking tussen het bestuur en de commissarissen. De heer Schroor, de nieuwe bestuurder, die per 1 mei 2023 is benoemd, heeft zijn eerste observaties met de RvC leden gedeeld.

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 (PE) punten. Deze PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW. Het uitgangspunt is het behalen van een PE-norm van 5 punten per jaar. Dit is een absoluut minimum.

Het aantal PE-punten in het verslagjaar 2023 per commissaris ziet er als volgt uit:

Naam	PE- norm	Behaalde punten in 2023
Y. Tewelde	5	14
K. Peeters	5	7
P. Janse	5	6
B.I. Bergevoet	5	10



Inhoud van het toezicht in 2023

De RvC heeft tien keer vergaderd in 2023; vijf reguliere vergaderingen, twee vergaderingen met het HPW, twee themasessies met het MT en één vergadering met de OR. Daarnaast hebben de commissarissen, buiten aanwezigheid van de bestuurder, een gesprek gevoerd met de accountant en is onderling het jaargesprek met de bestuurder voorbereid.

De belangrijkste besluiten zijn:

Onderwerpen	Afhandeling
Benoeming van de heer Schroor als nieuwe bestuurder van Wold & Waard per 1 mei 2023.	Goedkeuring
Goedkeuring van het jaarverslag 2022 en vaststelling van de jaarrekening 2022.	Goedkeuring en vaststelling
Verlenen van decharge aan de bestuurder voor de jaarstukken 2022.	Decharge verleend
Instemming met WNT-bezoldigingsklasse F voor 2023.	Goedkeuring
Goedkeuring van de volgende faseverslagen: - Bestek- en Contract faseverslag Oost-Indie Zuid in Leek - Ontwerp faseverslag Centrumweg in Opende - Ontwerp faseverslag Van Panhuyslaan in Leek - Ontwerp faseverslag Burg. Kruisingalaan in Zuidhorn - Oriëntatie faseverslag Gavelaan Oostwold	Goedkeuring
Opdrachtverstrekking aan Cognitum voor de uitvoering van de visitatie 2019-2022.	Goedkeuring
Uitvoering werving- en selectieprocedure voor nieuwe (huurders)commissaris met financieel profiel, in samenwerking met het HPW, in navolging op het besluit van mevrouw Stenekes-Koop om haar functie als commissaris per mei 2023 neer te leggen.	Goedkeuring
Instemming met het MT besluit tot taakoverdracht van het bezit van Wierden en Borgen.	Goedkeuring
Goedkeuring Bod 2024.	Goedkeuring
Goedkeuring van de herijking van het financieel beleidskader, financierings-strategie, treasury statuut, treasury jaarplan 2023, calculatiestatuuut en de normeringen 2023.	Goedkeuring
Goedkeuring voor de (vervroegde) start van de verduurzamingsrenovatie van 57 woningen aan de Baander en de Deel in Tolbert in 2023 i.p.v. in 2024.	Goedkeuring
Goedkeuring van de visie op besturen en toezicht houden.	Goedkeuring
Benoeming van mevrouw Peeters als vicevoorzitter van de RvC m.i.v. oktober 2023.	Goedkeuring
Goedkeuring van het jaarplan 2024 en het financieel meerjarenperspectief 2024-2033, vaststelling van de begroting 2024.	Goedkeuring en vaststelling
Goedkeuring van het accountantscontroleplan 2023.	Goedkeuring
Benoeming van de heer Boels als nieuw lid van de RvC m.i.v. 1 januari 2024.	Goedkeuring

Beoordeling en beloning bestuurder

In zijn functie als werkgever beoordeelt de RvC ieder jaar het functioneren van de bestuurder. Dit gebeurt op basis van jaarlijkse prestatieafspraken.

Remuneratierapport

In het verslagjaar heeft op 1 mei 2023 een bestuurswissel plaatsgevonden. Om deze reden heeft de RC een reflectiegesprek gevoerd met voormalig bestuurder mevrouw Klijn in 2023, maar (nog) niet met de huidige bestuurder.

In het gesprek met mevrouw Klijn is uitgebreid gereflecteerd op haar bijdrage aan de ontwikkeling van Wold & Waard. De RC stelt – op basis van de zelfevaluatie van de bestuurder, de verschillende tertiaalrapportages en de vele jaren inzet – vast, dat de organisatie onder haar leiding sterk is gegroeid en geprofessionaliseerd.

Beloning

Het bestuur van Wold & Waard wordt statutair gevormd door de bestuurder, de heer Schroor. De beloning van de bestuurder valt binnen de geldende WNT-norm.

De bestuurder voldoet over 2023 aan het vereiste aantal PE-punten.

Beloning Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de RvC past binnen de WNT-normen en de beroepsregels van de VTW. De bezoldiging van de commissarissen is opgenomen als onderdeel van de WNT-verantwoording in de jaarrekening.

Onze Waardering

De RvC kijkt met veel plezier terug op de samenwerking met mevrouw Klijn en spreekt zijn waardering uit voor haar professionaliteit en haar betrokkenheid bij Wold & Waard. Met de nieuwe bestuurder heeft de RC afspraken gemaakt over de invoering van het jaarplan 2024 en de bewaking van de voortgang ervan.

Tot slot kijkt de RvC met waardering terug op de betrokkenheid en de bijdrage van het HPW, de OR en het MT bij de werving van een nieuwe bestuurder.

Yonas Tewelde

Karin Peeters

Bo-Iris Bergevoet

Peter Janse





3. ONZE POSITIONERING

Wie zijn wij?

Wij zijn een woningcorporatie en actief in de gemeente Westerkwartier, provincie Groningen. Ultimo 2023 verhuren wij ca. 5.700 sociale huurwoningen. Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Daarnaast is er een controller. De bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen het MT. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. Eind 2022 hebben we een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2023 – 2026: “Naar een duurzaam thuis, met elkaar”.

Missie



Kernwaarden

De wijze waarop we onze missie uitvoeren is niet alleen af te leiden uit onze keuzes en doelstellingen. Minstens zo belangrijk is onze houding en ons gedrag. Met onze kernwaarden *dichtbij*, *actief*, *duurzaam* geven we aan wie we zijn en hoe we handelen.



Ons werkgebied

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar ca. 65.000 mensen wonen. De grotere dorpen in het Westerkwartier bieden voldoende voorzieningen, terwijl steden als Groningen en Drachten relatief dichtbij liggen. Het gebied kenmerkt zich in demografisch opzicht 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 op ontwikkelingen in te kunnen spelen, hebben wij voor al onze dorpen een vastgoedvisie.



Landelijke ontwikkelingen

De woningmarkt in Nederland staat onder druk. Met een huidig tekort van 400.000 woningen moeten er in de komende jaren 900.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 250.000 sociale huurwoningen. Om dit mogelijk te maken is het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in 2022 gestart met verschillende programma's om een versnelling in de bouw en verduurzaming van woningen te bewerkstelligen en te zorgen dat de woningmarkt weer in balans komt. Voor ons als woningcorporaties zijn de programma's Een Thuis Voor Iedereen (ETVI) en Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO) van belang. Doel van ETVI is het huisvesten van doelgroepen die op eigen kracht moeite hebben om woonruimte te vinden. Op basis van een regionaal afgestemde, door gemeenten op te stellen, woon-zorgvisie moeten gemeenten onderling komen tot een 'fair share' verdeling. Corporaties nemen in hoofdzaak de huisvesting voor hun rekening. In de (concept) Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden specifieke doelgroepen genoemd en wordt ook de regierol uitgewerkt. In 2023 namen wij deel aan de provinciale regie- en projectgroep ETVI.

Het Westerkwartier

De woonbehoefteraming Westerkwartier is in 2022 geactualiseerd. Voor het hele Westerkwartier wordt een fors grotere huishoudengroei voorzien dan in 2019. Omdat koop voor veel starters niet haalbaar is, schrijven meer woningzoekenden zich in voor een sociale huurwoning. Om die extra groei te kunnen realiseren zijn aanzienlijk meer bouwlocaties nodig dan in 2022 voorzien. In tegenstelling tot 2021, waarin we een groei voorzagen van 280 woningen, voorzien we nu een groei van meer dan 500 sociale huurwoningen. We hebben jarenlang te maken gehad met een afnemende doorstroming in onze woningen. Na een lichte stijging in 2022 naar 7,1% is de mutatiegraad in 2023 met 6,7% weer gedaald naar het niveau van 2021 (6,6%) en 2020 (6,5%).

Economie

In 2023 zagen wij wederom een forse stijging van onze kosten als gevolg van de inflatie. Daarnaast is ook de waarde van onze vastgoedportefeuille flink toegenomen en zijn we geconfronteerd met een forse stijging van de rentelasten. Wij volgende de actuele ontwikkelingen en rekenen periodiek de impact op onze (verduurzamings)ambitie en financiële positie door.

Wonen en zorg

Onze visie op Wonen, Welzijn en Zorg is tot stand gekomen met aandacht voor lokale ontwikkelingen, invloeden van nationale beleidskaders en de specifieke behoeften binnen de gemeente Westerkwartier. Het document geeft een overzicht van de huidige situatie en ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, en definieert de rol en verantwoordelijkheden van Wold & Waard in samenwerking met lokale zorg- en welzijnspartners en de gemeente. De visie is uitgewerkt in september 2023 en dient als leidraad voor toekomstige beslissingen en projecten die de kwaliteit van wonen, welzijn en zorg in de regio bevorderen.

Duurzaamheid

In de Nationale Prestatieafspraken staan meerdere afspraken over het versnellen van de verduurzaming van huurwoningen. Zo is afgesproken dat in 2030 450.000 sociale huurwoningen aardgasvrij moeten zijn gemaakt, 675.000 sociale huurwoningen toekomstbestendig geïsoleerd en dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een EFG-label verbeterd zijn. Om dit mogelijk te maken hebben we een versnellingsplan opgesteld.





4. ONZE STAKEHOLDERS

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

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het Huurdersplatform over onze opgaven. In 2021 hebben we voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Hiermee is een raamwerk neergezet, waarin de bijdragen van partijen tot en met 2025 zijn opgenomen. Ieder jaar vullen we dit raamwerk aan met actuele prestatieafspraken. In 2023 hebben we op de volgende thema's afspraken gemaakt: Doelgroepen & Leefbaarheid, Betaalbaarheid, Voorraad & Beschikbaarheid en Duurzaamheid & Kwaliteit. Zo benoemen we o.a. de optimale samenwerking met de gemeente in het sociaal domein, gaan we gezamenlijk met de gemeente op zoek naar alternatieve oplossingen in het huisvesten van statushouders, zetten we samen in op de betaalbaarheid van kwetsbare doelgroepen en maken we afspraken over het beschikbaar stellen van kavels om aan onze (uitbreidings-) opgave te kunnen voldoen in het Westerkwartier.

Gemeente Westerkwartier

In de samenwerking met de gemeente Westerkwartier richten we ons op het maken van gezamenlijke afspraken over wonen, welzijn en zorg, het verbeteren van de leefbaarheid, betaalbaarheid, de voorraad, beschikbaarheid van woningen en duurzaamheid. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente en de volkshuisvestelijke prioriteiten van de Rijksoverheid. Wij leggen deze jaarlijks vast in de prestatieafspraken. De samenwerking is gestructureerd rondom thematische netwerkbijeenkomsten, gezamenlijke projecten en periodieke overleggen om de voortgang te bespreken en eventuele belemmeringen aan te pakken. De gemeente pakt steeds beter haar rol hierin, waardoor wij elkaar ook beter kunnen versterken. Het verbeteren van de samenwerking blijft ook voor 2024 een punt van aandacht.

Huurdersplatform Westerkwartier

Het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) speelt een belangrijke rol in de samenwerking met de gemeente Westerkwartier en Wold & Waard, vooral op het gebied van betaalbaarheid en het welzijn van de huurders. In 2023 heeft het HPW, samen met ons en de gemeente, zich gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen in het Westerkwartier. Dit omvatte het analyseren van de uitkomsten van het Woonlastenonderzoek 2023 en het treffen van maatregelen om de betaalbaarheid voor kwetsbare groepen te verbeteren. Ook is in co-creatie met het HPW en de Woonbond het nieuwe Huurbeleid 2024-2026 opgesteld.

Voor 2024 zijn er specifieke afspraken gemaakt om de samenwerking tussen Wold & Waard, de gemeente en het HPW voort te zetten en verder te versterken. Deze afspraken tussen ons en het HPW leggen we in 2024 vast in een Samenwerkingsovereenkomst.



De samenstelling van het HPW, dat nu uit zeven leden bestaat zal in de loop van dit jaar veranderen. Twee van de leden hebben hun afscheid aangekondigd per 31 december 2024. Er worden begin 2024 nieuwe leden geworven en Wold & Waard biedt hierbij ondersteuning op het gebied van communicatie.

Taakoverdracht met Wierden en Borgen

Collega-corporatie Wierden en Borgen benaderde ons in 2022 met de vraag of wij hun woningen in de gemeente Westerkwartier zouden willen overnemen. Het betreft een kleine 180 woningen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd. Uit verkennend onderzoek en overleg met onder meer huurdersvertegenwoordigingen bleek dat het volkshuisvestelijke belang werd gediend met een dergelijke stap. Ook bleek dat de bezitsoverdracht het best via een zogenoemde 'taakoverdracht' kon plaatsvinden. Een en ander is in goed overleg voorbereid en formeel geëffectueerd op 29 december 2023.

De betrokken huurders zijn steeds over het proces geïnformeerd en lijken, gezien bijeenkomsten met hen begin januari 2024, tevreden met de gang van zaken.

Organisaties zorg en welzijn

In onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg (september 2023) en in onze prestatieafspraken hebben we beschreven hoe wij de samenwerking met onze zorg en welzijn partners willen vormgeven. Ook de gemeente Westerkwartier is in 2023 gestart met het herijken van haar beleid op het Sociaal Domein. Hierover is eind 2023 een brainstormsessie geweest waarbij wij en alle zorg- en welzijnpartners input konden leveren op wat er goed gaat en wat er beter kan. De resultaten worden in 2024 uitgewerkt en uiteindelijk zal dit bijdragen aan de nieuw Woonszorgvisie van de gemeente. Samenwerking en verbinding zullen een belangrijk uitgangspunt worden.

Vanuit de prestatieafspraken die we in 2023 hebben opgesteld voor 2024 wordt er specifiek aandacht besteed aan de samenwerking met het OGGz (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Er wordt onderzocht of er onder ketenpartners behoefte is aan een stuurgroep OGGz. Daarnaast, indien er opschaling nodig is vanuit de lijnorganisaties of samenwerkende organisaties, meldt Wold & Waard casuïstiek aan bij de OGGz. Om de samenwerking en saamhorigheid binnen het sociaal domein te bevorderen, en elkaar ook op uitvoerend niveau te leren kennen, zullen Wold & Waard, de Schans en de gemeente periodiek een thematische netwerkbijeenkomst organiseren.

Dorpen

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. In 2023 zijn de vastgoedvisies geactualiseerd van de dorpen in de voormalige gemeenten Marum en Grootegast.

Experiment verkoop Visvliet in 2023 met succes afgerond

Sinds eind 2021 zijn wij in overleg met het dorp Visvliet over de mogelijke verkoop van drie voormalige seniorenwoningen. Vanwege wegvallende vraag naar sociale huurwoningen en hoge herstellkosten voor renovatie wilden wij deze woningen slopen.



Dorpsbelangen Visvliet denkt dat er in het dorp mensen zijn die niet makkelijk voor een woning van Wold & Waard in aanmerking komen, maar wel willen huren. Zij vinden het binden van deze doelgroep belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp.

Wij hebben in veel kleinere dorpen nog woningbezit en zoeken graag mee naar nieuwe manieren om leefbaarheid te bevorderen. Omdat onderhandse verkoop niet is toegestaan, hebben we de AW gevraagd om in te stemmen met een experiment.

De AW heeft in 2023 toestemming verleend voor de verkoop. De woningen zijn eind september overgedragen aan Visvliet Vitaal.

Corporaties

Samenwerking met andere corporaties stelt Wold & Waard in staat om kennis en ervaringen te delen, wat kan leiden tot innovatievere en effectievere oplossingen voor huisvestingsvraagstukken. Het biedt ook de mogelijkheid om middelen efficiënter te benutten, bijvoorbeeld door gezamenlijke inkoop of het delen van expertise, wat kostenbesparingen en verbeteringen in de dienstverlening kan opleveren. Daarnaast kan een samenwerkingsverband met andere corporaties de onderhandelingspositie versterken, bijvoorbeeld in gesprekken met lokale overheden of leveranciers. Daarom werken wij in verschillende samenwerkingsverbanden, zoals de G13 (bestuurlijk netwerk van Groninger corporaties) en Bouwstroom Noord van vijf woningcorporaties. Op 4 april 2023 is Wold & Waard, samen met vier andere Groninger corporaties, een samenwerkingsverband aangegaan onder de naam GeWOON Groen. Daarnaast zijn we in 2021, samen met de andere Groninger corporaties en huurdersorganisaties, aangehaakt bij Groningen Huurt om gezamenlijk een woonruimteverdeelsysteem te ontwikkelen. Dit woonruimteverdeelsysteem moet in 2025 de individuele systemen van woningcorporaties in Groningen gaan vervangen.

Maatschappelijke visitatie

Eens per vier jaar evalueert een onafhankelijk bureau hoe wij op maatschappelijk gebied presteren. Dit in het licht van de lokale en regionale opgaven. Dit in de ogen van belanghebbenden, onze huurders, het huurdersplatform en onze gemeente en overige partners. Onze meest recente visitatie (over 2019-2022) is dit jaar afgerond. Hierbij is getoetst op de prestatievelden: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, maatschappelijke capaciteit en besturing van Wold & Waard. Op deze onderdelen scoren we goed tot zeer goed.





5. ONZE HUURDERS

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

Vanuit ons ondernemingsplan:

Woonplezier: 'iedereen woont prettig'

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

Meedoen: 'iedereen voelt zich gehoord'

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

Dienstverlening: 'elk contact is raak'

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

Dienstverlening

Wat voor ons een huis is, is voor onze huurders een thuis. Juist omdat er voor onze doelgroep niet veel te 'kiezen' is, is Klantbeleving voor ons belangrijk. Wij willen meer dan alleen dat huis bieden. Met onze inzet op onder andere duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid willen we van betekenis zijn voor onze huurders. Om hier inhoudelijk met de organisatie, huurders en partners mee aan de slag te gaan hebben we een stip op de horizon nodig. Een koers waar we de inrichting van dienstverlening, processen en profielen aan op kunnen hangen. Met ons ondernemingsplan 2023-2026 hebben we onze inhoudelijke koers bepaald voor de komende jaren. Want dienstverlening is niet iets van één afdeling. Het is van ons allemaal. Met heel Wold & Waard werken we elke dag aan goede en betaalbare huurwoningen in de sociale huursector in het Westerkwartier en alles wat daar omheen komt kijken. Samen maken we mogelijk dat de huizen die wij verhuren voor onze huurders een thuis zijn.



Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties. De cijfers zijn transparant, voor gemeenten, huurders en stakeholders. Ook wij nemen deel aan de Aedes Benchmark. Zo weten we waar we staan ten opzichte van andere corporaties. En kunnen we onze eigen prestaties gericht verbeteren.

In 2023 gaven huurders onze dienstverlening gemiddeld een 7,7 (2022: 7,5). Hiermee scoren wij iets hoger dan het landelijk gemiddelde in 2023 (7,6).

Hieronder staan de cijfers per onderdeel.

	Wold & Waard			Sector
	Score 2022	Score 2023	letter	Score 2023
Nieuwe huurders	7,8	7,9	B	7,7
Huurders met een reparatieverzoek	6,9	7,7	B	7,7
Vertrokken huurders	7,9	7,6	B	7,4

Klanttevredenheid

Wij vinden het belangrijk om onze klanttevredenheid te meten en te monitoren. We meten waar het goed gaat en waar niet. We sturen bij als het nodig is, zodat we onze processen zó kunnen inrichten voor een optimale tevredenheid van onze huurders. Sinds januari 2023 maken wij gebruik van de enquêtetool die gekoppeld is aan onze ERP systeem. Als een huurder contact heeft gehad met één van ons, dan krijgt hij dezelfde avond nog een enquête toegestuurd.

Op dit moment doen we dat voor 4 klantprocessen: reparaties, planmatig onderhoud, woning betrekken en woning verlaten. Alle antwoorden van heel tevreden tot niet tevreden worden automatisch verwerkt in rapportages en analyses, zodat je deze ook kunt vergelijken met eerder behaalde scores. Alle feedback is inzichtelijk via het dashboard. Hiermee hebben we inzicht in de klanttevredenheid. Wat gaat goed en wat kan beter in verschillende klantprocessen. Ook onze ketenpartners (kunnen) zien in hoeverre zij voldoen aan de afgesproken servicelevels.

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

Reparatie	Woning betrekken	Woning verlaten	Onderhoud douche, keuken, toilet
7,7	8,0	7,5	8,2

Bijzondere woonvraag

Sociale problematiek

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

In 2023 zijn er 68 zaken aangemeld bij Buurtbemiddeling Westerkwartier. Van de 68 aangemelde zaken bleken 3 zaken niet geschikt om te bemiddelen en deze zijn uiteindelijk doorverwezen. In 2022 en 2021 waren dit nog, respectievelijk, 70 en 84 aanmeldingen. Deze terugloop is ook in de rest van het land zichtbaar. Van de 68 aanmeldingen in 2023 had 47% betrekking op een huurwoning.

Ondersteuning bij betalingsproblemen

We hebben blijvende aandacht voor de ontwikkeling van de woonlasten van onze huurders. Vanaf 2023 heeft Wold & Waard twee Consulenten Betalingen. Vanuit de interne vroeg signalering zetten wij in op persoonlijk contact na het ontstaan van een betaalachterstand. Naast het gebruik van schriftelijke communicatie bellen en appen we en leggen huisbezoeken af. Doel is om gezamenlijk te kijken naar een oplossing. Lukt het niet om een regeling te treffen of een oplossing te bieden dan verwijzen we naar een sociale netwerkpartner. Het afgelopen jaar hebben wij intensief ingezet op de samenwerking met onze netwerkpartners. We hebben aanvullende afspraken gemaakt zodat we de huurder nog beter van dienst kunnen zijn.

Vanaf 2021 hebben wij een convenant in het kader van de WGS (Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening) met de Gemeente Westerkwartier. Wold & Waard doet meldingen van alle achterstanden langer dan 1 maand. De Schans schrijft deze huurders een brief waarin ze aangeven dat ze hen ondersteuning bij de financiën kunnen bieden. Door de gemeente geselecteerde risicogroepen worden gebeld om te vragen of ze hulp nodig hebben. Resultaten worden aan ons teruggekoppeld als: "klant wil hulp, klant wil geen hulp". In 2023 hebben wij het proces rondom de meldingen en verwachtingen besproken met onze netwerkpartners zodat we ook hier de huurder goede hulp kunnen bieden.

Urgentie

Onder bepaalde voorwaarden kan een woningzoekende met voorrang voor een woning in aanmerking komen.

Reden urgentie	2023	2022	2021
Sociale urgentie	21	22	30
Medische urgentie	18	24	22
Sloop (voorrang bij vervangende woonruimte)	32	19	24
Convenant uitstroom Begeleid Wonen	4	9	3

Bovenstaande getallen betreffen de toegekende urgenties. Het aantal verhuringen kan hiervan afwijken. Het aantal urgentie toekenningen op basis van sloop is hoger dan het jaar ervoor. De onderstaande woningen worden gesloopt, waardoor huurders een urgentie hebben gekregen om met voorrang te verhuizen:

- Molenstraat in Marum
- Bosplantsoen in Zevenhuizen
- MAD Bakkerstraat in Zevenhuizen
- Gavelaan in Oostwold



Statushouders

De gemeente Westerkwartier heeft een taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. In 2023 was deze 177 personen. Met de gemeente is afgesproken dat wij statushouders met voorrang een huurwoning aanbieden binnen de mogelijkheden die wij zien binnen ons woningbezit en in relatie tot andere urgente groepen.

In 2023 hebben wij 48 personen kunnen huisvesten. Dit aantal is lager dan de jaren ervoor en had als oorzaak een aantal herstructureringsprojecten, waarbij de zittende huurders met voorrang een andere woning krijgen. In combinatie met andere urgenties hebben wij minder statushouders kunnen huisvesten, omdat wij de reguliere woningzoekenden ook voldoende kans willen geven om voor een andere woning in aanmerking te komen. Daarbij is de gemeente er niet in geslaagd om andere vormen van huisvesting te regelen om daarmee de taakstelling te voltooien. De achterstand die momenteel nog openstaat betreft 90 personen.

InsightOut

Soms kan een jongere niet langer thuis wonen en dreigt opname in de crisisopvang. InSightOut (een gezamenlijk project met gemeente en Wender) probeert dat te voorkomen. Jaarlijks stelt Wold & Waard daartoe zes jongerenwoningen beschikbaar, waarbij Wender als huurder optreedt. Als het zelfstandig wonen goed loopt, krijgt de jongere een huurcontract op eigen naam. Wender en de gemeente zorgen voor ondersteuning (begeleiding, inkomen). In 2023 kregen drie jongeren een woning toegewezen. Vier jongeren kregen een huurcontract op eigen naam.

Aanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Inwoners van het Westerkwartier kunnen op medische gronden bij de gemeente een beroep doen op aanpassing van hun woning of op een andere, passende huurwoning. In 2023 is één woning op verzoek en voor rekening van de gemeente aangepast in het kader van de WMO.

Bij de overheveling van de rioolheffing van gebruiker naar eigenaar is voor wat betreft het woningbezit van Wold & Waard een efficiencyvoordeel (minder aanslagen en incasso) voor de gemeente ontstaan. De gemeente stelt dit voordeel aan Wold & Waard beschikbaar. De corporatie gebruikt dit voor de vergoeding van kleine (zorg)voorzieningen, die niet meer uit het gemeentelijk WMO-budget worden betaald. In 2023 is in dit kader ca. € 29.000, - besteed bij 25 adressen.

Betaalbaarheid

Woningcorporaties huisvesten mensen met een kleine portemonnee en mensen die, om wat voor reden dan ook, ondersteuning in het voorzien van woonruimte nodig hebben. Eén van de kerndoelen van een woningcorporatie is daarom het betaalbaar houden van het wonen. Vanuit dit doel, in relatie tot onze opgave op lange termijn, hebben we in 2023 onder meer ons huurbeleid aangepast, een huurbevriezing en -verlaging doorgevoerd en hebben we, samen met de gemeente, een woonlastenonderzoek uitgezet.



Huurbeleid

In 2023 hebben we in co-creatie met het Huurdersplatform Westerkwartier, en onder begeleiding van de Woonbond, een nieuw huurbeleid ontwikkeld. Deze vorm om te komen tot nieuw beleid was intensief, maar heeft een huurbeleid opgeleverd waarin voldoende balans is tussen de betaalbaarheid van het wonen en de opgave van Wold & Waard op langere termijn.

Onderdeel van ons huurbeleid is dat bij de jaarlijkse huurverhoging een staffel wordt toegepast. Naarmate de afstand tussen de betaalde huur en de streefhuur groter is, is de jaarlijkse procentuele huurverhoging hoger. Op deze manier ontstaat meer aansluiting tussen kwaliteit en huurprijs.

Eind 2023 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 528,13 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging op 1 juli bedroeg gemiddeld 0,83%. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huurbevriezing

In 2023 hebben we de jaarlijkse huurverhoging niet toegepast bij woningen met een sloopbestemming, woningen die in 2022 gerenoveerd werden en woningen met een energielabel E, F of G.

Huurverlaging

Belangrijkste onderwerp bij de huurverhoging in 2023 was het “Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen”. Deze wet gaf huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie het recht op een eenmalige huurverlaging als ze relatief duur wonen. Uiteindelijk hebben ongeveer 1.000 huishoudens huurverlaging gekregen. De gemiddelde verlaging bedroeg 6,7%.

Huurbezwaren

In 2023 waren er 23 huurbezwaren. Daarvan waren 21 bezwaren over de jaarlijkse huurverhoging en 2 bezwaren wegens onderhoudsgebreken. De huurcommissie heeft 12 bezwaren ongegrond verklaard; 11 huurders hebben hun bezwaar weer ingetrokken.

Kwijtschelding rioolheffing

Wold & Waard rekent de gemeentelijke rioolheffing via de servicekosten aan huurders door. Maar huurders met een gemeentelijke vrijstelling voor heffingen en belastingen hoeven deze heffing niet te betalen. In 2023 kwamen 295 huurders voor kwijtschelding in aanmerking (283 adressen in 2022).

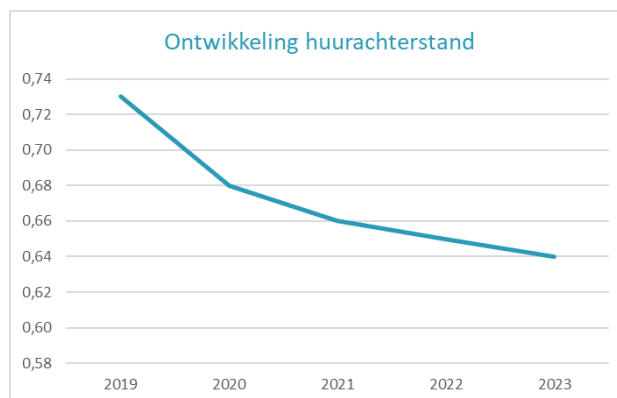
Start onderzoek woonlasten

In samenwerking met de gemeente zijn we in 2023 gestart met een onderzoek naar de woonlasten van de inwoners van het Westerkwartier. Dit onderzoek is uitgezet onder zowel woningeigenaren, huurders van commerciële huurwoningen als huurders van sociale huurwoningen. Het onderzoek is in 2018 ook gehouden en met het herhalen van het onderzoek hopen we ook inzicht te krijgen in de ontwikkelingen van de woonlasten van de inwoners in het Westerkwartier. Begin 2024 worden de resultaten van het onderzoek verwacht.



Huurincasso

In de grafiek is het verloop van de huurachterstanden ten opzichte van de huuropbrengst opgenomen. In 2023 is de huurachterstand licht gedaald t.o.v. van vorig jaar.



Ontruimingen

In 2023 is 13 keer ontruiming aangezegd (2022 15 keer). In totaal zijn 5 woningen ontruimd. Dit betreft één ontruiming wegens hennep, de rest vanwege huurachterstand.

Achterstanden vertrokken huurders

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden; dit speelt vooral bij ontruimingen. Wij proberen de uitstaande bedragen dan alsnog te innen, maar dat proces duurt vaak jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond € 281.937,- open voor 111 ex-huurders. Dit bedrag is in 2023 gedaald, waarschijnlijk omdat in 2022 meer woningen zijn ontruimd. De ontruimingen wegens hennep zijn hier deels de oorzaak van (hoge mutatiekosten door schade in de woning).

Voor wie zijn we er?

Wij zijn er allereerst voor huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen voor eenpersoons-huishoudens van € 44.035,- en € 48.626 voor meerpersoonshuishoudens. Incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 53.500,- en daarboven. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 693,60). Huishoudens met een inkomen hoger dan € 53.500,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan € 808,06 (vrije sector).

Volgens de staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 44.035,-- (eenpersoons) en € 48.626,-- (meerpersoons). In 2023 is 96,2% binnen deze norm toegewezen.

Passend toewijzen

Volgens de regeling Passend Toewijzen moeten wij aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning aanbieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Van deze eis mogen wij afwijken met een marge van 5%. In 2023 is 95,6% van de verhuringen passend toegewezen.

Leefbaarheid

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

Leefbaarheidsfonds

Wold & Waard heeft haar Leefbaarheidsfonds in 2023 ingezet voor een breed scala aan activiteiten en projecten die de leefbaarheid in het werkgebied verbeteren. Dit waren initiatieven die gericht zijn op het bevorderen van de sociale cohesie, het verbeteren van de fysieke omgeving, of het ondersteunen van de bewoners in hun persoonlijke ontwikkeling en welzijn.

In 2023 zijn er 22 aanvragen leefbaarheidsfonds ingediend, waarvan 14 aanvragen zijn toegekend. In totaal gaat het om een toegekend bedrag van € 27.210.

Inzet leefbaarheidsmedewerkers, wijkbeheerders en wijkconsulenten

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

Leefbaarheid omgeving

Net als in het voorgaande jaar heeft Wold & Waard ook in 2023 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. We hebben in 2023 in totaal € 319.000 uitgegeven aan deze werkzaamheden.

Woningtoewijzing

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

Groningen Huurt

In 2023 heeft het project Groningen Huurt gewerkt aan een platform voor alle huurwoningen in de provincie Groningen. Er zijn voorstellen ontwikkeld voor woonruimteverdeling en samenwerking, die in augustus door corporatiebestuurders zijn goedgekeurd. Een werkconferentie en roadshow zijn gepland om informatie te delen en de volgende fase, waaronder de aanbesteding voor het platform en het overdragen van rechten aan woningzoekenden, start in het najaar. Dit project is een samenwerking tussen Groninger woningcorporaties en hun huurdersorganisaties.

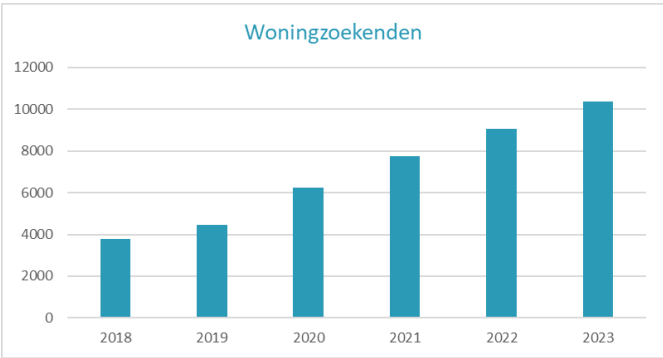


In 2024 richt Groningen Huurt zich op het afronden van het woonruimteverdeelsysteem, dat gepland staat voor lancering in 2025. Het beleid voor woonruimteverdeling en urgentie wordt verder uitgewerkt en besproken, met een focus op de implementatie van een urgentieregeling. Daarnaast worden gesprekken met gemeenten gevoerd over de afstemming met lokale huisvestigingsverordeningen. Ook de aanbestedingsfase voor het platform is begonnen, met verwachtingen om in juli een leverancier te kiezen en de bouw te starten.

Woningaanbiedingen

Voor de invoering van het aanbodmodel (tot 2020) was de acceptatiegraad minder dan 30%. In 2023 was de gemiddelde acceptatiegraad 54% (2021: 59%, 2022: 56%). Gecorrigeerd voor sloop, verkoop, urgenties e.d. gaat het om 50,9% (2022: 46,4%).

Als we de acceptatiegraad per woningtype bekijken, dan zien we dat de acceptatiegraad van een éénslaapkamerwoning flink is gestegen t.o.v. vorig jaar. De acceptatiegraad van een tweeslaapkamerwoning is juist gedaald.



Woningtype	Aanbiedingen	Acceptaties	Acceptatiegraad
Eén-slaapkamer-woning	108	62	57,4% (2022: 44,5%)
Twee-slaapkamer-woning	122	64	52,5% (2022: 69,0%)
Gezinswoning	191	104	54,5% (2022: 55,8%)
Seniorenwoning	172	91	52,9% (2022: 56,9%)

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden steeg in 2023 opnieuw fors, naar 10.366. Dit is een toename van 14%. Ten opzichte van 2022 zagen we dat vooral meer mensen vanuit de gemeente Westerkwartier zich als woningzoekende hebben ingeschreven. Door krapte op de woningmarkt en het gegeven dat we mensen zich eerder inschrijven voor een sociale huurwoning valt deze groei te verklaren.

Verhuizingen

	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal huuropzeggingen	319	313	348	382	361
Mutatiegraad in %	6,7	6,6	6,6	7,1	6,7

De gemiddelde mutatiegraad is in 2023 vergelijkbaar als in voorgaande jaren. Corrigeren we het cijfer voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad 5,9%.



Reden huuropzegging	2019	2020	2021	2022	2023
Ontruiming	6	3	8	4	5
Overlijden	37	49	62	69	55
Sloop	25	15	2	18	31
Verkoop aan huurder	1	3	3	0	2
Woningruil	5	5	10	5	11
Andere woning elders	245	238	262	286	257
TOTAAL	319	313	347	382	361

Bewust Wonen Weken

De Bewust Wonen Weken in het Westerkwartier zijn een jaarlijks evenement georganiseerd door Wold & Waard, de gemeente Westerkwartier en Sociaal Werk De Schans. In 2023 stond het thema leefbaarheid centraal met een speciale focus op het bevorderen van ontmoetingen binnen de wijk. Het doel was om door middel van een levendige en gezellige buurt bij te dragen aan het welzijn van alle bewoners. Het programma bestond uit diverse activiteiten zoals samen koffiedrinken en eten, waarbij tijdens de Bewust Wonen Weken iets lekkers werd bezorgd bij alle “Buurtbakkies”, “Buurthuis kamers” en eetclubs. Deze weken zijn een prachtige gelegenheid voor bewoners van het Westerkwartier om elkaar beter te leren kennen, nieuwe contacten te leggen en samen te genieten van diverse activiteiten die de gemeenschapszin versterken en bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp of de buurt.

Klachtenprocedure

Jaarlijks voeren medewerkers van Wold & Waard duizenden telefoongespreken, voeren we honderden reparaties uit en beantwoorden we vele vragen en verzoeken van huurders. We streven hierbij naar een hoge klanttevredenheid. Toch gaat er wel eens iets mis en dient een huurder een klacht in.

Wanneer een klacht door een medewerker niet naar tevredenheid van onze huurder of woningzoekende is afgehandeld, dan is er de mogelijkheid een formele klacht in te dienen. Deze wordt behandeld door onze klachtencoördinator én inhoudelijk behandeld door de betrokken medewerker. Als de huurder of woningzoekende er alsnog niet uitkomt met onze medewerker, kan de klacht worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie. Zij beoordeelt op basis van het eigen reglement of een geschil voor behandeling door de commissie in aanmerking komt. Behandelt de klachtencommissie het geschil, dan brengt zij advies uit aan zowel de huurder of woningzoekende als aan Wold & Waard. Dit advies kunnen we al dan niet overnemen. Dit geldt ook voor de huurder en woningzoekende.

Onze klachtenprocedure is in 2023 aangepast. Sinds 1 juli heeft Wold & Waard een klachtencoördinator. Zij zorgt voor het registreren en bewaken van een tijdige klachtafhandeling. In 2023 – vanaf 1 juli – zijn er 17 klachten door de klachtencoördinator ontvangen over de dienstverlening van Wold & Waard. De meeste klachten worden vervolgens opgelost. Soms komt het voor dat de klant niet tevreden is en het geschil voorlegt aan de onafhankelijke klachtencommissie. In 2023 werden er 3 klachten behandeld door de klachtencommissie.



Klachten 2023	Via Klachtencoördinator
Onderhoud	10
Woningtoewijzing	1
Communicatie	4
Leefbaarheid	1
Beleid	1
Totaal	17

Klachtencommissie

In 2023 hadden zitting in de Klachtencommissie:

- mevrouw mr. J.P. Schrale-Oranje, voorzitter
- mevrouw J. Reinders, lid (per 1-1-2014, namens de huurders)
- de heer J. Kamphuis, lid (per 1-6-2019, namens de corporatie)
- mevrouw F. Darwinkel, plaatsvervangend lid (per 1-6-2019, namens de huurders)
- mevrouw H. van Marrum, plaatsvervangend lid (per 1-1-2020, namens de corporatie)

In 2023 zijn drie klachten ingediend bij de Klachtencommissie. Bij één klacht heeft de huurder zijn klacht ingetrokken en was verdere tussenkomst van de Klachtencommissie niet nodig. Twee klachten hebben geleid tot een hoorzitting. Daarbij is één klacht door de Klachtencommissie gegrond verklaard. Wold & Waard heeft het advies van de Klachtencommissie opgevolgd. Bij de andere klacht is het geschil tijdens de hoorzitting opgelost.



6. ONZE WONINGEN

Wij verhuren voldoende, betaalbare en duurzame woningen van goede kwaliteit. Investeren in nette, veilige en energiezuinige woningen 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.

Vastgoedsturing

Organisatie

Ons proces van vastgoedsturing viel tot eind 2023 onder de verantwoordelijkheid van het team Strategie & Organisatie. Inhoudelijk is de adviesgroep Strategisch Voorraad Beleid aan zet. Daarin zijn alle afdelingen (Woondiensten, Vastgoed, Financiën) vertegenwoordigd, zodat bij afwegingen over vastgoedinvesteringen alle relevante invalshoeken aan bod komen. Voorstellen van de adviesgroep worden door het MT besproken en bekrachtigd.

In de loop van 2023 veranderden de inzichten over deze aanpak, mede door de beoogde herinrichting van de Stafafdeling. Met ingang van 2024 is de manager Klant & Strategie verantwoordelijk voor het proces van vastgoedsturing. De inrichting van het nieuwe proces staat op moment van schrijven nog niet vast.

Wensportefeuille

Voor de omvang van onze woningvoorraad is de Wensportefeuille het uitgangspunt. Uit nieuw onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de woningbehoefte de komende jaren sterker groeit dan eerder was voorzien. Wij gaan nu tot en met 2030 uit van een netto toename van de sociale huurvoorraad in het Westerkwartier met ruim 500 woningen. In de Wensportefeuille van 2021 was het uitgangspunt een groei van 280 woningen. De groei realiseren we bij voorkeur in de dorpen Leek en Zuidhorn: daar waar zowel nu als op de lange termijn de vraag naar sociale huurwoningen het grootst is. Eind 2024 actualiseren we onze Wensportefeuille opnieuw.

Vastgoedvisies

Om ervoor te zorgen dat ons vastgoed blijvend aansluit bij de woonvraag stellen we jaarlijks voor ongeveer een derde van ons bezit een vastgoedvisie op. We beschrijven het dorp en de omgeving, de technische en energetische staat van onze woningen en de woonvraag en we maken een financiële analyse. In combinatie met een beoordeling op sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen leidt deze analyse tot een visie op ons vastgoed. In onze afwegingen is de (ontwikkeling van de) vraag naar huurwoningen het belangrijkste uitgangspunt.



In de dorpen Leek en Zuidhorn is de behoefte aan uitbreiding van ons bezit relatief groot. In andere dorpen is de vraag naar huurwoningen soms gering. In die dorpen kiezen we voor afbouw van onze voorraad. Volledige terugtrekking uit een dorp is geen vooropgezet doel, maar soms niet uit te sluiten.

Actuele Woningvoorraad

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

Eind 2023 zijn er 5.632 verhuureenheden in exploitatie.

OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	
Woningen	5.133
Standplaatsen	4
Overige woongelegenheden	446
Bedrijfsruimten	8
Garages	41
Totaal	5.632

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 door onze RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners beoordeeld volgens een methodiek die aansluit bij het RGS onderhoud. Deze inventarisatie vindt gelijktijdig plaats met de onderhoudscyclus. Uit de Aedes Benchmark blijkt dat huurders de onderhoudstoestand van de woning een 7,0 geven. Dit is een stijging van 0,2 ten opzichte van 2022. De waardering landelijk is 6,9.

Planmatig onderhoud

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

Onderhoud aan de woningschil (schilderwerk, voegwerk en platte daken) organiseren wij op basis van RGS. Bij deze vorm van onderhoud bepalen onze samenwerkingspartners op basis van hun kennis en expertise de noodzakelijke werkzaamheden en interval daarvan.



Voor aflopende contracten wordt, conform ons inkoopbeleid, een selectieronde gehouden. Bestaande contractpartijen krijgen in beginsel de gelegenheid om in concurrentie mee te dingen naar het nieuwe contract.

Van onze woningen beschikt 85% over individuele centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Ca. 15% van de woningvoorraad is voorzien van een collectieve installatie (blokverwarming, warmtepompinstallatie of een warmtenet). Van alle installaties is 98% uitgerust met een hoog rendement systeem.

Dagelijks, niet-planmatig onderhoud

Niet-planmatig (klachten-, mutatie- en service-) onderhoud (npo) wordt uitgevoerd op basis van een melding of bij huuropzegging. Een deel van het werk wordt uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. Specialistisch onderhoud, omvangrijker onderhoud in mutatiewoningen en klachtenonderhoud van meer dan 4 uur wordt uitbesteed.

Onderhoudslasten

Onderhoudslasten	2023	2022
Planmatig onderhoud	5.986	3.752
Contractonderhoud	1.472	1.427
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	1.480	1.162
Mutatieonderhoud	2.444	1.518
Zwambestrijding	55	64
Asbestsanering	-	-
Materiaalverbruik	215	167
Overige onderhoudskosten	142	131
Totaal werk derden	11.793	8.221
Toegerekende personeelskosten	1.051	1.086
Toegerekende organisatiekosten	400	416
Totale onderhoudslasten	13.244	9.723

In 2023 bedroegen de totale onderhoudslasten € 13,2 miljoen (vorig jaar € 9,7 miljoen). Dit is inclusief € 1,5 miljoen (vorig jaar € 1,5 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.

De onderhoudskosten vielen hoger uit in vergelijking met 2022. Dit komt door doorgeschoven werk dat eind 2022 nog niet gereed was en in 2023 is uitgevoerd (€1,9 miljoen). Daarnaast vallen de kosten met betrekking tot planmatig onderhoud hoger uit i.v.m. vervanging douche, keuken en toilet.

Ook zijn de mutatie- en reparatiekosten € 1,2 miljoen hoger dan 2022 o.a. door het meer uitbesteden aan co-makers. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door minder inzet van onze eigen onderhoudsdienst die andere werkzaamheden heeft uitgevoerd (bijvoorbeeld bemensen energiebus, planningstaken en ziektevervanging). Anderzijds is sprake van hogere mutatiekosten, omdat oudere woningen met een lange duur van bewoning zijn vrijgekomen. Tot slot zijn de hogere kosten te verklaren door een hogere standaard. Als onderdeel van de kwaliteitsverbetering (zie hoofdstuk Aedes Benchmark) wil Wold & Waard een hogere klanttevredenheid. Met name bij mutatie doen we nu altijd een asbestinventarisatie (destructief). Ook maken we elke woning extra schoon na uitvoering van werkzaamheden.



Vanuit ons ondernemingsplan:

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.

Verduurzaming

Energiebeleid

Programma versnelling in de verduurzaming

In 2023 zijn we gestart met het Programma versnelling in de verduurzaming. Het totale programma loopt tot en met 2033. Hiermee willen we de verduurzaming van onze woningen voor al onze huurders eerder beschikbaar maken. Hiervoor zijn 4 sporen gemaakt:

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

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

Communicatie naar alle huurders over de sporen van verduurzaming

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

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

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

Uitvoering verduurzaming

Door de versnelling van de verduurzaming hebben we in 2023 het concept van hybride renovaties (start in 2020) bijgesteld. Het bijbehorende maatregelenpakket bestaat nu uit:

- vervanging kozijnen (HR++ beglazing) en dak;
- optimaliseren kierdichting en spouw- en vloerisolatie;
- aanbrengen CO2 ventilatie;
- plaatsen van een warmtepomp als basisverwarming naast de cv-ketel;
- aanbrengen van zonnepanelen.



Omdat de versnelling een grotere investering vraagt, meer woningen op korte termijn, hebben we het niveau van de hybride verduurzaming afgeschaald naar de standaard voor woningcorporaties. Dit betekent dat de woningen toekomst gereed zijn volgens de Nationale Prestatieafspraken. Als de hybride renovatie uit strategische of technische overwegingen niet gewenst is, wordt een alternatief toegepast.

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

In 2023 zijn verduurzaamd:

- Spoor 1, 134 woningen gerealiseerd, prognose was 134.
Uitgave in 2023: € 15,9 miljoen
- Spoor 2, 25 woningen gerealiseerd, prognose was 24
Uitgave in 2023: € 0,4 miljoen.
- Spoor 3, 327 woningen gerealiseerd, prognose was 292
Uitgave in 2023: € 0,8 miljoen.
- Spoor 4, 564 woningen gerealiseerd, prognose was 600
Uitgave in 2023: € 1,7 miljoen.

In 2023 zijn in totaal bij 1050 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Dit is in lijn met onze prognose van eveneens 1050 woningen. Er is echter een overlap tussen spoor 3 en 4 van 77 woningen. Dit betekent dat we in 2023 973 unieke woningen hebben verduurzaamd.

In 2023 is in spoor 1 meer uitgegeven dan begroot. Dit komt doordat de verduurzaming van 57 woningen in Tolbert ten opzichte van de planning naar voren konden worden gehaald. Gemiddeld is er per woning niet meer geld uitgegeven in spoor 1 dan gebudgetteerd was.

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

Het valt op dat akkoordverklaringen voor de zonnepanelen (spoor 4) de laatste periode teruggelopen, waarschijnlijk door onzekerheid bij huurders over de salderingsregeling. We gaan nu extra uitleg aan het aanbod toevoegen over de salderingsregeling.

Huurderstevredenheid

Onderzoek naar de huurderstevredenheid over de renovaties is een continu proces. De uitkomsten zijn overwegend positief. In 2024 kijken we naar de mogelijkheden om de huurderstevredenheid bij Inceptivize onder te laten brengen. Deze waardering wordt dan ook als KPI voor de geselecteerde aannemers ingevoerd.



Innovatie/pilots

In 2023 hebben we een aantal kleine pilots gedraaid. We hebben bij een project een prefab biobased dak toegepast. We hebben een alternatieve All-Electric warmtepomp toegepast met daarbij een slimme stroomschakeling om zo het netwerk minder te belasten. Daarnaast recycelen we meterkasten, MV-boxen en dakramen als pilot om te kijken of we zo onze afvalstromen kunnen beperken.

Bewonersparticipatie en -begeleiding bij renovaties

Bewoners van te renoveren woningen worden vier jaar voorafgaand aan de renovatie meegenomen in de plannen. Dit was tot 2023 1 tot 2 jaar. Zij worden per (nieuws)brief, bewonersbijeenkomsten en keukentafelgesprekken voortdurend geïnformeerd en hebben zo de mogelijkheid voor het geven van inbreng.

Bij de renovaties is onze woonconsulent verduurzaming het aanspreekpunt voor de huurders. De opzichters zijn met grote regelmaat aanwezig om technisch gerelateerde vragen te beantwoorden.

Na oplevering bezoekt onze energiecoach de bewoners om nogmaals uitleg te geven over de nieuwe apparatuur en om vragen te beantwoorden. Ook geeft hij tips over energiebesparing. Het bezoek door de energiecoach wordt in principe na drie en zes maanden herhaald. Niet alle huurders hebben daar behoefte aan.

Pilot Noordhorn

In Noordhorn zijn aan de Verlengde Oosterweg, Norritsstraat, Noorderweg en Touwslagersbaan 18 woningen in onderzoek naar toekomstbestendigheid geweest. De bewoners zijn hierover in maart 2023 geïnformeerd. Binnen het MT is besloten om dit project als pilot gebruiken voor het meer betrekken van bewoners bij het vaststellen van de toekomstplannen van hun woningen.

Dit is het eerste project waarin op deze wijze een participatietraject is gestart. Er is op voorhand niet vastgesteld op welke trede van de participatieladder het project ingezet moest worden. Gedurende het traject bleek dit op 'raadplegen' uit te komen. In het voorjaar zijn de bewoners geraadpleegd over hun voorkeur voor sloop/nieuwbouw en gewenste maatregelen indien hun voorkeur uitging naar verduurzamen. We hebben per woningtype een concreet voorstel met maatregelen voorgelegd aan de bewoners en deze opnieuw geraadpleegd op hun voorkeur voor de maatregelen of sloop met nieuwbouw. In maart 2024 wordt een definitief besluit genomen over de toekomst van de woningen. Het traject wordt dan geëvalueerd. De resultaten worden in 2024 meegenomen in de ontwikkeling van ons participatiebeleid.

Samenwerking

Wij geloven in de kracht van samenwerking en zijn om die reden aangesloten bij GeWOON Groen, een samenwerkingsverband van vijf Groninger corporaties. GeWOON Groen heeft als doel de verduurzaming van de aangesloten corporaties te versnellen en hun huurders te stimuleren en te faciliteren in mogelijkheden tot energiebesparing. In 2023 is gewerkt aan de kennisdeling, trainingen en de gezamenlijke inkoop van zonnepanelen en energiedisplays. In 2024 wordt de samenwerking verder uitgewerkt in een beleidsplan van GeWOON Groen onder leiding van een nieuwe directeur Rolf Koops. Het thema "duurzaam" alternatief van de NPA en het biosbased bouwen zal extra aandacht krijgen.



Warmte Transitie Visie (WTV)

In 2023 heeft de gemeente Westerkwartier onderzoek laten verrichten naar mogelijke uitbreiding (Marum) en aanleg (o.a. Grijpskerk en Zuidhorn) van een warmtenet. In 2023 heeft er vervolgonderzoek plaatsgevonden voor de meest kansrijke plannen. Wold & Waard is actief betrokken bij de onderzoeken. Met name de financiële haalbaarheid lijkt ongunstig. Voor Leek en Marum lopend de onderzoeken nog. Voor Zuidhorn en Grijpskerk zijn deze afgerond en lijkt uitbreiding voorlopig niet haalbaar.

Proeftuin aardgasvrije wijken

In het kader van de subsidieregeling proeftuin aardgasvrije wijken is door de gemeente – in afstemming met de inwoners – een aanvraag toegekend aan de dorpen Midwolde, Oostwold en Lettelbert (MOL dorpen). Wij participeren met onze woningen in Oostwold; in de andere dorpen hebben wij geen bezit. We kijken in 2024 hoe we gebruik kunnen maken van de beschikbare subsidies om onze woningen direct gasloos te maken.

Kantoor

In 2023 is de verlichting rondom het kantoor vervangen door ledverlichting met bewegingsmelders. Tevens is in 2023 gestart met de verbouwing van het kantoor. Naar verwachting is de afronding in de eerste helft van 2024.

Nieuwbouw

Nul-Op-de-Meter

Bij nieuwbouw is Nul-Op-de-Meter (NOM) het uitgangspunt. Door NOM te bouwen kan ook de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) worden toegepast. De huurder is per saldo niet duurder uit dan bij een niet-NOM woning, omdat de rekening van de energieleverancier in principe op nul uitkomt.

Bouwkosten

In de eerste helft van 2023 zagen we nog een verlenging van de in 2022 forse bouwkostenstijging door de geopolitieke omstandigheden en schaarste van bouwmaterialen. Vanaf de tweede helft van 2023 stabiliseerden de bouwkosten, uiteindelijk zagen we een bouwkostenstijging over het gehele jaar van circa 3,5% (BDB index).

Binnen Bouwstroom Noord, een samenwerkingsverband van 5 woningcorporaties en 2 bouwbedrijven, zien we een wat gematigder effect door de continuïteit die aan de marktpartijen wordt geboden. In 2023 zijn we gestart met ons tweede bouwstroomproject 24 woningen, Oostindie Zuid – Leek. Daarnaast zijn we gestart met de ontwikkeling van twee andere bouwstroomprojecten in Marum en Opende die in 2024 in uitvoering gaan.

De prijsontwikkeling in 2024 laat de BDB een bouwkostenprognose stijging zien van 4,9%. Met de bouwstroom willen we hieronder blijven.

Stikstofperikelen lijken ons vooralsnog niet echt te raken, al zorgen deze wel voor extra werk (verplichte berekeningen) en daardoor langere procedures.



Opgave

In 2023 waren er 24 woningen in aanbouw. Het project Oostindie Zuid in Leek is door vertraging van de NUTS infrawerkzaamheden pas in september gestart. Hierdoor is de oplevering doorgeschoven van 2023 naar 2024. Helaas hebben we in samenspraak met de gemeente en belangenhouders het ouderinitiatief voor een begeleid wonen gemeenschap aan Kerkplein 6 in Grijpskerk moeten stoppen. Dit vanuit financiële - en verhuuroverwegingen. Ook de ontwikkeling van de aanbouw van 2 extra aanleunwoningen in Grootegast is vanuit financiële overwegingen gestopt.

Op dit moment zijn er 155 woningen waar we concrete plannen voor hebben. Hiervan gaan er 93 woningen in 2024 in uitvoering.

Met de gemeente is in 2023 een periodiek ambtelijk overleg gestart om de woonopgave op de agenda te zetten. Met onze ambities voor 2030 (uitbreiding van de woonvoorraad met 500 woningen) moeten er voor ruim 380 woningen nog locaties worden gezocht.

Locatie	Begroting 2023	2023; woningen in aanbouw	2023; woningen in ontwikkeling (start bouw)	2023; Sloop	2023; Verkoop
Leek	24 (2-slk)	24 (2-slk)	45 (2024)		
Grootegast	2 (2-slk)				
Grijpskerk	10 (begeleid wonen)				
Opende	23 sloop		23 (2024)	23	
Westerkwartier	16 verkoop				22
Zuidhorn	-		19 (2025)		
Marum	-		25 (2024)		
Zevenhuizen	-		28 (2025)		
Oostwold	-		15 (2025)		

Aankoop

In 2023 hebben wij grond aangekocht ten behoeve van het project Oostindie Zuid in Leek.

Verkoop

Omdat in sommige dorpen de lange termijnvraag naar huurwoningen afneemt en om geld te genereren voor nieuwbouw en renovatie is een deel van onze woningen aangewezen als verkoopvoorraad. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is. In 2023 zijn 19 huurwoningen verkocht (begroot 16) en 3 woningen met een sloopbestemming (totaal 22 woningen).

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 2023 hebben er geen terugkopen plaatsgevonden. Eind 2023 zijn er nog 21 Koopgarantwoningen.

Sloop

In 2023 is de sloop afgerond van 23 woningen in Opende, 8 woningen in Zuidhorn en de school aan de Van Panhuyslaan in Leek. Door deze sloop van 31 woningen wordt ruimte gemaakt voor 75 woningen.

Inkoopbeleid

In het verslagjaar 2022 heeft onze controller het inkoopbeleid getoetst op werking en effectiviteit. Uit dat onderzoek zijn verbeterpunten naar voren gekomen op met name praktische toepasbaarheid en vastlegging. Een extern bureau heeft samen met de betrokken collega's het inkoopbeleid herzien. Het hernieuwde inkoopbeleid is in 2023 door het MT vastgesteld. Het herziene beleid wordt met behulp van het externe bureau geïmplementeerd, deze implementatie wordt in 2024 afgerond.

Vanuit ons ondernemingsplan:

Kwaliteit: 'een prima woning'

- Onze woningen zijn veilig

Kwaliteit

Veiligheidskeuringen

Om de 12 jaar wordt van elke woning de elektriciteit- en gasinstallatie gekeurd door een erkend installatiebedrijf. Onvolkomenheden worden direct hersteld. Als het een door de bewoner aangebrachte voorziening betreft, wordt deze gevraagd het gebrek te herstellen en is een goedkeuringsprotocol van toepassing. Bij de veiligheidskeuring wordt de bevestiging van de rookgasafvoeren waar nodig aangepast. In 2023 zijn 563 woningen gekeurd volgens de NEN 1010.

Asbestinventarisatie

In 2023 zijn de resterende 196 woningen met asbestverdachte daken geïnventariseerd. Tijdens de inventarisatie is er bij 55 woningen asbest in de daken geconstateerd. In 11 van de 55 gevallen is er sprake van urgente noodzaak om te saneren. Deze daken worden vervangen in de eerste helft van 2024.

Rookmelders

In 2023 zijn 78 rookmelders vervangen conform de wettelijke vervangingstermijn van 10 jaar. Alle woningen van Wold & Waard zijn voorzien van één of meerdere rookmelders, afhankelijk van het aantal bouwlagen in een woning.

Vervangen open verbrandingstoestellen

Uit preventief oogpunt vervangen wij open verbrandingstoestellen waar wij eigenaar van zijn. Waar nodig dwingen we dit om veiligheidsredenen af. In 2023 zijn 5 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen of HR-combi ketels. Eind 2023 zijn er in 4 van onze woningen nog open verbrandingstoestellen. Deze toestellen worden door huurders zelf gehuurd van een energieleverancier.

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoelinden

FM | 23-05-2024



Vervangen zachtboard plafonds

Uit juridisch advies is gebleken dat er geen zachtboardplafonds in een woning meer mogen zijn. Omdat het verwijderen tot grote overlast voor de bewoners leidt, is in overleg met de Veiligheidsregio besloten tot verwijdering op natuurlijke momenten (bij mutatie en woningrenovatie). In 2023 zijn zo'n 75 woningen voorzien van gipsplafonds.

Aardbevingsgebied

Voor het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed geldt als uitgangspunt het Handboek modelmatig waarderen. In dat Handboek is op postcodeniveau bepaald welk deel van ons vastgoed tot het aardbevingsgebied behoort. Een klein deel van de gemeente Westerkwartier is in het Handboek als aardbevingsgebied aangemerkt. De Nationaal Coördinator Groningen en het Instituut Mijnbouwschade Groningen richten zich op het versterken en afhandelen van schade aan gebouwen in de gemeenten binnen het zogenaamde Groningerveld. De gemeente Westerkwartier valt buiten de huidige contouren van dat Groningerveld.

Circulariteit

Circulariteit

In 2023 is geheel Wold & Waard geïnformeerd over de visie op circulariteit door middel van presentaties per afdeling. Het doel is om in 2040 volledig circulair te zijn. Ook is Wold & Waard lid geworden van de in 2023 opgerichte 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.

Nieuwbouw

Wold & Waard bouwt haar nieuwe woningen o.a. met Bouwstroom Noord. Binnen Bouwstroom Noord wordt een keuzepakket met (circulaire)verduurzamingsopties op hoofdlijnen gemaakt, waaruit de deelnemende corporaties aanvullende verduurzamingmaatregelen kunnen selecteren.

Bij het project van 24 woningen in Oostindie Zuid in Leek (Hondsdrif/Ratelaar) hebben we een pilot met circulaire dakisolatie materialen uitgevoerd. Er is cellulose (gerecycled oud papier) toegepast in plaats van glaswol. Ook is deels gerecyclede PIR gevelisolatie [Polyisocyanuraat] toegepast in plaats van glaswol.

Renovatie/verduurzaming

Bij renovatie/verduurzaming hebben we diverse pilots gedaan. Bij 4 woningen aan de Burmaniastraat in Grijpskerk hebben we de zolders na geïsoleerd met hennep in plaats van PIR isolatie. Bij 2 woningen in Leek (Geert Valckeshof) hebben we de zolders met vlas na geïsoleerd in plaats van PIR. Groot voordeel van deze natuurlijke (biobased) isolatiematerialen is dat ze CO2 opnemen in plaats van veroorzaken.

We werken ook samen met Velux (take back). Veel Velux dakramen zijn nog goed en worden door Wold & Waard herplaatst. De resterende dakramen worden naar Velux gebracht. Daar maken ze van de oude weer nieuwe dakramen.

Onderhoud

Bij de sloopprojecten zijn geen (bouw)materialen vrijgekomen die direct in onze eigen projecten hergebruikt kunnen worden. De betreffende sloper verkoopt de vrijgekomen materialen (zo veel als mogelijk) ten behoeve van hergebruik of recycling.



Inkoopproces

De inkoopprocessen van Wold & Waard zijn in 2023 herijkt. Circulariteit en verduurzaming zijn nu opgenomen in de inkoopprocedures.





7. 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.

Bedrijfsvoering 'up to date'

- 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.
- Verder professionaliseren van portefeuillemanagement.

Formatie

Eind 2023 bestond de formatie uit 69 medewerkers (42 mannen en 27 vrouwen), waarvan 55,1% fulltime en 44,9% parttime. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar.

Personele capaciteit per 31 december 2023

Bedrijfsonderdeel	Aantal	Aantal
	medewerkers	fte's
Directie	1	1,0
Staf	9	7,1
Financiën en Informatievoorziening	10	7,5
Vastgoed	29	27,9
Woondiensten	20	17,4
Totaal	69	60,9

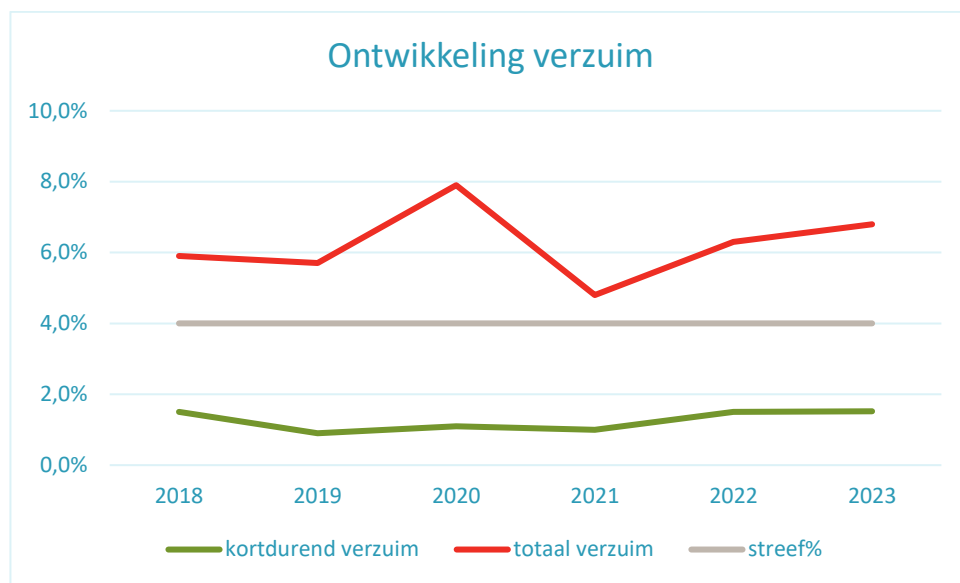
Van de vaste formatie werd 0,44 fte (controller) ingehuurd. Daarnaast is er eind 2023 sprake van 1,9 fte aan extra tijdelijke inzet in verband met vervanging bij ziekte (planmatig onderhoud, vve-beheer, verkoop en communicatie).

Er is 1 oproepkracht werkzaam op de afdeling planning/werkvoorbereiding. Er zijn twee trainees werkzaam. En er zijn twee fulltime managers werkzaam als zzp-er (manager Woondiensten en manager Vastgoed).

Ieder jaar bieden wij ook stage- en/of leerwerkplekken. In 2023 hebben we plek geboden aan acht stagiaires (MBO entree Bouw, HBO Bedrijfskunde, HBO Vastgoed, HBO HRM). Daarnaast hebben twee leerlingen van RSG De Borgen een arbeidsoriënterende stage gevolgd van een week.

Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Ziekteverzuim



Het ziekteverzuim (inclusief langdurig verzuim en exclusief zwangerschapsverlof) is ten opzichte van 2023 gestegen van 6,3% naar 6,8%. Daarvan is 5,3% lang verzuim (meer dan 6 weken). Het kort verzuim is gelijk gebleven en bedroeg in 2023 1,5%.

Het percentage totaal verzuim (6,8%) kan verklaard worden door enkele medewerkers die in 2023 een langere periode ziek zijn geweest. Deze ziektegevallen kenden verschillende oorzaken. Als werkbelasting daarbij een rol speelde, was dat nooit de enige reden van het verzuim. Zeven van de 13 medewerkers die in 2023 langer dan 6 weken hebben verzuimd, waren eind 2023 weer hersteld. In een enkel geval speelt werkbelasting een rol en is daarom een punt van aandacht.

Arbo

In 2023 is volgens planning gestart met het aanpassen van het sociale veiligheidsbeleid naar aanleiding van feedback die uit de sociale veiligheidstraining 2022 naar voren is gekomen. We zullen dit beleid begin 2024 vaststellen. Verder zijn de vaste onderdelen uit het Arbo beheersplan uitgevoerd.



Ontwikkeling van de organisatie

Het jaar 2023 was een dynamisch jaar voor Wold & Waard. In dit jaar hebben we afscheid genomen van de vorige directeur-bestuurder, de controller en van alle drie de managers. Onze nieuwe directeur-bestuurder is in mei begonnen, de controller in juli, onze nieuwe manager Vastgoed in augustus en onze nieuwe manager Financiën & ICT (vanaf 2024 bedrijfsvoering) per september. Op de afdeling Woondiensten (vanaf 2024 Klant & Strategie) is in november een interimmanager gestart.

In alle gevallen was het vertrek het gevolg van een persoonlijke loopbaanstap. Natuurlijk brengt zoveel verandering in het management de nodige dynamiek met zich mee, niettemin heeft de organisatie goed doorgelopen. Onze huurders hebben niets gemerkt van deze managementwisselingen en zo hoort het ook. We mogen concluderen dat de organisatie, in basis, staat.

Het nieuwe MT heeft in een heisessie in de tweede helft van het jaar de contouren uitgezet hoe ze verder wil met de doelen uit het ondernemingsplan 2023-2026. Ze is hiermee inmiddels gestart. Hieronder behandelen we de wijzingen bij Vastgoed, het opsplitsen van de staf en het onderbrengen hiervan bij Bedrijfsvoering en Klant & Strategie en de invoering van portefeuille- en assetmanagement.

Wijzingen bij vastgoed

Eind 2022 is een toekomstgerichte indeling van de afdeling Vastgoed onderzocht. Dit heeft erin geresulteerd dat een aantal medewerkers in een team met een teamleider geplaatst zijn, dit zijn het team Wonen met Energie en het team Beheer & Onderhoud. Beide teamleiders en de overige medewerkers worden aangestuurd door de manager Vastgoed. Vanaf april 2023 wordt volgens de nieuwe inrichting gewerkt.

Herplaatsen Staf

In de afgelopen jaren is de Staf te groot gegroeid om als directeur-bestuurder rechtstreeks aan te sturen, naast het aansturen van de organisatie als geheel. Na gesprekken met betrokkenen is gekomen tot een nieuwe logische indeling waarbij Strategie & Beleid is ondergebracht bij de afdeling Woondiensten, met als nieuwe naam: afdeling Klant en Strategie. De overige onderdelen (HR, communicatie, secretariaat), zijn ondergebracht bij Financiën & ICT met als nieuwe naam afdeling Bedrijfsvoering. Per 1 januari 2024 is deze verandering gerealiseerd.

Portefeuille- en assetmanagement

In 2023 heeft een adviesbureau een onderzoek gedaan naar het proces en de inhoud van vastgoedsturing binnen Wold & Waard. Dit onderzoek heeft geleid tot een aantal aandachts- en verbeterpunten op het gebied van portefeuille- en assetmanagement. Eind 2023 is gestart met de voorbereiding om verschillende verbeteringen in het proces, de organisatie en de middelen van vastgoedsturing door te voeren. In 2024 worden deze verbeteringen daadwerkelijk doorgevoerd.

Opleiding en ontwikkeling

Om voortdurende ontwikkeling te stimuleren hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2023 bedroeg het opleidingsbudget ca. € 85.000,- (2,5% van de loonsom). Besteed is een bedrag van ca. € 96.000,-. Dat is inclusief de opleidingen in het kader van het individueel loopbaanbudget.

Wij zijn aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit initiatief van Noord-Nederlandse corporaties is opgericht om samen te werken bij het bevorderen van de inzetbaarheid en



mobiliteit van onze medewerkers. Het biedt medewerkers onder andere mogelijkheden om in de eigen regio opleidingen te volgen en loopbaangesprekken te voeren. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld. Onze HR Adviseur heeft zitting genomen in het bestuur. Vanuit het bestuur worden initiatieven ontplooid om Loopbaaninitiatief ook in te zetten om de sector op de noordelijke arbeidsmarkt te promoten.

Competentiemanagement

In 2023 hebben de medewerkers zelf, per functie(groep) competentieprofielen opgesteld, op basis van het in 2022 opgesteld competentiewoordenboek. Deze profielen komen in de gesprekscyclus terug om competentiegerichte ontwikkeling te ondersteunen en worden o.a gebruikt bij werving en selectie en SPP.

Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2022 zijn we gestart met SPP met het houden van een talentschouw, waarin de talenten van medewerkers naast de functies en toekomstige ontwikkelingen in die functies zijn gelegd. In verband met de vele managementwisselingen is er in 2023 alleen kort vooruit gekeken welke formatiewijzigingen er voor 2024 noodzakelijk werden geacht. In 2024 wordt weer een volledige SPP-cyclus doorlopen.

Medewerker tevredenheidsonderzoek

In plaats van het geplande medewerker tevredenheidsonderzoek hebben we in 2023 een onderzoek gedaan naar (werk)geluk/werkplezier vanuit de geachte dat gelukkige medewerkers floreren en daarmee positief bijdragen aan de doelen van de organisatie. Met het traject worden medewerkers verantwoordelijk gemaakt voor het eigen en het gezamenlijke werkplezier. In 2024 krijgt het een vervolg waarin we per afdeling een rode draad bepalen en gezamenlijk bepalen welke aanpassingen we kunnen doen om beter en met nog meer plezier de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Plaats- en tijd onafhankelijk werken

Eind 2022 hebben we het thuiswerken geëvalueerd, daaruit is naar voren gekomen dat we niet *de werkplek of tijd* centraal willen stellen, maar *het werk zelf*. Het werk bepaalt waar en wanneer we dat het beste kunnen uitvoeren. Als het qua werkzaamheden niet uitmaakt, krijgen medewerkers binnen de gezamenlijk bepaalde kaders, zelf de vrijheid om de werkplek uit te kiezen. In 2023 is hiervoor beleid opgesteld, begin 2024 is dat geïmplementeerd.

Arbeidsvoorwaarden

Op het gebied van Arbeidsvoorwaarden is het generatiepact verruimt, waarbij medewerkers eerder kunnen deelnemen. De maximale periode voor deelname is niet gewijzigd, daarom zijn er geen meerkosten voor Wold & Waard. Als medewerkers voor hun 63e jaar deelnemen, gaan ze evenveel maanden eerder met pensioen. Om een aantrekkelijke werkgever te blijven ook voor medewerkers die verder van het werk wonen is de maximale afstand te vergoeden woon-werkverkeer verruimd naar het gemiddelde in de sector, namelijk 50 km enkele reis. In 2024 krijgt het aantrekkelijk werkgeverschap een vervolg in een duurzaam mobiliteitsplan.

Medezeggenschap

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit 5 leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen.



Er is in 2023 7 keer overlegd in een reguliere overlegvergadering. Eén keer is er een bijzonder overleg geweest samen met de OR en de bestuurder van Woonborg waarin het advies rond de ICT-samenwerking is besproken. Het overleg met de OR verloopt open en constructief. Op 31 oktober 2023 was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de Raad van Commissarissen.

Samenwerking corporaties

Naast nieuwbouw, verduurzaming en woonruimteverdeling, zoeken we ook op andere terreinen naar samenwerkingsmogelijkheden met andere corporaties. We doen dat om gebruik te maken van elkaars ervaringen, deskundigheid en voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en daarmee kostenreductie.

In de loop van 2023 hebben we samen met Woonborg een nieuwe ICT-organisatie opgezet. Met behulp van deze expertise gaan we aan de slag met de modernisering van onze systemen aangaande het ERP systeem, ons klantsysteem en een ECM-strategie.

Bij het ontwikkelen van onze ICT-visie hebben we expliciet stilgestaan bij de doorontwikkeling van onze samenwerking. Wat is de toegevoegde waarde van deze samenwerking:

- Delen van kennis
- Verkleinen van afhankelijkheden
- Vergroten slagkracht in relatie tot leveranciers
- Grotere projecten kunnen realiseren
- Sterker in cybersecurity

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

ICT

Projecten

In 2023 zijn we gestart met 'Wold & Waard in de wolken'. Met dit project maken we de stap naar de cloud. We hebben een drietal grote projecten gestart die hieraan bijdragen.

De migratie naar Tobias365

Dit is een update van het huidige primair systeem. Het bronsysteem waar alle gegevens van huurders, woningzoekenden en andere contacten in staan.

Klantsysteem

Dit bestaat uit een kennisbank, een nieuwe website en een huurdersportaal.

ECM-strategie

Vanuit de ECM-strategie is er vastgesteld hoe we omgaan met gestructureerde en ongestructureerde informatie. Deze strategie geeft duidelijkheid in de verschillende informatiebronnen en behoeftes. Op deze wijze wordt het duidelijker voor medewerkers voor welke informatie en documenten specifieke informatiebronnen bedoeld zijn. En



daarbij mogelijkheden te onderzoeken om processen verder te automatiseren en te voldoen aan alle wet- en regelgeving.

Onderdeel van de ECM-strategie is de her implementatie ons digitaal archief waarbij we als norm de inrichting 'bewaar en vernietiging' van Aedes als basis nemen. Hiervoor gaan we de organisatie trainen en begeleiden.

Functioneel beheer

In 2023 zijn we gestart met het door ontwikkelen van functioneel beheer, het vormt een essentiële schakel tussen organisatie en leverancier in de beheerfase van ons primaire systeem naar andere systemen. Functioneel beheer draagt bij aan het effectieve gebruik van informatiesystemen (binnen Wold & Waard. Dit resulteert in verbetering van processen en hogere tevredenheid bij collega's.

De herijking van het reparatieproces is gereed inclusief ICT-toepassing met een opname/inspectie-app.

Vanuit ons ondernemingsplan:

Bedrijfsvoering up-to-date

- Standaardisatie waar het kan (*primair systeem*)
- Investeren in ICT waarbij we zoveel mogelijk aansluiten bij de behoeften van huurders en medewerkers (*klantsysteem*)
- We benutten de mogelijkheden van datagericht werken (*ECM-strategie, archiveringssysteem*)

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 twee keer per jaar een tertiaalrapportage, waarin over de voortgang van het werk wordt gerapporteerd. Verder beschikt het management over maandelijkse afdelingsrapportages en zijn er verschillende bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, individueel overleg tussen managers en bestuurder en de afdelingsoverleggen, waarin over voortgang en sturing wordt gesproken.

In- en externe controle

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

In overeenstemming met de Woningwet is een controller aangesteld. Deze voorziet de organisatie van onafhankelijke beoordelingen én adviezen op het gebied van risicomanagement, interne beheersing en governance.

De auditcommissie vervult een belangrijke rol bij het interne toezicht. Belangrijke taken van de auditcommissie zijn het bewaken van de kwaliteit van de financiële



informatievoorziening en de wijze van totstandkoming. En de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven, mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

Met ingang van boekjaar 2022 is Mazars Accountants N.V. onze externe accountant.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

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





8. ONZE FINANCIËN

Ons financieel beleid is erop gericht om onze financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is zodanig dat wij onze lange termijn doelstellingen kunnen behalen. Daarnaast voldoen wij aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daar staat tegenover dat ons een grote volkshuisvestelijke opgave wacht die ook financieel het nodige van ons vraagt.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op onze huidige en verwachte financiële positie, het bedrijfsresultaat 2023, 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. Alle kengetallen zitten de komende 10 jaar binnen de normen die onze toezichthouders gebruiken. Onze financiële positie is zodanig dat wij onze lange termijn doelstellingen kunnen behalen.

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

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

De cijfers 2023 zijn aangepast naar de realisatie in de jaarrekening:

Meerjarenperspectief 2024-2033	Normering WSW/AW	Interne signaleringsnorm	2023	2028	2033
Solvabiliteit	min. 15%	min. 17%	57%	31,5%	23,6%
Loan to value	max. 85%	max. 72%	35,3%	62,6%	72,8%
ICR	min. 1,4	min. 1,6	2,4	2,1	1,7

Bovengenoemde cijfers maken inzichtelijk dat wij verwachten dat onze financiële positie de komende jaren flink zal afnemen. Dit is in lijn met de grote volkshuisvestelijke opgave waar wij de komende jaren voor staan. Doordat wij dichterbij de grenzen van onze financiële mogelijkheden komen hebben wij extra aandacht voor de bewaking van onze financiën. Dit geven wij vorm door onze planning en control cyclus van begroting, prognoses, tertiaalrapportages en onze jaarrekening.

Daarnaast hebben wij in 2023 de bewustwording van onze financiële positie en ontwikkeling daarin vergroot door het organiseren van de zogenaamde “knoppensessies”. Deze zijn gehouden met het managementteam, de RvC en het huurdersplatform. Hierin is aandacht gevraagd voor het spanningsveld tussen onze grote volkshuisvestelijke opgave en onze beperkte financiële middelen. Gezamenlijk zijn de “knoppen” bedacht waar Wold & Waard aan kan draaien om de financiën op een positieve manier te beïnvloeden. Hieruit zijn interessante gesprekken ontstaan over de



voorkeuren voor bepaalde mogelijkheden, maar ook over bijvoorbeeld de bijeffecten hiervan. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke bijstuurmogelijkheden de grootste (financiële) effecten hebben. De uitkomsten van deze sessies zijn verwerkt in onze meerjarenbegroting.

Resultaat 2023

In 2023 is een positief resultaat gerealiseerd van € 9,8 miljoen. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022	Jaarrek <=> Begroting	Jaarrek <=> Jaarrek
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.844	17.828	16.922	-1.984	-1.078
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.188	868	917	320	271
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.412	-8.417	29.595	7.005	-31.007
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.463	-3.112	-2.738	-351	-724
Financiële baten en lasten	-3.866	-4.461	-742	595	-3.124
Belastingen	1.536	-2.283	-3.271	3.819	4.807
	9.827	423	40.683	9.404	-30.855

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2023	Reguliere bedrijfsactiviteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.844	15.844	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.188	1.188	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.412	-	-1.412	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-3.463	-3.463	-	-
Financiële baten en lasten	-3.866	-4.499	633	-
Belastingen	1.536			1.536
	9.827	9.070	-779	1.536

Realisatie ten opzichte van de begroting 2023

Het jaarresultaat van 2023 is € 9,4 miljoen hoger dan begroot. Het hogere resultaat is onder andere het gevolg van:

- hogere onderhoudslasten - € 1,7 miljoen
- lagere waardeverandering investeringen + € 7, miljoen
- belastingen + € 3,8 miljoen
- overige kleine afwijkingen + € 0,5 miljoen

Marktwaaarde in verhuurde staat

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

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

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

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2023	Waarde ultimo 2022	Mutatie
Marktwaarde verhuurde staat	€ 779 miljoen	€ 753 miljoen	€ 26 miljoen
Beleidswaarde	€ 452 miljoen	€ 432 miljoen	€ 20 miljoen

Marktwaarde

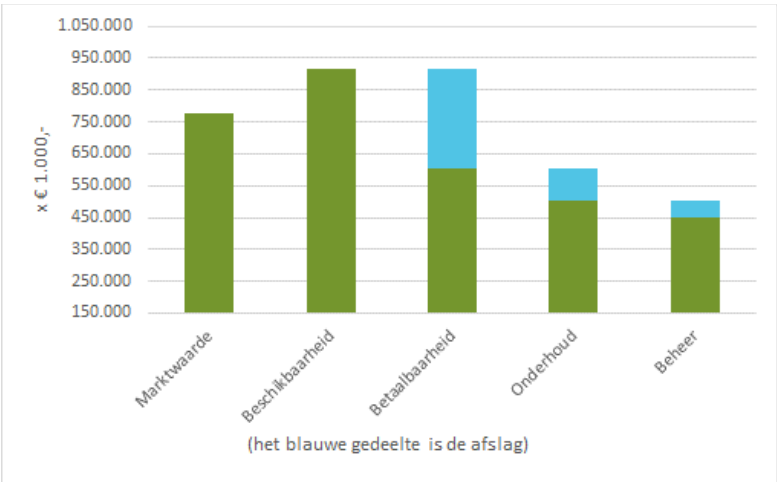
Uit voorgaande tabel blijkt dat de marktwaarde in verhuurde staat op de balans in 2023 toenam met 3,4% is. Deze toename ontstond vrijwel geheel door de taakoverdracht (€ 24 van de € 26 miljoen). De voorraadmutaties waren negatief (- € 3 miljoen), terwijl de algemene waardestijging € 5 miljoen bedroeg.

Door de taakoverdracht zijn alle woningen in het aardbevingsgebied in 2023 door een externe taxateur gewaardeerd. Eerder werden deze woningen tegen de basis versie van het Handboek gewaardeerd. De marktwaarde van de woningen die Wold & Waard al in dit gebied had zijn door deze wijziging in waarderingsmethodiek met circa 28% (€ 4 miljoen) toegenomen. Deze waardestijging is verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Beleidswaarde

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt in 4 stappen omgerekend naar de beleidswaarde. Omdat het beleid van Wold & Waard is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen heeft dit een lagere waarde tot gevolg¹. De beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 €452 miljoen. Dat is € 327 miljoen minder dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de vier stappen in beeld gebracht.



¹ In de 1^e stap (beschikbaarheid) worden de complexen met het uitpondscenario omgezet naar het exploitatiescenario. Daarbij worden ook de overdrachtskosten geëlimineerd. Per saldo stijgt daardoor de waarde bij de 1^e stap (beschikbaarheid).



Eigen vermogen

Per 31 december 2023 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat ruim € 593 miljoen (2022: € 586 miljoen).

Wold & Waard heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt ongeveer € 327 miljoen (2022: 321 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 met een gelimiteerde achtervang (specifiek voor Wold & Waard) van de gemeente Westerkwartier. Hiermee krijgen wij toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid.

Leningenportefeuille

Onze leningenportefeuille is in 2023 toegenomen met € 14,7 miljoen tot € 159 miljoen (2022: € 144 miljoen). Deze stijging is grotendeels het gevolg van de taakoverdracht van bezit van Wierden en Borgen (€ 12,7 miljoen). Het restant is het resultaat van reguliere aflossingen en het aantrekken van geld ten behoeve van ons nieuwbouw-en verduurzamingsprogramma.

Renteontwikkeling

De gemiddelde rente van de uitstaande leningen bedraagt 3,3% (2022: 3,2%).

Liquide middelen

Ultimo 2023 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,2 miljoen. Alle rekeningen worden aangehouden bij de Rabobank. De Rabobank heeft ultimo 2023 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

Kasstromen

In 2023 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 37,6 miljoen uitgegeven aan investeringen. Hiervan heeft 12,6 miljoen betrekking op de taakoverdracht en € 25 miljoen betrekking op nieuwbouw en verduurzaming van ons woningbezit. Daarnaast is € 14,4 miljoen afgelost op onze leningen.

Maatschappelijke bijdrage

Wij hebben in 2023 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 2023 is onze maatschappelijke bijdrage € 18,1 miljoen (2022: 14,3 miljoen). Hiervan heeft €17,4 miljoen betrekking op onrendabele toppen op onze investeringen en € 0,7 miljoen op overige uitgaven.

Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	5.345
Hybride renovatie woningen	7.294
Woningverbetering	4.186
Asbestsanering	561
	<u>17.386</u>

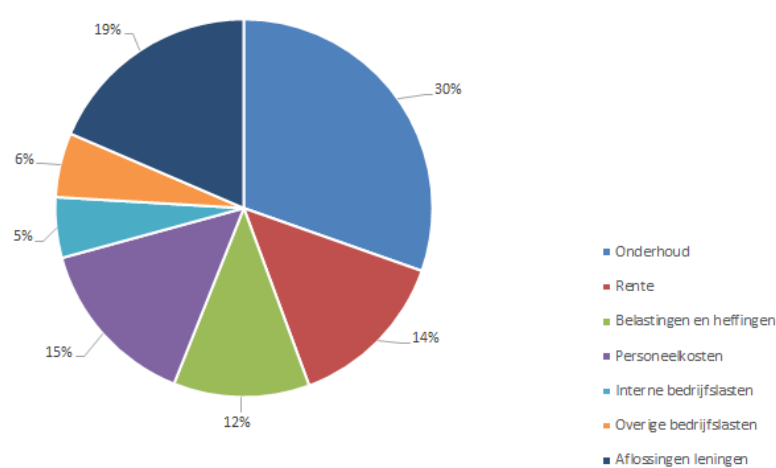
OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	53
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	38
Toegerekende personeelskosten	466
Toegerekende organisatiekosten	161
	<u>719</u>

Totaal	<u><u>18.104</u></u>
---------------	----------------------

Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedroegen in 2023 € 37,2 miljoen. In onderstaande grafiek staat de besteding per ontvangen euro.



In 2023 hebben wij 30% besteed aan het onderhoud van ons bezit. Daarnaast hebben wij 19% besteed aan de aflossingen van onze leningen. Het onderhoud ligt 7% hoger dan vorig jaar. Daarnaast is relatief veel afgelost in 2023.



Risicomanagement

Om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren, is het van belang onze risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. We hebben binnen Wold & Waard met een brede groep medewerkers de belangrijkste risico's geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft geleid tot een top 12 van risico's, die te herleiden zijn naar onze strategische aandachtsgebieden. Daarnaast hebben we in 2023 aandacht gehad voor mogelijke frauderisico's.

Voor 2024 is op basis van de risico-inventarisaties een auditjaarplan opgesteld waarin naast audits ook interne controles zijn benoemd. Deze interne controles zullen structureel uitgevoerd worden en over de resultaten wordt gerapporteerd naar bestuur en toezichthouders. Met deze werkwijze wordt er meer structuur gegeven aan het 3Lines principe uit het risicomanagementbeleid en kan de onafhankelijke controller op basis van eigen waarnemingen verslag uitbrengen over het in control zijn van de organisatie aan bestuur en RvC.

Risicobereidheid

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

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

Algemene beheersing van risico's binnen Wold & Waard

Risico's houden zich niet aan onze planning en control cyclus. Dat houdt ook in dat het meewegen van onzekerheden en kansen op allerlei momenten van belang is. Om hier zicht op te hebben, wordt bij het opstellen van faseverslagen (investeringen) en beleidsontwikkeling aandacht geschonken aan mogelijke (tactische) risico's en noodzakelijke beheersmaatregelen. Operationele (fraude)risico's doen zich voor bij de uitvoering van de reguliere processen. Hier wordt aandacht aan besteedt door de inrichting van interne controles, functiescheiding, rollen en rechten. Van projectleiders en managers wordt verwacht dat ze aandacht hebben voor operationele risico's en in overleg met hun team zoeken naar mogelijke maatregelen om risico's te beheersen en in control te blijven. Dit doen we onder andere door processen regelmatig te evalueren. Bij het opstellen van faseverslagen wordt standaard een risicoparagraaf opgenomen.

Overzicht top risico's

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

Nr	Risico	Gevolg
Iedereen woont prettig		
1	Toename van de kwetsbare doelgroep	Meer overlast, risico op geweld naar buurtbewoners en personeel neemt toe
Elk contact is raak/Werkplezier voor iedereen		

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

Strategische risico's

Onvoldoende bouwkvavels beschikbaar

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

Beheersmaatregelen:

We zetten vol in op het goede gesprek aangaan met de gemeente en zoeken daarnaast naar andere locaties waarop we woningen kunnen realiseren. We overwegen om hiervoor een acquisiteur in te gaan zetten.

Vastgoed sluit niet aan bij woonbehoefte van de huurders

Wij willen ervoor zorgen dat er ook in de toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor onze doelgroepen. De voornaamste strategische risico's liggen hierbij op het vlak van de woningmarkt. Zo is er meer ruimte nodig voor statushouders. Ook



door de extramuralisering in de zorg komt er meer vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. De huishoudensamenstelling verandert ook steeds meer naar 1-2 persoonshuishoudens. Tot 2040 is er sprake van een stevige vergrijzing van de bevolking. Hierdoor zijn niet alle woningen meer passend voor onze woningzoekenden of ze kunnen niet meer voor een passende huurprijs worden aangeboden. Het gevolg kan zijn dat onze voorraad niet meer past bij de doelgroepen.

Beheersmaatregel:

Wij willen dit risico zo veel mogelijk beperken. Een kwalitatief goed portefeuilleplan, met daarin een concrete wensportefeuille voor de komende 10 jaar, is hierbij noodzakelijk. De huidige wensportefeuille dateert van 2021. In 2023 hebben we samen met de gemeente Westerkwartier een onderzoek laten uitvoeren om de lokale woningmarkt en toekomstige woonbehoefte in kaart te brengen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het nieuwe portefeuilleplan opgenomen. Dit portefeuilleplan wordt in 2024 afgerond. Daarnaast oriënteren we ons op andere vormen van wonen, zoals flexwonen, kijken we bij herstructurering en nieuwbouw naar de meest geschikte type woningen en zoeken we de samenwerking met de gemeente op als het gaat om het huisvesten van statushouders.

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

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

Beheersmaatregelen:

We houden projecten achter de hand, zodat we deze versneld kunnen uitvoeren als andere projecten vertragen. We maken een zo realistisch mogelijke begroting en proberen projecten te koppelen, zodat de omvang aantrekkelijk wordt voor marktpartijen. Verder werken we aan langdurige relaties met onze leveranciers, onder andere via de Bouwstroom.

Operationele risico's

Toename van de kwetsbare doelgroep

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

Beheersmaatregel:

We zetten in op goede scholing en ondersteuning van onze medewerkers, zodat ze bij incidenten weten hoe ze moeten handelen. Verder werken we nauw samen met gemeente, politie en overige partners om eventuele risico's tijdig met elkaar te onderkennen en escalatie zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij hebben we in 2023 twee wijkbeheerders aangesteld om onze zichtbaarheid te vergroten, huurder te kunnen aanspreken op ongewenst gedrag en mensen, waar mogelijk, te kunnen ondersteunen.



Verloop en moeilijk in te vullen vacatures

In 2023 hebben we te maken gehad met verloop binnen de organisatie. Met name het MT is volledig vernieuwd. Dit zorgt ervoor dat bepaalde manieren van communiceren en werken weer onder loep genomen moeten worden. We merken ook dat het soms lastig is om vacatures snel en goed in te vullen. Daardoor ligt de voortgang van werkzaamheden op kwetsbare posities onder druk.

Beheersmaatregelen:

We werken aan ons imago als goede werkgever en zorgen ervoor dat onze medewerkers zich gelukkig voelen op hun werk. Daarvoor maken we gebruik van 'Rendement van geluk'. We geloven erin dat tevreden medewerkers goede reclame zijn voor ons als werkgever.

ICT hack of cyber attack

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

Beheersmaatregel:

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

Financiële risico's

Rentestijging en negatieve ontwikkeling van de economie

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

Beheersmaatregelen:

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

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



Impact op de financiële continuïteit

Met name onze financiële risico's kunnen impact hebben op de financiële continuïteit. Met name voor de realisatie van ons investeringsprogramma zijn we afhankelijk van externe financiering. Hiervoor maken we gebruik van het borgingsstelsel via het WSW. Het WSW beoordeelt ook jaarlijks het risicoprofiel van Wold & Waard. Onze risicoklasse is laag-midden. Dat houdt in dat we voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW en dus voldoende ruimte krijgen om geborgde leningen aan te trekken om onze opgave te realiseren.

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

Frauderisico's

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

We hebben een inventarisatie gemaakt van de mogelijke frauderisico's. Veel daarvan hebben betrekking op specifieke processen. Door middel van een goede inrichting van de administratieve organisatie, zoals functiescheiding en vier-ogen principe en door het inzetten van interne controles, worden de frauderisico's gemitigeerd. Daarbij willen we nog meer aandacht gaan besteden aan de controles op de opdrachtverstrekking aan en de prestaties van leveranciers in relatie tot hun facturen.



BIJLAGE 1 KENGETALLEN

	2023	2022
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	5.121	4.987
Onzelfstandige woonegelegenheden	16	16
Bezit verhuurt aan instellingen	446	455
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>5.583</i>	<i>5.458</i>
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8	10
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>49</i>	<i>51</i>
Totaal	5.632	5.509
 Aantal gewogen verhuureenheden	 5.595	 5.472
Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)		
Goedkoop	1.192	1.211
Betaalbaar laag	1.195	1.591
Betaalbaar midden	2.626	1.966
Betaalbaar hoog	325	456
Duur	254	241
Vrije sector	40	44
Totaal	5.632	5.509
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	0	36
Aantal aangekochte woonegelegenheden	0	1
Aantal gesloopte woonegelegenheden	32	1
Aantal verkochte woonegelegenheden	22	11
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	225	121
Verhuur		
Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	494	540
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	35.807	35.252
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,4%	1,5%
Totale huurdering (x € 1.000,-)	344	513
Huurdering in % van de huren en vergoedingen	1,0%	1,5%
Gemiddelde netto huurprijs (x € 1,-)	529	528
Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Huren en vergoedingen	6.338	6.348
Onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat	2.367	1.777
Beïnvloedbare bedrijfslasten	773	683
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	482	429
Verhuurderheffing	0	459
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.716	3.001
Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	34.684	34.566
Voorzieningen	1.418	2.407
Leningen kredietinstellingen	28.513	26.291
Jaarresultaat na belasting	1.756	7.435
Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Marktwaaarde in verhuurde staat	139.152	137.624
Beleidswaarde	80.725	78.986
WOZ-waarde	146.366	144.387
Leegwaarde	168.340	151.787
Marktwaaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	82,7%	90,7%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (marktwaaarde)	74,6%	76,2%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	57,0%	59,2%
Interest coverage ratio (ICR)	2,4	1,5
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	39,1%	33,5%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	19,5%	18,3%



Jaarrekening

Balans per 31 december 2023

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	775.506	749.352
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	3.062	3.742
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.319	5.159
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	3.849	1.096
Totaal van vastgoedbeleggingen		787.736	759.349
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	3.107	3.158
Totaal van materiële vaste activa		3.107	3.158
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.650	199
Totaal van financiële vaste activa		1.650	199
Totaal vaste activa		792.493	762.706
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	5	20
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	120	144
Totaal van voorraden		125	164
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	218	215
Overheid	5.2	11	105
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	2.798	1.034
Overige vorderingen	5.4	67	58
Overlopende activa	5.5	666	1.035
Totaal van vorderingen		3.760	2.447
Liquide middelen	6.1	3.206	3.687
Totaal vlottende activa		7.091	6.298
Totaal activa		799.584	769.004



PASSIEF (x € 1.000)

Ref.

31-12-2023**31-12-2022****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	7.2	392.306	367.368
Overige reserves	7.1	194.060	178.313
Resultaat na belastingen van het boekjaar		9.827	40.683
Totaal van eigen vermogen		596.193	586.364

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	7.287	12.446
Latente belastingverplichtingen	8.2	557	634
Overige voorzieningen	8.3	89	90
Totaal van voorzieningen		7.932	13.169

Langlopende schulden

Schulden aan banken	9.1	159.532	144.838
Embedded derivaten	9.2	2.830	2.446
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	4.916	4.782
Overige schulden	9.4	3.457	5.223
Totaal van langlopende schulden		170.735	157.289

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	10.1	11	19
Schulden aan banken	10.7	17.244	6.690
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	4.860	2.951
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	0	53
Overige schulden	10.5	831	938
Overlopende passiva	10.6	1.778	1.531
Totaal kortlopende schulden		24.724	12.182

Totaal passiva

799.584

769.004

Winst- en verliesrekening 2023

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

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	1.1	34.453	33.788
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.010	951
Lasten servicecontracten	1.3	-1.065	-933
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.5	-2.498	-2.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-13.245	-9.723
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-2.811	-4.995
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.844	16.922
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	4.524	2.691
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-95	-72
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-3.241	-1.702
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.188	917
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-17.386	-13.784
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	15.948	43.300
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	26	79
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.412	29.595
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.640	1.396
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.677	-1.403
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-37	-7
Overige organisatiekosten	6.1	-2.708	-2.198
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-717	-533
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	8.2	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	79	41
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-3.945	-783
Totaal van financiële baten en lasten		-3.866	-742
Totaal van resultaat voor belastingen		8.291	43.954
Belastingen	9.1	1.536	-3.271
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		9.827	40.683



Kasstroomoverzicht 2023

Kasstroomoverzicht totaal (x € 1.000)	2023	2022
<u>Ontvangsten:</u>		
Huurontvangsten	34.599	33.724
Vergoedingen	2.567	1.967
Overige bedrijfsontvangsten	213	193
Ontvangen interest	65	-16
Saldo ingaande kasstromen	37.444	35.868
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	-5.469	-4.511
Onderhoudsuitgaven	-11.293	-8.260
Overige bedrijfsuitgaven	-6.225	-5.920
Betaalde interest	-5.135	-5.023
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-249	-84
Verhuurdersheffing	-	-2.509
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-47	-8
Vennootschapsbelasting	-1.790	-7.188
Saldo uitgaande kasstromen	-30.209	-33.504
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.235	2.364
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.423	2.742
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	40	68
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.463	2.810
Nieuwbouw huur	-4.289	-4.326
Verbeteruitgaven	-20.226	-15.009
Aankoop	-12.565	63
Aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-208
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-405	-338
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-37.485	-19.819
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-33.022	-17.010
<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	-33.022	-17.010
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	31.997	19.680
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-5.630	-5.090
Aflossing ongeborgde leningen	-1.060	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.307	14.590
Toename (afname) van geldmiddelen	-481	-56
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.206	3.687
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.687	3.743
Toename (+) / afname (-) geldmiddelen	-481	-56

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

ALGEMEEN

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

Stichting Wold & Waard is een voortzetting van Woningstichting Tolbert, opgericht (als vereniging) op 18 juni 1908 en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 21 januari 1909, nummer 20.

Deze stichting is gefuseerd met Stichting Woningcorporatie Groninger Westerkwartier, opgericht (als vereniging) op 26 mei 1989 en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 27 november 1989, nummer 89.029328.

Stichting Wold & Waard is per 1 januari 2011 gefuseerd met de Stichting Bijzondere Woonvoorzieningen te Zuidhorn, opgericht op 26 mei 1970 en per 1 januari 2021 met de Stichting Huisvesting Vredewold te Leek, opgericht op 15 januari 1991.

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 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

TAAKOVERDRACHT

Op 29 december 2023 heeft Wold & Waard door middel van een taakoverdracht 177 woningen overgenomen van Wierden en Borgen. Naast het vastgoed zijn ook een drietal geborgde leningen overgenomen door Wold & Waard.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het



BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

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

- > DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze uitgangspunten en veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de full-versie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' voor de basisversie.
- > DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Wold & Waard. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- > Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen



worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke koopprijzen.

- > Embedded derivaten: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde van de geschreven swaption. De marktwaarde is afhankelijk van de rentecurve. Deze gehanteerde rentecurve is tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- > Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed en de embedded derivaten, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, een fiscale onderhoudsvoorziening en afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Aardbevingsgebied

Tot vorig jaar hebben wij hoefden wij onze woningen in het aardbevingsgebied niet full te waarderen. Door een taakoverdracht van 177 woningen van Wierden en Borgen is het aantal woningen dat wij bezitten in het aardbevingsgebied toegenomen. De huursom van deze woningen bedraagt meer dan 5% van het totale bezit. Daarom worden al onze woningen in het aardbevingsgebied door een externe deskundige getaxeerd. De marktwaarde van de woningen die Wold & Waard al in dit gebied had zijn door deze wijziging in waarderingsmethodiek met circa 28% toegenomen (€ 4 miljoen). Deze waardestijging is verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Schattingen vastgoed (schattingswijzigingen)

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2022 € 753,1 miljoen. Ultimo 2023 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 778,6 miljoen, een toename van € 25,5 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 (+ € 21,7 miljoen) en waardeverandering ¹ (€ 3,8 miljoen). De voorraadmutaties is in belangrijke mate beïnvloed door een taakoverdracht van 177 woningen in de dorpen Ezinge, Garnwerd en Feerwerd van Stichting Wierden & Borgen (+ € 23,9 miljoen). Het resterende deel bestaat uit verkoop en sloop (- € 6,9 miljoen) en renovatie/overige mutaties (€ 4,7 miljoen).

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

> Stijging overdrachtskosten	€	-17,4
> Stijging contract- en markthuur	-	45,6
> Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-11,9
> Stijging disconteringsvoet	-	-39,2
> Stijging (minimale) mutatiekans	-	-0,3
> Wijziging exit yield	-	-0,9
> Wijziging economische parameters	-	-8,4

1 In het resultaat verantwoord onder de “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”



> Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	35,9
> Validatie handboek *	-	-0,8
> Overige wijzigingen	-	<u>1,2</u>
		<u>€ 3,8</u>

*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2022 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2022.

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties en een taakoverdracht van 177 woningen is in 2023 0,8%. Deze stijging blijft achter bij de stijging van de koopwoningen in ons werkgebied volgens het CBS (+ 3,1%). De woningen in het aardbevingsgebied in de dorpen Saaksum, Den Ham en Oldehove zijn gewaardeerd volgens de full-waardering. Deze woningen stegen gemiddeld circa 25% in waarde.

De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 142.750,-.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2022 vrij goed tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2022. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Wold & Waard de waarde ultimo 2022 € 0,8 miljoen lager had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'na-ijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2023.

Stelselwijzigingen

Voor boekjaar 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen in het vastgoed

Voor boekjaar 2023 is sprake van een schattingswijziging voor de waardering van de woningen in het aardbevingsgebied. Zie hiervoor onder "Aardbevingsgebied".

Presentatiewijzigingen

Voor boekjaar 2023 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als



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

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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



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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Scheiding 'DAEB/niet-DAEB'

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

Leasing

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

Verbonden partijen

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



BALANSWAARDERING

VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde in verhuurde staat). De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

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 voordoet.

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

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



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

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het 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.

Waarderingsgrondslag

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

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

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



Mutatie reële waarde

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

> 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

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

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van lineaire methode. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Onderhoudsuitgaven worden (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

> 1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	3%
Machines en installaties	20%



Andere vaste bedrijfsmiddelen	20 – 25%
Automatisering (primair of niet primair)	16 - 33%

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

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

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

> 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

Herclassificatie van onroerende zaken

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

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



BELEIDSWAARDE

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie voor een- en meergezinswoningen komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wold & Waard hanteert in haar beleid een streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wold & Waard en op basis daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Wold & Waard heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

> 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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



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

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

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

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

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

> 3.2 Latente belastingvordering(en) en verplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille van 3,1% (2022: 3,2%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,3% (2022: 2,4%).



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 waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies. 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 waardeverminderingsverlies 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 waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

> 6.1 Liquide middelen

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

EIGEN VERMOGEN

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

> 7.2 Herwaarderingsreserve

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

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



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

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

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

VOORZIENINGEN

> 8. Voorzieningen algemeen

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

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

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

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

> 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven



met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

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

> 8.3 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, blijfkansen en leeftijden. De voorziening is gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 2,4%.



LANGLOPENDE SCHULDEN

> 9.1 Leningen banken

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

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

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

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

> 9.2 Embedded derivaten

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

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

> 9.3 Verkoop onder voorwaarden

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

> 9.4 Overige schulden

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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



RESULTAATBEPALING

> 1.1 Huuropbrengsten

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

> 1.2 Opbrengsten servicecontracten en 1.3 Lasten servicecontracten

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

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

> 1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

> 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

> 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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



> 3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

> 4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

> 5 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

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

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



> 6 Overige organisatiekosten

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

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

> 7 Kosten omtrent leefbaarheid

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

> 8 Financiële baten en lasten

8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

8.4 Waardeverandering embedded derivaten

Zie toelichting op grondslagen 'Financiële instrumenten'.

> 9 Belastingen

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

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



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

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

> 10 Resultaat deelnemingen

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

> Lonen en salarissen

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

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

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

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

Pensioenregeling

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



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

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

Het bedrijfstakpensioenfonds heeft een herstelplan opgesteld om te voldoen aan de eisen van de Nederlandse Bank. Het is mogelijk dat het pensioenfonds (in de toekomst) een naheffing zal opleggen bij woningcorporaties. Of dit zal gebeuren en wat de omvang is, is niet bekend. Derhalve is ultimo 2023 geen voorziening opgenomen.

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad (dekkingsgraad SPW per 31-12-2023 131,5 %), zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

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

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

TOEREKENING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN AAN ACTIVITEITEN

> Toerekening van directe en indirecte kosten

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



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

> Toerekening naar Daeb en niet-Daeb activiteiten

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

Type	Factor	DAEB	niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden	1,0	5.571	12	5.583
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	7	1	8
Standplaatsen / garageboxen	0,1		41	41
Totaal aantal eenheden		5.578	54	5.632
Totaal aantal gewogen eenheden		5.578	17	5.595



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).

Door de taakoverdracht zijn woningen verkregen voor een waarde van ca. € 12,5 miljoen en zijn financieringen overgenomen voor ca. € 12,7 miljoen. Per saldo heeft Wold & Waard daardoor geen financiering aan hoeven trekken om dit bezit over te nemen.

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

31-12-2023

31-12-2022

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	775.506	749.352
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.849	1.096
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.379	1.457
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.728	1.701
	<u>782.462</u>	<u>753.606</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	369.573	347.552
Herwaarderingsreserve	396.560	367.744
Cumulatieve waardeveranderingen	-16.780	-15.999
Marktwaaarde	<u>749.352</u>	<u>699.297</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	12.509	208
Investeringen in vastgoed in exploitatie	21.185	15.407
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-2	7.012
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-1.302	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-

Buitengebruikstelling en afstoting	-630	-607
subtotaal aanschafprijs	<u>31.759</u>	<u>22.021</u>

Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaaarde	4.032	30.877
Investeringen in bestaand bezit	-4.807	-1.089
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-2.834	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.967	-972
subtotaal mutaties herwaarderingsreserve	<u>-5.576</u>	<u>28.815</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaaarde	11.953	12.457
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-12.441	-13.318
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	459	-
Overige waardeveranderingen	-	81
subtotaal waardeveranderingen	<u>-29</u>	<u>-781</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	401.331	369.573
Herwaarderingsreserve	390.983	396.560
Cumulatieve waardeveranderingen	-16.809	-16.780
Marktwaaarde	<u>775.506</u>	<u>749.352</u>

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 23-05-2024



> Marktwaaarde

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 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ongeveer 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of – 10%.

Uit het validatierapport blijkt daarnaast dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Wold & Waard bedraagt het validatie-effect in corop regio overig Groningen conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 8,7%.

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:	Woongelegenheden (eengezins- of meergezinswoning, studenteneenheid en zorgeneenheid (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 2023 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	4.820	314	5.134
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		7	7
Intramuraal vastgoed		438	438
Totaal	4.820	759	5.579



Methoden

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

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

Relevante veronderstellingen

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

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 7,1%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 5,1%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	ja	nee

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

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

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal vastgoed		Woningen in aardbevingsgebied	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	6,75 t/m 10,00 %	alle	5,75 t/m 9,00 %	alle	5,5 t/m 6,25%
Disconteringsvoet	alle	5,75 t/m 9,5 %	alle	5,40 t/m 8,25 %	alle	5 t/m 5,75%



Markthuur (per m2 per jaar)	alle	€ 50 t/m € 185	alle	€ 82 t/m € 150	alle	€ 90 t/m € 152
Leegwaarde (per m2 per jaar)	alle	€ 529 t/m € 1.807	alle	€ 875 t/m € 2.468	alle	€ 1.700 t/m € 2.782

Ontwikkelingen marktwaarde 2023

De marktwaarde van ons Daeb vastgoed is in 2023 gestegen van € 749,4 miljoen naar € 775,5 miljoen. De stijging van € 26,1 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	4,6 miljoen
• Taakoverdracht	-	23,9 miljoen
• Renovatie	-	3,9 miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>- 6,3 miljoen</u>
	€	<u>26,1 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed, exclusief voorraadmutaties, bedraagt in 2023 0,8%. In 2023 zijn via een taakoverdracht 177 woningen van Stichting Wierden & Borgen overgenomen. 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 daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 19 huurwoningen en de sloop van 31 huurwoningen en het voormalige schoolgebouw aan de Van Panhuyslaan.

Door de taakoverdracht zijn alle woningen in het aardbevingsgebied in 2023 door een externe taxateur gewaardeerd. Eerder werden deze woningen tegen de basis versie van het Handboek gewaardeerd. De marktwaarde van de woningen die Wold & Waard al in dit gebied had zijn door deze wijziging in waarderingsmethodiek met circa 28% toegenomen (€ 4 miljoen). Deze waardestijging is verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

> **Beleidswaarde**

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten van de markt. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 448,8 miljoen.

> **Uitgangspunten voor beleidswaarde**

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

Per woning	Ultimo 2023
Streefhuur	€ 631,- per maand



Onderhoudsnorm	€ 2.396,- per jaar*
Beheerlasten	€ 1.076,- per jaar
Disconteringsvoet	Gemiddelde disconteringsvoet 2023: 5,8%

Voor zover afwijkend van de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling huur, streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Wijzigingen in de uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde.

**Onderhoudsnorm voor overgenomen bezit Wierden en Borgen*

Voor de 177 overgenomen woningen van Wierden en Borgen hebben wij tot op heden nog geen onderhoudsplanning laten opstellen. Daarom hebben wij de onderhoudsnorm voor het planmatig onderhoud gebaseerd op ons onderhoudsbeleid voor vergelijkbare woningen. Voor een beperkt deel van dit bezit geldt dat Wold&Waard geen vergelijkbaar bezit heeft. Voor deze woningen is aangesloten bij de meerjarenonderhoudsplanning van Wierden en Borgen.

> **Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse**

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde (*€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur	€ 25,- per maand lager	€ 26,9 miljoen lager
Onderhouds- of beheersnorm	€ 100,- per eenheid hoger	€ 18,1 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 42,8 miljoen lager

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt in 4 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 2023 € 451,7 miljoen (DAEB-bezit € 448,8 miljoen en niet-DAEB € 2,8 miljoen). Dat is € 326,9 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende afslagen:

Marktwaarde verhuurde staat		€ 778,6
• Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-	136,5
• Betaalbaarheid (streefhuur)	-	-312,1
• Kwaliteit (onderhoud)	-	-98,7
• Beheer (beheerskosten)	-	-52,6
Totaal afslag		- 326,9
Beleidswaarde		€ 451,7

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



> Van beleidswaarde 2022 naar 2023

In de jaarrekening 2022 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 432,2 miljoen. Deze waarde steeg in 2023 met € 19,5 miljoen naar € 451,7 miljoen. Hiervan is € 6,3 miljoen door voorraadmutaties en € 13,2 miljoen waardeverandering. In onderstaande tabel staat de verklaring van de waardeverandering.

• Stijging overdrachtskosten	€	-0,9
• Stijging contract- en streefhuur(stijging)	-	93,4
• Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-69,4
• Stijging disconteringsvoet	-	-15,1
• Wijziging exit yield	-	-0,2
• Wijziging economische parameters	-	-12,8
• Stijging leegwaarde en WOZ-waarde	-	0,6
• Validatie handboek *	-	18,1
• Overige wijzigingen	-	-0,3
	€	<u>13,2</u>

*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2022 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2022.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio overig Groningen ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,21%-punt.

Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR € 42,8 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,7% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,71% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.



> WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2023 en bedraagt € 957 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 € 536 miljoen.

> Financiering

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor circa 21% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	1.096	2.954
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	1.469
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	1.096	1.485
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	4.024	5.134
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-6.993
	4.024	-1.859
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	5.120	1.096
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.272	-
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	3.849	1.096
Specificatie projecten in ontwikkeling:		
Nieuwbouw Burg. Kruisingalaan -	241	603
Nieuwbouw van Panhuyslaan - Leek	525	325
Nieuwbouw Centrumweg - Opende	657	133
Nieuwbouw De Hof - Leek	2.232	-
Nieuwbouw Molenstraat - Marum	80	-
Nieuwbouw Bosplantsoen - Zevenhuizen	113	-
Aanloopkosten diverse projecten	-	35
	3.849	1.096

Eind 2023 is sprake van 6 projecten in ontwikkeling. Voor zover van toepassing zijn de investeringen op deze projecten gesaldeerd met de voorziening voor onrendabele investeringen.

1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

31-12-2023

31-12-2022

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.077	2.073
Cumulatieve afschrijving	-620	-542
Boekwaarde	1.457	1.531

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	-	4
Afschrijvingen	-78	-78
	-78	-74

Stand per 31 december

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

> Verzekerde waarde

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

> Financiering

De overige onroerende zaken in exploitatie worden intern gefinancierd.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

31-12-2023

31-12-2022

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs	4.040	3.720
Cumulatieve afschrijvingen	-2.339	-1.986
Boekwaarde	1.701	1.734

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	365	320
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-337	-353
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
Saldo	28	-33

Stand per 31 december

Verrijingsprijs	4.405	4.040
Cumulatieve afschrijvingen	-2.676	-2.339
Boekwaarde	1.729	1.701

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfspan/W erkplaats

Inrichting/ inventarissen/ automatisering

Transport middelen

Acvitva in uitvoering

Totaal

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs	2.914	847	279	-	4.040
Cumulatieve afschrijvingen	-1.693	-398	-248	-	-2.339
Boekwaarde	1.221	449	31	-	1.701

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	14	127	53	171	365
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-149	-171	-17	-	-337
Saldo	-135	-44	36	171	28

Stand per 31 december

Verrijingsprijs	2.928	974	332	171	4.405
Cumulatieve afschrijvingen	-1.842	-569	-265	-	-2.676
Boekwaarde	1.086	405	14	-	1.729

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
Automatisering primair bedrijfsinformatiesysteem	6 jaar
Automatisering overige	3 jaar
Transportmiddelen	5 jaar

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

Op activa in uitvoering wordt niet afgeschreven.

In het verslagjaar is € 365.000 geïnvesteerd. De investeringen zijn gedaan in een nieuwe bedrijfsauto, inrichting van ons gebouw en ICT hardware. Daarnaast is sprake van een aantal investeringen die per balansdatum nog in uitvoering zijn. Deze hebben met name betrekking op de modernisering van onze bedrijfsvoering. De investeringen zijn te verdelen naar onderstaande projecten.

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie - in uitvoering	Totaal
Investeringen verbouw kantoor	81
ECM strategie	5
Embrace	77
Tobias 365	8
Saldo	171

> Verzekerde waarde

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 3,9 miljoen.

De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,9 miljoen en de automatiseringsapparatuur voor ruim € 0,5 miljoen. De transportmiddelen zijn all-risk verzekerd. Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2023.

> WOZ-waarde

De waarde van het kantoorpand bedraagt € 915.000, gebaseerd op de WOZ-beschikking 2023.

> Financiering

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.



2. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA NIET DAEB

31-12-2023

31-12-2022

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.062	3.742
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.319	5.159
	<u>8.381</u>	<u>8.901</u>

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	3.253	3.660
Herwaarderingsreserve	657	682
Cumulatieve waardeveranderingen	-167	-72
Marktwaaarde	<u>3.742</u>	<u>4.270</u>

(Des)investeringen:

Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-533	-408
subtotaal aanschafprijs	<u>-533</u>	<u>-408</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaaarde	-29	61
Overboeking Daeb naar niet-Daeb		
Buitengebruikstelling en afstoting	-111	-86
subtotaal herwaarderingsreserve	<u>-139</u>	<u>-25</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaaarde	-8	-95
Buitengebruikstelling en afstoting	-	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
subtotaal waardeveranderingen	<u>-8</u>	<u>-95</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	2.721	3.253
Herwaarderingsreserve	518	657
Cumulatieve waardeveranderingen	-175	-167
Marktwaaarde	<u>3.063</u>	<u>3.742</u>



> Marktwaaarde

Het niet-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 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 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 aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Op basis van bovenstaande criteria zijn 9 niet-Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van 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 zorgeenheid (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 2023 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	5	4	9
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		1	1
Garageboxen	41		41
Intramuraal vastgoed		6	6
Totaal	46	11	57



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 doorexploiteer-scenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploiteer-scenario 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 7,1 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 5,1%	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	9,0 %	alle	6,00 %
Disconteringsvoet	alle	8,25 %	alle	5,40 %
Onderhoud	alle	€ 8,36/m2	alle	€ 11,11/m2



Ontwikkelingen marktwaarde 2023

Wegens de verkoop van 3 woningen daalde de marktwaarde met € 0,6 miljoen. De algemene waardedaling was € 0,1 miljoen.

> Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 2,8 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 2023, bedraagt € 4,5 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 € 2,3 miljoen.

> Financiering

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor 19% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari		
Contractprijs verkochte woningen	2.893	3.007
Cumulatieve waardeveranderingen	2.266	1.858
Boekwaarde	5.159	4.865
(Des)investeringen:		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-114
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-	-114
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen	160	478
Desinvesteringen	-	-70
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	160	408
Stand per 31 december		
Contractprijs verkochte woningen	2.893	2.893
Cumulatieve waardeveranderingen	2.426	2.266
Boekwaarde	5.319	5.159

> Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 21 woningen opgenomen. In 2023 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 2023 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index (4e kwartaal ten opzichte van 4e kwartaal) met 3,1% gestegen ten opzichte van 2022.

3. Financiële vaste activa	31-12-2023	31-12-2022
3.2. Latente belastingvordering(en)	1.650	199
	1.650	199
3.2 Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering afschrijvingen	1.599	199
Latente belastingvordering (embedded) derivaten	51	
Latente belastingvordering op Vestialening	-	-
	1.650	199
Stand per 1 januari	199	1.293
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
<i>latentie Vestialening</i>	-	-326
<i>latentie embedded derivaten</i>	51	-
Waardeveranderingen	1.400	-768
Stand per 31 december	1.650	199

3.2 Latente belastingvorderingen

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

Afschrijvingen

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

Deze latente belastingvordering wordt statisch bepaald en bedraagt nominaal ruim € 1,7 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen fiscale waarde en WOZ-waarde/marktwaarde in verhuurde staat). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt € 1,6 miljoen. De voorziening is contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,3%.

De latentie is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen, omdat rekening is gehouden met de afschrijvingsmethodiek die aansluit bij de Vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst.

Embedded derivaten en langlopende schulden

Met ingang van 31 december 2018 worden de embedded derivaten zowel bedrijfseconomisch als fiscaal gewaardeerd tegen marktwaarde. Tot en met 2022 is daarom geen latentie gevormd.

Bij het opleggen van de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2019 heeft de Belastingdienst aangegeven dat de marktwaarde per 1 januari 2008 (ingangsdatum belastingplicht) in mindering gebracht moet worden op de fiscale boekwaarde. Dit effect is berekend en resulteert in een latentie voor het verschil tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.



VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	5	20
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	120	144
	125	164

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	-	20
4.1.2. Grond Zeehaanstraat	5	-
	5	20

4.3 Overige voorraden

4.3.3 Onderhoudsmaterialen	120	144
	120	144

5. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
5.1. Huurdebiteuren	218	215
5.2. Overheid	11	105
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.798	1.034
5.4. Overige vorderingen	67	58
5.5. Overlopende activa	666	1.035
	3.760	2.447

5.4. Overige vorderingen

5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstellkosten e.d.)	266	307
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-205	-266
	61	41
5.4.3 Overige debiteuren	6	17
	67	58

5.5. Overlopende activa

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

5.5.1 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	537	940
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	129	95
	666	1.035

De vordering van € 2,8 miljoen voor belastingen heeft betrekking op een vordering op de Belastingdienst voor de vennootschapsbelasting. Deze vordering is tot stand gekomen op basis van de vaststellingsovereenkomst die is gesloten tussen Wold & Waard en de Belastingdienst over vier geschilpunten. De vordering heeft betrekking op de jaren 2018 tot en met 2023. De looptijd van de vorderingen is korter dan 1 jaar.



6.1 Liquide middelen

31-12-2023

31-12-2022

Direct opvraagbaar:

6.1.1 Rabobank (betaalrekening)

1.994

2.473

6.1.8 Rabobank (bonusrekening)

1.211

1.213

6.1.9 Overige

1

1

3.206

3.687

De liquide middelen bedroegen ultimo 2023 € 3,2 miljoen (2022 € 3,7 miljoen) en staan volledig tot onze beschikking.



PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2023	31-12-2022
7.2 Herwaarderingsreserve	391.497	397.217
7.1 Overige reserves	204.696	189.147
	596.193	586.364
7.2 Herwaarderingsreseve		
Stand per 1 januari	397.217	368.426
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.077	-997
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.834	-61
	-4.911	-1.058
Resultaat lopend boekjaar	-809	29.849
Stand per 31 december	391.497	397.217
7.1 Overige reserves		
Stand per 1 januari	189.147	177.257
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.077	997
Mutatie agv mutatie herwaarderingsreserve	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	2.834	61
	4.911	1.058
Resultaat lopend boekjaar	10.636	10.834
Stand per 31 december	204.695	189.147

> 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 2023 ten bedrage van € 9,8 miljoen positief is als volgt in de toelichting op de jaarrekening verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 10,6 miljoen
- verlaging van de herwaarderingsreserve: € 0,8 miljoen

De balans is gepresenteerd exclusief de resultaatbestemming.

> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal zo'n € 391,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 397 miljoen). Het gaat hier om het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs daarvan. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van zo'n € 326,9 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit het kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

8. VOORZIENINGEN	31-12-2023	31-12-2022
8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen	7.287	12.446
8.2 Latente belastingverplichtingen	557	634
8.3 Overige voorzieningen	89	90
	7.933	13.170
8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	12.446	11.652
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	6.965	9.617
Onttrekkingen	-12.124	-8.823
	-5.159	794
Stand per 31 december	7.287	12.446
8.2 Latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	634	98
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-	549
Onttrekkingen	-77	-13
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	-77	536
Stand per 31 december	557	634
8.3 Overige voorzieningen		
Stand per 1 januari	90	80
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	18	14
Onttrekkingen	-19	-4
Vrijval	-	-
	-1	10
Stand per 31 december	89	90



Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 2023 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 De Hof/Onder de busbaan, Leek (Oostindie zuid)	1.272	1.272	0
Renovatie Langelaan, Aduardsingel, Rijskamp, W Gansfortstraat , Aduard/ Fossemalaan, Nuis	3.627	45	3.582
Renovatie Burmanniastraat / Dr S K De Waardlaan, Grijskerk	840	519	321
Renovatie De Baander/De Deel, Tolbert	5.479	2.096	3.383
Totaal	11.218	3.932	7.286

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 7,3 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 20 jaar.

> **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel met een dienstverband van 12,5, 25 of 40 jaar op basis van de CAO Woondiensten. Bij de schatting van de verplichtingen is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2% en een blijfkans op basis van het dienstverleden. De voorziening is gewaardeerd tegen netto contante waarde met een rente percentage van 2,4%.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2023

31-12-2022

9.1 Leningen kredietinstellingen	159.532	144.838
----------------------------------	---------	---------

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	144.838	131.907
Nieuw opgenomen leningen (incl. taakoverdracht 2023)	30.677	17.000
Aflossingsverplichting vorig jaar		
Mutatie roll-over lening	1.320	2.680
Aflossingen volgend boekjaar	-17.244	-6.690
Mutatie Vestia Lening	-59	-59
Saldo per 31 december	159.532	144.838

Onderstaande overzichten exclusief aflossingverplichtingen komend jaar:

Looptijden:

- tot en met 5 jaar	23.701	26.229
- langer dan 5 jaar	150.585	122.690
	174.286	148.919

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	154.621	133.183
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	5.420	4.100
	174.286	151.528

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

Leningen op annuïteitenbasis	33.283	36.230
Leningen op lineaire basis	10.844	11.585
Roll-over leningen	5.420	4.100
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	110.494	85.368
	174.286	151.528

> **Marktwaarde leningen**

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2023 € 191 miljoen negatief (incl. marktwaarde extendible leningen van € 13,9 miljoen).

> **Rentevoet en aflossingssysteem**

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



De leningen worden op basis van het annuïteiten- of lineaire systeem, dan wel ineens afgelost (fixe-leningen). Het aflossingsbestanddeel van de uitstaande leningen zal in het komende boekjaar € 17,2 miljoen bedragen, waarvan € 3,8 miljoen reguliere aflossing en € 13,5 miljoen aflossing ineens.

> Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

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

Wold & Waard heeft een volmacht verstrekt aan het WSW. Het gaat om een volmacht voor onderpand van € 250 miljoen plus een opslag voor rente en bijkomende kosten van € 50 miljoen.

Het totaal van door het WSW geborgde leningen bedraagt € 160,8 miljoen (2021: € 137 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% 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

31-12-2023

31-12-2022

Saldo per 1 januari	2.446	8.828
Waardeverandering	384	-4.013
Overboekingen	0	-2.369
Saldo per 31 december	<u>2.830</u>	<u>2.446</u>

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



Ultimo 2023 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Marktwaaarde derivaat (x € 1.000,-)
4.033	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-1.264
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-560
3.265	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-1.006
<u>10.213</u>					<u>-2.830</u>

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 13,9 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. De rentecurve is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit heeft geleid tot een stijging van de negatieve marktwaarde van € 0,6 miljoen.

9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

31-12-2023 31-12-2022

Saldo per 1 januari	4.782	4.556
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
Vermindering als gevolg van terugkoop	-	-172
Waardemutatie terugkoopverplichting	134	398
Saldo per 31 december	<u>4.916</u>	<u>4.782</u>

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 21 woningen. In 2023 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 2023 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index met 3,1% gestegen ten opzichte van ultimo 2022.

9.4 Overige langlopende schulden

31-12-2023 31-12-2022

Saldo per 1 januari	5.223	3.176
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen	-	2.369
Toevoeging	-	-
Correctie waardering dec. 2022	-1.399	
Afschrijvingen	-367	-322
Saldo per 31 december	<u>3.457</u>	<u>5.223</u>

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 2023 is een correctie uitgevoerd op de waardering van het restsaldo van de vervallen embedded derivaten per eind 2022.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan overheid	11	19
10.7 Schulden aan banken	17.244	6.690
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.118	2.951
10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	-	53
10.5 Overige schulden	830	938
10.6 Overlopende passiva	1.778	1.531
	22.981	12.182

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.118	1.759
10.3.1 Omzetbelasting	1.744	998
10.3.2 Vennootschapsbelasting	-	42
10.3.3 Loonheffingen	-2	152
	4.860	2.951

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

10.4.1 Pensioenpremies	-	53
	-	53

10.5 Overige schulden

10.5.1 Vooruit ontvangen huren	170	156
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	20	13
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	180	152
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	-	-
10.5.5 Overige	459	617
	830	938

10.6 Overlopende passiva

10.6.1 Niet-vervallen rente leningen	1.778	1.530
	1.778	1.530

10.7 Schulden aan kredietinstellingen

10.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar	17.244	6.690
	17.244	6.690

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De post overige schulden (10.5.5.) bestaat uit diverse nog te betalen bedragen en het fonds onderhoud inventarissen (€ 165.000). De vordering uit hoofde van loonheffing heeft betrekking op de afwikkeling van ouderschapsverlof met het UWV.



Risicobeheersing financiële activa en passiva

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

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

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden en vorderingen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 2,2 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen voor te verkopen grondlocaties en vorderingen op huurders en de belastingdienst.

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 2024 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.

Wold & Waard beschikt over 1 kleine grondlocatie die volledig in eigendom is. Gezien de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt eind 2023 2,4.

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 2023 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2024 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 5,5 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 1,6 miljoen.

> Meerjarige financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 5,8 miljoen. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,6 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 1,9 miljoen
> 5 jaar	€ 5,8 miljoen

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

> Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

Jaarlijks obligo

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

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

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

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide. Wold & Waard maakt ultimo 2023 geen gebruik van de Obligolening.

Gecommiteerd obligo

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



> **Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties**

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

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



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

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

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

De niet direct toerekenbare kosten zijn toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (53,8%), overige organisatiekosten (25,4%), overige activiteiten (9,4%), leefbaarheid 10,2%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,2%).

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2023	2022
1.1 Huuropbrengsten		
Bruto huur	34.787	34.275
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	334	487
Netto huur	34.453	33.788
Huurderwing in % van de nettohuur	0,96%	1,42%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,63%	0,63%
Huurderwing in % van de nettohuur (excl afboeking en renovatieleegstand)	0,85%	1,31%

De bruto huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo met € 0,5 miljoen toegenomen. De huren zijn gestegen als gevolg van de huurharmonisatie en reguliere huurverhoging. Dit effect wordt grotendeels gecompenseerd door de huurprijsverlaging die in 2023 is verstrekt aan huurders met een laag inkomen.

De huurderwing in 2023 bedraagt 0,96% van de te ontvangen huur. Gecorrigeerd voor verkoop, sloop en renovatie bedraagt de huurderwing 0,85%. In de begroting werd rekening gehouden met 1% huurderwing.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2023	2022
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen	1.020	977
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	10	26
	1.010	951

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	2023	2022
--	------	------

1.3 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen goederen en diensten	-1.065	-933
--	--------	------

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	2023	2022
--	------	------

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Afboeking huurdebiteuren	-	-
Algemene beheerkosten VvE's	-75	-67
Toegerekende personeelskosten	-1.834	-1.562
Toegerekende organisatiekosten	-589	-537
	<u>-2.498</u>	<u>-2.166</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-1.215	-1.029
Inleen personeel	-170	-70
Uitzendkrachten	-13	-115
Sociale lasten	-214	-177
Pensioenlasten	-156	-140
Overige personeelkosten	-66	-31
	<u>-1.834</u>	<u>-1.562</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	2023	2022
--	------	------

1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	-5.986	-3.752
Contractonderhoud	-1.472	-1.427
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.480	-1.162
Mutatieonderhoud	-2.444	-1.518
Zwambestrijding	-55	-64
Asbestsanering	1	-
Materiaalverbruik	-215	-167
Overige onderhoudskosten	-142	-131
<i>Totaal werk derden</i>	<i>-11.793</i>	<i>-8.221</i>
Toegerekende personeelskosten	-1.051	-1.086
Toegerekende organisatiekosten	-400	-416
	<u>-13.244</u>	<u>-9.723</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-685	-601
Inleen personeel	-96	-129
Uitzendkrachten	-3	-136
Sociale lasten	-121	-104
Pensioenlasten	-88	-82
Overige personeelkosten	-58	-34
	<u>-1.051</u>	<u>-1.086</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) zijn bijna € 3,6 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit komt enerzijds door hogere kosten voor planmatig onderhoud (€ 2,3 miljoen). Anderzijds door hogere kosten voor reparatieonderhoud en mutatieonderhoud (€ 1,3 miljoen).

De stijging van de kosten voor planmatig onderhoud wordt voornamelijk veroorzaakt door doorgeschoven werk uit 2022. De kosten voor het niet planmatig onderhoud stijgen als gevolg van doorgeschoven werk uit vorig jaar, meer uitbestede werkzaamheden in verband met doorstroom eigen medewerkers naar een andere functie en relatief hogere mutatiekosten van opgezegde woningen.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2023	2022
--	------	------

1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-	-2.509
Belastingen	-2.299	-2.126
Verzekeringen	-149	-139
Toegerekende overige organisatiekosten	-363	-221
	<u>-2.811</u>	<u>-4.995</u>

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn fors gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit is een gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing.

3. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2023	2022
3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.616	2.747
Verkoopopbrengst grond	-	3
Verkoopkosten huurwoningen	-92	-56
Verkoopkosten grond	-	-3
	<u>4.524</u>	<u>2.691</u>
3.2. Toegerekende organisatiekosten:		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-42	-39
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-7	-7
Pensioenlasten	-5	-5
Overige personeelskosten	-2	-2
	<u>-56</u>	<u>-53</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>-19</u>	<u>-19</u>
	<u>-75</u>	<u>-72</u>
3.3. Boekwaarde verkochte woningen		
Marktwaaarde verkochte huurwoningen	-3.241	-1.702
Boekwaarde grond	-	-
	<u>-3.241</u>	<u>-1.702</u>

In 2023 zijn 19 reguliere woningen verkocht. Daarnaast zijn 3 woningen met toestemming van het AW verkocht aan Stichting Visvliet.



4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**2023****2022****4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille**

Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-4.015	-
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-1.330	815
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-12.041	-14.599
	<u>-17.386</u>	<u>-13.784</u>

In 2023 zijn 31 huurwoningen en 1 schoolgebouw gesloopt. De afwaardering bij sloop bedroeg € 4 miljoen. De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de onrendabele top van 24 woningen in aanbouw in het plan Oostindië Zuid in Leek.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft hybride-renovaties in 2024 van 103 woningen (€ 9,1 miljoen) en woningverbetering (€ 4,7 miljoen).

Daar tegenover staat een lagere onrendabele top van € 1,8 miljoen voor in 2023 opgeleverde hybride-renovaties (159 woningen). In het handboek 2023 is het risicoprofiel van gerenoveerde woningen verder verlaagd. Dit bedroeg zo'n € 1,1 miljoen van het verschil.

4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>15.948</u>	<u>43.300</u>
--	---------------	---------------

Deze post betreft de waardeverandering van ons vastgoed in exploitatie aan de hand van de marktontwikkeling. De waarde van de gehele vastgoedportefeuille exclusief voorraadmutaties en de taakoverdracht steeg met zo'n 0,6%.

**4.3. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
verkocht onder voorwaarden**

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	<u>26</u>	<u>79</u>
---	-----------	-----------

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

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-1.412</u>	<u>29.595</u>
--	----------------------	----------------------

5. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2023	2022
5.1. Opbrengst overige activiteiten		
Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	-
Opbrengst wko-installaties	837	724
Energieprestatievergoeding (EPV)	347	304
Doorberekende loon- en administratiekosten	79	43
Geactiveerde productie eigen bedrijf	377	325
	<u>1.640</u>	<u>1.396</u>
5.2. Kosten overige activiteiten		
Terugkoop koopgarantwoningen	-	-
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-
Afschrijvingen wko-installaties	-78	-78
Exploitatiekosten wko-installaties	-894	-560
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-68	-73
Toegerekende personeelskosten	-450	-504
Toegerekende organisatiekosten	-187	-188
	<u>-1.677</u>	<u>-1.403</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-332	-373
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-58	-64
Pensioenlasten	-43	-51
Overige personeelkosten	-17	-16
	<u>-450</u>	<u>-504</u>
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>-37</u>	<u>-7</u>

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

6.1 Overige organisatiekosten	2023	2022
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-249	-84
Toegerekende personeelskosten	-1.344	-1.100
Toegerekende organisatiekosten	-1.115	-1.014
Overige organisatiekosten	<u>-2.708</u>	<u>-2.198</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-897	-719
Inleen personeel	-63	-119
Uitzendkrachten	-65	-8
Sociale lasten	-158	-124
Pensioenlasten	-115	-98
Oveige personeelkosten	-46	-32
	<u>-1.344</u>	<u>-1.100</u>

Onder de overige organisatiekosten zijn de kosten van de Raad van Commissarissen, kosten voor het besturen van de organisatie, administratieve verplichting en verslagleggingskosten (control-, accountants- en taxatiekosten) en heffingen opgenomen. De heffingen zijn met name gestegen door een stijging van de obligoheffing. De toegerekende personeelskosten zijn gestegen door de uitbreiding van onze ICT afdeling en de wisseling van bestuurder.



7.1 Kosten omtrent leefbaarheid	2023	2022
Subsidies en bijdragen	-38	-17
Bewonersparticipatie	-53	-38
Toegerekende personeelskosten	-465	-347
Toegerekende organisatiekosten	-161	-131
Kosten omtrent leefbaarheid	-717	-533
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-360	-273
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-63	-47
Pensioenlasten	-46	-37
Overige personeelkosten	-18	-12
Af: ontvangen loonkostensubsidie	22	22
	-465	-347

Wold & Waard vindt het belangrijk dat de wijken leefbaar en veilig zijn en dat huurders prettig wonen. Daarom worden er structureel extra kosten gemaakt om de leefbaarheid te bevorderen.

8. Totaal van financiële baten en lasten	2023	2022
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	79	41
Overige	-	-
	79	41
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.890	-4.509
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	633	4.014
Overige rentelasten en kosten	312	-288
	-3.945	-783
Totaal van financiële baten en lasten	-3.866	-742

De waardeverandering van financiële vaste activa en effecten betreft de renteontwikkeling van leningen met een embedded derivaat. De waardeontwikkeling is het gevolg van ontwikkelingen in het rentepercentage op de kapitaalmarkt, die in 2023 ten opzichte van vorig jaar beperkt is.



9.1 Belastingen	2023	2022
Belastingen huidig boekjaar	-1.459	-2.053
Belastingen voorgaande perioden	1.467	412
Latente belastingen	1.528	-1.630
Belastingen	1.536	-3.271
Berekening van de acute vennootschapsbelasting		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	8.291	43.954
Fiscale correcties:		
Fiscaal resultaat projecten	-	-
Correctie opbrengst verkopen	980	483
Afboeking herinvesteringsreserve	-2.265	-1.426
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-15.948	-43.300
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden		-79
Overige waardeveranderingen	17.386	13.784
Afschrijvingen	-2.303	-672
Correctie onderhoud	-2.189	-2.189
Correctie overige bedrijfslasten	-12	-142
Vrijval disagio leningenportefeuille	43	72
Waardeverandering en afschrijving embedded derivaten	-826	
Leningruil Vestia		-1.304
Opwaardering materiële vaste activa		351
Beperking renteaftrek/disagio	2.549	-1.409
Belastbaar bedrag	5.706	8.123
Te betalen vennootschapsbelasting	1.459	2.053
Betalingskorting	-	-
Totaal belasting huidig boekjaar	1.459	2.053

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk. De afgelopen jaren hebben wij veelvuldig overleg gevoerd met de Belastingdienst over de afschrijvingen, afwaardering voorafgaand aan sloop, voorziening groot onderhoud en de herinvesteringsreserve.

In 2023 hebben deze gesprekken geresulteerd in een concept vaststellingsovereenkomst (VSO). De fiscale positie in de jaarrekening 2023 is opgesteld in overeenstemming met deze VSO. Samengevat betekent dit dat de volgende uitgangpunten zijn gevolgd:

- Afschrijvingen: wij schrijven degressief af tegen een afschrijvingspercentage van 2,4%;
- Afwaardering voorafgaand aan sloop: direct voorafgaand aan het sloopbesluit waarden wij af naar de marktwaarde in verhuurde staat;
- Herinvesteringsreserve: er wordt ons ambtshalve vermindering verleend op de jaren waarin de Belastingdienst de herinvesteringsreserve op de definitieve aanslag heeft gecorrigeerd.
- Voorziening groot onderhoud: wij houden bezwaar aan tegen de definitieve aanslag 2027 totdat sprake is van een onherroepelijke uitspraak in een procedure die loopt tussen een collega corporatie en de Belastingdienst.

Zowel de Belastingdienst als Wold & Waard heeft afgesproken dat deze uitspraak leidend is voor de afwikkeling van deze voorziening bij Wold & Waard. Tot die tijd worden geen dotaties en/of onttrekkingen gedaan aan deze voorziening.

Latente belastingen

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



- fiscale afschrijvingskosten	€ 1.598.393
- disagio embedded derivaten en langlopende schulden	€ 51.280

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie voor disagio op leningen van € 556.686.



> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2023	2022
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	337	353
Afschrijvingen op wko-installaties	78	78
Totaal afschrijvingen	415	431
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	116	101
Lasten onderhoudsactiviteiten	82	114
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	4	4
Kosten overige activiteiten	110	115
Overige organisatiekosten	71	71
Leefbaarheid	32	27
	415	431

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	2023	2022
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	3.531	3.035
Inleen personeel	329	318
Uitzendkrachten	98	260
Sociale lasten	622	523
Pensioenlasten	454	414
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-22	-39
	5.014	4.511
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	207	144
Totaal personeelskosten	5.220	4.655
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.834	1.565
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.051	1.086
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	76	53
Kosten overige activiteiten	450	504
Overige organisatiekosten	1.344	1.100
Leefbaarheid	465	347
	5.220	4.655

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

Gemiddeld aantal fte's:		
Woondiensten	15,7	13,8
Vastgoed	27,4	25,3
Directie en staf	8,1	7,6
Financiën en informatievoorziening	7,1	6,8
Totaal	58,2	53,4

Het aantal medewerkers ultimo 2023 bedroeg 60,5. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen naar 58,2. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.



> **Honoraria accountantsorganisatie**

In het boekjaar is aan accountantshonorarium € 116.139 voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2022: € 107.820). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI.

> **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

> **WNT-verantwoording 2023 Stichting Wold & Waard**

WNT-verantwoording 2023 Stichting Wold & Waard

De WNT is van toepassing op Wold & Waard. Het voor Wold & Waard toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (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 2023			
bedragen x € 1	T. Schroor	J.P. Klijn	J.P. Klijn
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Adviseur ^{1, 2}
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/05 t/m 31/12	01/01 t/m 30-04	01/05 t/m 31/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.856	42.482	33.799
Beloningen betaalbaar op termijn	14.035	7.017	4.771
<i>Subtotaal</i>	<i>103.891</i>	<i>49.499</i>	<i>38.570</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	125.521	61.479	63.016
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	103.891	49.499	38.570
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
bedragen x € 1	J.P. Klijn		

Functiegegevens	
Directeur - bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	132.077
Beloningen betaalbaar op termijn	18.747
<i>Subtotaal</i>	<i>150.824</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	150.824

1 Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31-08-2023 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder.

2. Functionaris is gedeeltelijk vrijgesteld van werk. Deze bezoldiging is opgenomen onder de "Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen".

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Y. Tewelde	P. Stenekes	C. Peeters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 11/05	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.830	4.072	11.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	6.712	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.830	4.072	11.220
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Y. Tewelde	P. Stenekes	C. Peeters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.000	10.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	P. Janse	B.I. Bergevoet
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.220	11.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.220	11.220
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.	N.v.t.
Gegevens 2022		



bedragen x € 1	P.Janse	B.I. Bergevoet
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	26/04 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.000	6.824
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	12.397

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	J.P Klijn
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Adviseur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	16.850
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	16.850
Waarvan betaald in 2023	16.850
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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							
Woongelegenheden	4.997	-19	-31	-	-	184	5.131
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9		-1			-1	7
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	446					-6	440
Totaal DAEB	5.452	-19	-32	-	-	177	5.578
Niet DAEB							
Woongelegenheden	6						6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	41						41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	9	-3					6
Totaal niet DAEB	57	-3	-	-	-	-	54
Totaal aantal verhuureenheden	5.509	-22	-32	-	-	177	5.632



> DAEB

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	775.506	749.352
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	3.849	1.096
Totaal van vastgoedbeleggingen		779.355	750.448
 Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	2.498	819
Totaal van materiële vaste activa		2.498	819
 Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.650	199
Netto vermogenswaarde niet- DAEB		6.278	6.055
Interne lening u/g DAEB scheiding		700	800
Totaal van financiële vaste activa		8.628	7.054
 Totaal vaste activa		790.481	758.321
 Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	5	20
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	120	1
Totaal van voorraden		125	21
 Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	217	1
Overheid	5.2	11	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	2.789	4
Overige vorderingen	5.4	67	0
Overlopende activa	5.5	664	4
Totaal van vorderingen		3.749	9
 Liquide middelen	6.1	289	1.593
Totaal vlottende activa		4.162	1.622
 Totaal activa		794.644	759.946



PASSIEF (x € 1.000)

Ref.

31-12-2023

31-12-2022

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve		390.983	396.560
Overige reserves		195.731	150.286
Resultaat na belastingen van het boekjaar		9.477	40.714

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	7.287	12.446
Latente belastingverplichtingen	8.2	557	634
Overige voorzieningen	8.3	89	90
Totaal van voorzieningen		<u>7.932</u>	<u>13.170</u>

Langlopende schulden

Schulden aan banken	9.1	159.532	144.838
Embedded derivaten	9.2	2.830	2.446
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	-	-
Overige schulden	9.5	3.457	5.223
Totaal van langlopende schulden		<u>165.819</u>	<u>152.507</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	10.1	11	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	4.845	11
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	0	0
Overige schulden	10.5	828	3
Overlopende passiva	10.6	1.773	6
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	17.244	6.690
Totaal van kortlopende schulden		<u>24.701</u>	<u>6.710</u>

Totaal passiva794.644759.946

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

	Ref.	Daeb 2023	Daeb 2022
Huuropbrengsten	1.1	34.242	33.558
Opbrengsten servicecontracten	1.2	1.007	948
Lasten servicecontracten	1.3	-1.062	-930
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.490	-2.158
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-13.263	-9.701
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-2.802	-4.986
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.632	16.732
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	3.470	2.322
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-95	-69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-2.597	-1.499
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		778	754
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-17.386	-13.784
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	15.985	43.334
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.401	29.550
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.599	1.363
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.630	-1.373
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-31	-11
Overige organisatiekosten	6.1	-2.708	-2.198
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-717	-533
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren.	8.2	250	400
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	111	77
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-3.913	-747
Totaal van financiële baten en lasten		-3.552	-270
Totaal van resultaat voor belastingen		8.001	43.987
Belastingen	9.1	1.476	-3.274
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		9.477	40.714

Kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)	Daeb 2023	Daeb 2022
<u>Ontvangsten:</u>		
Huren	34.388	33.494
Vergoedingen	2.564	1.964
Overige bedrijfsontvangsten	172	159
Rente	97	20
	37.221	35.637
<u>Uitgaven:</u>		
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	-3.017	-2.740
Sociale lasten	-1.712	-1.196
Pensioenlasten	-724	-558
Onderhoudsuitgaven	-11.315	-8.239
Overige bedrijfsuitgaven	-6.080	-5.822
Rente uitgaven	-5.135	-5.023
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-249	-84
Verhuurdersheffing	-	-2.509
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-47	-8
Vennootschapsbelasting	-1.790	-7.188
	-30.068	-33.369
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.153	2.268
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	3.369	2.373
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	40	68
tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten	3.409	2.441
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegen- heden	-4.289	-4.326
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegen- heden	-20.226	-15.009
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-12.565	63
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-405	-338
Externe kosten bij verkoop	-80	-47
tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten	-37.565	-19.658
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-34.156	-17.217
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	350	500
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA	350	500
Kasstroom uit (des)investerings	-33.806	-16.717
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	31.997	19.680
Nieuwe ongeborgde leningen		
Aflossing WSW geborgde leningen	-5.630	-5.090
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-1.060	-
Aflossing ongeborgde lening		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.307	14.590
Mutatie geldmiddelen	-1.348	140
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	245	1.593
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	1.593	1.453
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	-1.348	140

Niet-DAEB

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	3.062	3.742
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.319	5.159
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		8.381	8.901
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	609	651
Totaal van materiële vaste activa		609	651
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	3.2	-	-
Totaal van financiële vaste activa		-	-
Totaal vaste activa		8.990	9.552
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	0	1
Totaal van voorraden		0	1
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	1	1
Overheid	5.2	0	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	9	4
Overige vorderingen	5.4	0	-
Overlopende activa	5.5	2	4
Totaal van vorderingen		11	10
Liquide middelen	6.1	2.915	2.094
Totaal vlottende activa		2.927	2.104
Totaal activa		11.917	11.659



PASSIEF (x € 1.000)

Ref.

31-12-2023**31-12-2022****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve		518	657
Overige reserves		5.378	5.429
Resultaat na belastingen van het boekjaar		382	-31

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	-	-
Latente belastingverplichtingen	8.2	-	-
Overige voorzieningen	8.3	-	-
Totaal van voorzieningen		-	-

Langlopende schulden

Schulden aan banken	9.1	-	-
Embedded derivaten	9.2	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	4.916	4.782
Interne lening	9.4	700	800
Overige schulden	9.5	-	-
Totaal van langlopende schulden		5.616	5.582

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	10.1	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	15	12
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	0	0
Overige schulden	10.5	3	4
Overlopende passiva	10.6	5	6
Schulden aan banken	10.7	-	-
Totaal van kortlopende schulden		23	22

Totaal passiva

11.917	11.659
--------	--------



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

	Ref.	niet-Daeb 2023	niet-Daeb 2022
Huuropbrengsten	1.1	211	230
Opbrengsten servicecontracten	1.2	3	3
Lasten servicecontracten	1.3	-3	-3
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-8	-8
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	18	-22
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-9	-9
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		212	190
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	1.054	369
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-0	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-644	-203
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		410	163
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	-37	-34
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	26	79
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-11	45
Opbrengst overige activiteiten	5.1	41	33
Kosten overige activiteiten	5.2	-47	-29
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-7	4
Overige organisatiekosten	6.1	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-	-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	8.2	-250	-400
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-32	-36
Totaal van financiële baten en lasten		-282	-436
Totaal van resultaat voor belastingen		322	-34
Belastingen	9.1	60	3
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		382	-31

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (x € 1.000)	niet- Daeb 2023		niet-Daeb 2022	
<u>Ontvangsten:</u>				
Huren	211		230	
Vergoedingen	3		3	
Overige bedrijfsontvangsten	41		34	
Rente	-		-	
		255		267
<u>Uitgaven:</u>				
Personeelsuitgaven				
Lonen en salarissen	-9		-10	
Sociale lasten	-5		-4	
Pensioenlasten	-2		-2	
Onderhoudsuitgaven	22		-21	
Overige bedrijfsuitgaven	-66		-51	
Rente uitgaven	-32		-36	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-	
Verhuurdersheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-		-	
Vennootschapsbelasting	-		-	
		-93		-125
Kasstroom uit operationele activiteiten		163		143
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	1.054		369	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten		1.054		369
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegen- heden	-		-	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegen- heden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-208	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Investeringen overig	-		-	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten		-		-208
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		1.054		161
<u>Financiële vaste activa</u>				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-250		-400	
tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA		-250		-400
Kasstroom uit (des)investerings		804		-239
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Aflossing WSW geborgde leningen	-		-	
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-		-	
Aflossing ongeborgde lening	-100		-100	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-100		-100
Mutatie geldmiddelen		867		-196
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar		2.960		2.094
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar		2.094		2.290
Toename (+) / afname (-) liquide middelen		867		-196



ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

T. Schroor

Leek, 14 mei 2024

> Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

C.J.M. Peeters, lid/ vicevoorzitter

P. J. Janse, lid

B.I. Bergevoet, lid

G. Boels, lid

Leek, 14 mei 2024



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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Wold & Waard te Leek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wold & Waard op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 15,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 479.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wold & Waard en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Wold & Waard inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Wold & Waard heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf risicomanagement op pagina 53 tot en met 57 van het jaarverslag.

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

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

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

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).

- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Wold & Waard verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

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

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico:	Werkzaamheden:
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen;
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of de geselecteerde journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.

Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Wold & Waard en van de door Stichting Wold & Waard gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

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

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

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Wold & Waard. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving. en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat alle bekende aangelegenheden van het niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Uit onze controlewerkzaamheden zijn geen aanwijzingen of redelijke vermoedens van fraude of niet naleven van wet- en regelgeving naar voren gekomen die van materieel belang worden geacht voor de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Wold & Waard om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Wold & Waard voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Stichting Wold & Waard dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 778,6 miljoen hetgeen neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Wold & Waard.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wold & Waard past hierbij voor een deel van het bezit ad € 690,8 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 72 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorgonroerendgoed (ZOG) en voor woningen in het aardbevingsgebied ad € 87,8 miljoen past Stichting Wold & Waard de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Stichting Wold & Waard een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Stichting Wold & Waard en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlijke belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

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

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

Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wold & Waard heeft op pagina 67 en 68 van de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,2%-punt (COROP regio overig Groningen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de in het jaarverslag opgenomen sensitiviteitsanalyse (pagina 95), waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van ca. € 42,8 miljoen.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Wold & Waard gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. Stichting Wold & Waard heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 26 april 2022 benoemd als accountant van Stichting Wold & Waard vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Wold & Waard;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

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

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

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

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

Apeldoorn, 23 mei 2024

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Bijlagen

B1 Verhuurbaar bezit

Dit betreft de stand per 31 december 2023. De indeling is gebaseerd op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

	Aantal eenheden 01-01	verkoop	sloop	Mutaties			Aantal eenheden 31-12
				nieuwbouw	aankoop/	overig	
Gemeente Westerkwartier							
Grootegast	421	-1					420
Opende	123	-1	-23				99
Niekerk	158						158
Oldekerk	37						37
Doezum	51						51
Kornhorn	44						44
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	23						23
Zuidhorn	407		-8			6	405
Aduard	239						239
Grijskerk	251	-2					249
Oldehove	134	-3					131
Noordhorn	105						105
Kommerzijl	31	-1					30
Niezijl	25	-1					24
Visvliet	19	-3					16
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	4						4
Saaksum	5						5
Den Ham	2	-1					1
Niehove	1						1
Den Horn	6						6
Marum	584	-1					583
De Wilp	143						143
Nuis	20	-2					18
Niebert	16						16
Noordwijk	16						16
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.413	-2				1	1.412
Tolbert	471	-1					470
Zevenhuizen	140						140
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
Ezinge						110	110
Garnwerd						51	51
Feerwerd						16	16
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	4.987	-19	-31	-	-	184	5.121
Gemeente Westerkwartier							
Zuidhorn	4						4
Leek	8						8
Tolbert	4						4
Totaal onzelfstandige woonegelegenheden	16	-	-	-	-	-	16
Totaal woonegelegenheden	5.003	-19	-31	-	-	184	5.137
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	455	-3				-6	446
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10		-1			-1	8
Garageboxen	41						41
Totaal aantal verhuureenheden	5.509	-22	-32	-	-	177	5.632

B2 Kostenspecificatie onderhoud

OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2023

Wold & Waard heeft in 2022 € 12 miljoen uitgegeven aan het onderhouden van haar woningbezit. De uitgaven betreffen werkzaamheden uitgevoerd door derden, de eigen onderhoudsdienst en toegerekende organisatiekosten. Het onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000).

	Begroting 2023	Realisatie 2023
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>		
Planmatig onderhoud	5.185	5.986
Contractonderhoud	1.684	1.472
Energiemaatregelen	-	-
	6.869	7.459
<u>Niet planmatig onderhoud</u>		
Klachtenonderhoud	1.143	1.480
Mutatieonderhoud	1.254	2.444
Zwambestrijding	127	55
Asbestsanering	-	1-
Materiaalverbruik	190	215
	2.714	4.193
<u>Overig onderhoud:</u>		
Overige onderhoudsuitgaven	574	197
Totaal werk derden	10.158	11.849
Bij: toegerekende personeelskosten en organisatiekosten	1.600	1.451
Af: toegerekend kosten werk derden aan leefbaarheid	20-	55-
Totaal onderhoud	11.738	13.244
<u>Toerekening werk derden aan activiteiten:</u>		
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.138	11.793
Leefbaarheid	20	55
	10.158	11.849



WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2023 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2023	Realisatie 2023
* Regulier planmatig onderhoud:		
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.013	1.412
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	292	279
Dakherstel	352	104
Vervanging kozijnen	95	85
* Niet regulier planmatig onderhoud:		
Inbouw (o.a. tegelrenovatie, keukens)	3.126	3.750
Verwarmingstoestellen	-	86
Installaties	162	88
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.684	1.455
Overige werkzaamheden	145	200
Onvoorzien	-	-
Overloopposten/subsidies		
Totaal	6.869	7.459

WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet planmatig onderhoud 2023 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2023	Realisatie 2023
Klachtenonderhoud	1.143	1.480
Mutatieonderhoud	1.254	2.444
Zwambestrijding	127	55
Asbestsanering	-	1-
Materiaalverbruik	190	215
	2.714	4.193

B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	85	96	94
Arbodienst	15	12	13
Reis- en verblijfkosten	53	75	44
Gratificaties	120	117	103
Bijdrage personeelsvereniging	3	3	2
Overige kosten	107	177	122
	383	480	378
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	22	26	33
Energielasten	29	49	23
Schoonmaakkosten	42	42	36
Belastingen	5	5	5
Overige huisvestingskosten	13	8	7
	111	131	104
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	67	55	52
Opleidingen/excursies	3	2	7
Bestuurs aansprakelijkheidsverzekering	10	8	8
Overige kosten	8	16	6
	88	80	73
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	154	118	106
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	23	8	24
Bewonersparticipatie /voorlichting	60	73	58
Publiciteit en PR	29	26	23
Externe controle en –adviezen	106	116	108
Kosten automatisering	684	692	628
Assurantiën	21	25	20
Autokostenvergoedingen	37	36	38
Kosten vervoermiddelen	84	81	76
Onderhoud /kleine aanschaffingen	28	20	22
Overige kosten	37	37	44
	1.265	1.232	1.148



(x € 1.000,-)

* Overige bedrijfslasten

	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Belastingen	2.915	2.244	2.126
Verzekeringen	110	149	139
Verhuurderheffing	-	-	2.509
Heffing AW en Saneringsheffing	243	215	84
Externe ondersteuning en advieskosten	159	301	317
Kosten fusie	-	-	-
Contributie landelijke federatie	44	42	40
Bijdrage huurcommissie	14	33	-
Afboeking projecten	20	26	-
Energiekosten leegstand	38	59	9-
Afboeking huurdebiteuren	53	36	49
Beheerkosten VvE's	72	75	67
Sociale indicatie	15	15	14
Epa beheer en kwaliteitsborg	54	179	174
Vergoedingen asbest en zwamsanering	14	26	13
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	13	25	-
Verbetering bezitsinformatie	-	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	6	-	-
Buurtbemiddeling	-	-	10
Ondernemingsplan	-	0	21
Overige bedrijfslasten	234-	206	89
	3.535	3.631	5.644
Totaal	5.381	5.554	7.346