



Jaarverslag 2022

**wold &
waard**

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG

Algemene gegevens	3
Getallen van 2022	4
1. Verslag bestuurder	7
2. Verslag van de Raad van Commissarissen	14
3. Onze positionering	21
4. Onze belanghouders	25
5. De woonbelangen van onze huurders	28
6. Onze woningen	36
7. Onze organisatie	47
8. Onze financiën	52
Kengetallen	64

JAARREKENING

1) Balans per 31 december 2022	66
2) Winst- en verliesrekening over 2022	68
3) Kasstroomoverzicht	69
4) Grondslagen voor de financiële verslaggeving	70
5) Toelichting op de balans	97
6) Toelichting op de winst- en verliesrekening	122

OVERIGE GEGEVENS

7) Controleverklaring accountant	145
----------------------------------	-----

BIJLAGEN

1. Woningoverzicht per 31 december 2022
2. Kostenspecificatie onderhoud
3. Kostenspecificatie bedrijfslasten

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling : Stichting Wold & Waard
Statutaire vestigingsplaats : Leek

De stichting is feitelijk werkzaam in de gemeente Westerkwartier - binnen de woningmarktregio Groningen / Drenthe.

Postadres : Postbus 131
9350 AC Leek

E-mail : info@woldwaard.nl

Bezoekadres : Lindensteinlaan 75
9351 KC Leek

Telefoon : 0594 - 51 21 61

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.

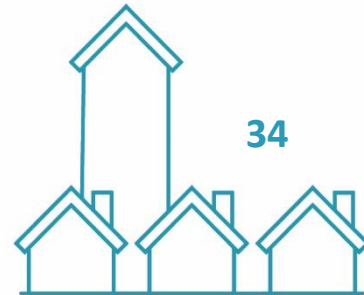
Akte laatste statutenwijziging : 1 januari 2021

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

Getallen van 2022



Wij bieden aan ruim
9.000 mensen huisvesting.



Ons woningbezit is verspreid over
34 dorpen.



Van ons woningbezit behoort 95% tot
de goedkope en betaalbare voorraad.

95%



Ons resultaat na belasting bedraagt € 40,7 miljoen

40,7
mln



De huurachterstand
is 1,5 % van de
huuropbrengsten.



Bij ons staan 9.067
huishoudens ingeschreven
als woningzoekende.



53,4

Het aantal
fte's is 53,4



We hebben 5.509 verhuureenheden.



Ons vastgoed is € 432 miljoen waard (beleidswaarde).

13,8 mln



Onze maatschappelijke bijdrage was € 13,8 miljoen.



Bijna 33% van de huuropbrengsten is besteed aan belastingen en heffingen.



Er is € 9,7 miljoen aan onderhoud besteed.

9,7 mln



We hebben € 19,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van woningen.

19,3 mln



De mutatiegraad was 7,1%.



Er zijn 170 woningen in ontwikkeling.



Gemiddelde huur € 528 per maand.

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023



mazars

Mazars Accountants N.V.
Geclassificeerd voor
identificatie doeleinden
FM | 22-05-2023

H1 Verslag Bestuurder

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

In februari 2022 werd de wereld geconfronteerd met de inval van Rusland in Oekraïne. Het leidde tot zeer grote prijsstijgingen op vele terreinen, waaronder de kosten voor energie. Een kostenpost die ook vele huurders raakt. Daarnaast was er in 2022 een grote ontwikkeling op het terrein van het wonen. In ruil voor afschaffing van de verhuurdersheffing ondertekenden de corporaties Nationale Prestatieafspraken (NPA) met rijk en gemeenten over nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Uitgewerkt in regiodeals vormt dit het nieuwe kader voor de opgave van corporaties.

Bovenstaande situatie maakte 2022 tot een jaar van heroverweging van visie en opgave op vrijwel alle terreinen van ons werk. De uitkomst is neergelegd in ons ambitieuze ondernemingsplan “Naar een duurzaam thuis”.

Een nieuw ondernemingsplan

2022 was het laatste uitvoeringsjaar van het ondernemingsplan 2019 – 2022: “Samen werken aan samen wonen”. Als input voor het nieuwe plan zijn 30 belanghouders geïnterviewd en medewerkers en Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) om hun inbreng gevraagd. Op basis van de verkregen informatie is het raamwerk van het nieuwe ondernemingsplan inclusief ambities neergezet, waarbij toetsing van de kernwaarden speciale aandacht heeft gekregen. Op een bijeenkomst op 24 oktober is het concept van het nieuwe ondernemingsplan aan de belanghouders voorgelegd. Op 29 november is het nieuwe plan, met een positief advies van OR en HPW, door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Een inspirerende en ambitieuze koers voor de komende jaren is hiermee een feit.

Wijzigingen in de organisatie

In 2022 zijn organisatie-aanpassingen doorgevoerd in de afdelingen Woondiensten en niet planmatig onderhoud. Begin 2023 wordt ook de afdeling Vastgoed heringericht. Met de aanpassingen wordt geanticipeerd (capaciteit en kwaliteit) op de sterk toenemende opgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

Eind augustus heeft bestuurder Janneke Klijn per 1 mei 2023 haar vertrek aangekondigd. De beschikbare periode is ingezet voor een zorgvuldig procedure om een nieuwe bestuurder te vinden. In februari 2023 is Ton Schroor benoemd. Op 1 mei 2023 vindt de formele bestuursoverdracht plaats. In september 2022 heeft ook manager Vastgoed, Jan Leistra aangegeven Wold & Waard te gaan verlaten (eind 2023). Werving van een nieuwe manager Vastgoed start begin 2023.

Betaalbaarheid

In 2022 werd de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen door het kabinet bepaald op 2,3%. Wij kwamen met toepassing van ons huurbeleid op een gemiddelde huurverhoging van 1,75%. De huurachterstanden waren in 2022 opnieuw stabiel, maar de onrust over de enorm gestegen energieprijzen was groot. Voor ons betekende dit een extra motivatie om de verduurzaming van onze woningen te versnellen.

In 2022 hebben we ook de functie ‘medewerker incasso’ van 0,78 naar tot 1,56fte uitgebreid om steviger in te zetten op het voorkomen en verminderen van huurachterstanden.

Om betaalbaarheid te verbeteren hebben we in 2022, in samenwerking met Humanitas en de gemeente Westerkwartier, een pilot gedaan met de VoorzieningenWijzer. We hebben een kleine 100 huishoudens kunnen helpen met een gemiddelde besparing van €748,- per jaar. Helaas heeft de gemeente besloten niet met de VoorzieningenWijzer door te gaan. Wel wordt, op basis van de goede resultaten voor de betrokken huishoudens, een voorzieningencheck in hun “Potjeswijzer” geïntegreerd.

Duurzaamheid

In 2022 hebben wij een programma ontwikkeld om de verduurzaming van ons woningbezit te versnellen. Dit programma omvat de verduurzaming in de periode 2023 t/m 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 dempen en worden alle huurders geïnformeerd over besparingsmogelijkheden en tegemoetkomingen. In totaal worden bij ca. 5.000 woningen energetische maatregelen toegepast.

Nieuwbouw

Op basis van onze wensportefeuille is er een uitbreidingsbehoefte van netto 280 woningen tot en met 2030. Vooral nog sluit dit aan op de aantallen zoals die uit de NPA en Regiodeal naar voren komen. Wanneer we de al gerealiseerde uitbreiding en plannen in ontwikkeling in ogenschouw nemen, resteert er nog een opgave van ca. 130 woningen. Grootste vraagstuk is daarbij de beschikbaarheid van locaties. Wij hebben voor deze resterende opgave op dit moment nog geen locaties tot onze beschikking.

Leefbaarheid

Op gebied van leefbaarheid hebben we in 2022 grote stappen gezet. Middels de genoemde organisatiewijziging zijn woonconsulenten, wijkconsulenten geworden. Met deze overgang hebben zij ruimte en tijd om, in plaats van achter het bureau, in de wijk in contact te zijn met huurders. Uiteraard samen met onze partners in de wijk: gemeente Westerkwartier, politie en welzijnsorganisatie de Schans. De eerste resultaten waren er snel: buurtbakkies in verschillende dorpen, samenwerken met de partners vanuit elkaars locaties en bijeenkomsten in (senioren)complexen over de servicekosten. Daarnaast is er een aanzet gemaakt om met de partners tot afspraken en bijbehorende convenanten voor informatie-uitwisseling te komen.

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.
- De risico's zijn 'in control'.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- De interne- en externe financiële rapportages worden tijdig samengesteld en zijn betrouwbaar.
- Er zijn geen aanwijzingen van fraude.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 8.

FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2022

Resultaat 2022

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021	Jaarrek <=> Begroting	Jaarrek <=> Jaarrek
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.922	12.371	16.084	4.551	838
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	917	927	1.486	-10	-569
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.595	-12.003	61.281	41.598	-31.686
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-2.738	-2.395	-5.079	-343	2.341
Financiële baten en lasten	-742	-4.055	-2.302	3.313	1.560
Belastingen	-3.271	-2.161	-6.777	-1.110	3.506
	40.683	-7.316	64.693	47.999	-24.011

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

Het jaarresultaat bedraagt € 40,7 miljoen. Dit bestaat per saldo uit:

- het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 16,9 miljoen. Dit is samengesteld uit onze opbrengsten van € 34,7 miljoen minus onze lasten voor verhuur en beheer (€ 2,2 miljoen), onderhoud (€9,7 miljoen) en overige directe lasten (€ 5 miljoen) ;
- het resultaat op de verkoop van de vastgoedportefeuille van € 0,9 miljoen;
- waardeveranderingen van € 29,6 miljoen. Deze bestaan voor € 43,4 miljoen uit de waardevermeerdering van ons vastgoed door marktontwikkelingen. Daarnaast is sprake van € 13,8 miljoen aan onrendabele investeringen.
- overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid van € 2,7 miljoen;
- financiële baten en lasten van € 0,7 miljoen;
- belastingen van € 3,3 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 2022 zien we wederom een forse stijging van de waarde van ons bezit in exploitatie. Deze is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 50 miljoen naar € 753 miljoen.

De waardeverandering is verwerkt in ons resultaat. Onze doelstelling is het zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit. Als gevolg van deze maatschappelijke ambitie 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 2022 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 586 miljoen. Wij hebben berekend welk deel bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat deel – het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat - bedraagt ca. € 321 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.

DOELSTELLINGEN 2022

Op basis van het ondernemingsplan zijn voor 2022 activiteiten en doelstellingen bepaald en begroot. Hieronder is de stand van zaken ultimo 2022 weergegeven. In het jaarverslag worden de activiteiten en doelstellingen 2022 verder toegelicht.



Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

Onze woningen

- Bij renovatie passen we een (niet verplichte) woonlastenwaarborg toe.
- Onze gemiddelde woonlasten blijven onder het landelijk gemiddelde.
- Conform wet- en regelgeving hebben wij de huren in 2022 verhoogd met 1,75%.
- In 2022 actualiseren wij onze Vastgoedvisies van de dorpen van de voormalige gemeente Zuidhorn en de het dorp Marum.
- In 2022 stellen we de visie op circulair bouwen, renoveren en onderhouden van woningen vast en starten we met de eerste toepassingen.
- In 2022 continueren we onze samenwerking in de Bouwstroom Noord en geven we mede vorm aan de samenwerking bij verduurzaming in een nieuw Energieburo.
- Voor onderhoud en projecten gebruiken we alleen benodigdheden en materialen die een milieukeurmerk dragen.
- Wij organiseren de Bewust Wonen Weken 2022.
- We verkopen circa 16 woningen en leveren 36 nieuwe woningen op.
- We renoveren 120 woningen volgens de hybride variant uit het Verduurzamingspalet.
- We hebben voor 1 juli alle woningen voorzien van de noodzakelijke rookmelders.
- We starten met het vervangen van zachtboardplafonds bij mutatie en renovatie.
- Verminderen van aantal opdrachtnemers niet planmatig onderhoud van ca. 25 naar ca. 10.

De woonbelangen van onze huurders

- In 2022 stellen we in samenwerking met huurders en woningzoekenden een Visie op dienstverlening op.
- Bij betaalproblemen zoeken wij in overleg met de betrokkene naar flexibele, individuele oplossingen.
- We dragen financieel bij aan Buurtbemiddeling.
- We organiseren als een van de partijen dat nodig vindt een rondgang in de dorpen met gemeente, huurders(vertegenwoordiging) en dorpsbelang.
- We onderzoeken integraal gebiedsgericht werken met onze partners.
- We leveren een actieve bijdrage aan overlegnetwerken, zoals OGGZ en wijkteams. Zowel op bestuurlijk als op uitvoerend niveau.
- We leveren een actieve bijdrage aan "Groningen huurt".
- In 2022 zijn wij betrokken zijn bij minimaal één lokaal initiatief of coöperatie.

Onze organisatie

- We ontwikkelen een nieuw Ondernemingsplan.
- We voeren de maatregelen in het kader van de RI&E uit.
- In 2022 bieden we onze medewerkers de jaarlijkse training sociale veiligheid.
- Elke medewerker heeft vijf werkdagen ter beschikking voor stages, oriëntaties en dergelijke bij andere organisaties. Zo stellen we iedereen in staat aan zijn of haar persoonlijke ontwikkeling te werken.
- In 2022 brengen wij onze (snuffel) stageplaatsen en werkervaringsplekken beter onder de aandacht.
- In 2022 richten we ons mutatieproces efficiënter en effectiever in.



Onze woningen

- Met collega-corporaties in en rond het Westerkwartier stemmen wij jaarlijks de ontwikkeling van vraag en aanbod van sociale huurwoningen af.
- In 2022 vervolgen wij het onderzoek naar andere bouwwijzen (bijvoorbeeld geïndustrialiseerde bouw) en passen deze waar mogelijk toe.
- In 2022 onderzoeken we de verduurzaming van gestapelde bouw.
- In 2022 starten we met de uitvoering van de energetische basiskwaliteit en het plaatsen van zonnepanelen.
- In 2022 ontwikkelen we een sociaal/maatschappelijk afwegingskader voor de Vastgoedvisies.
- In 2022 onderzoeken we (samen met betrokken bewoners en instanties) de ‘krimp-problematiek’ en komen wij met een aanpak.
- Wij ontwikkelen beleid om Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) bij onze bestaande samenwerkingspartners actief te stimuleren. Wij hanteren dit beleid als uitgangspunt bij de selectie van nieuwe partners.

De woonbelangen van onze huurders

- In 2022 formuleren wij een visie op zorgvastgoed.
- In 2022 voeren we de pilot “Voorzieningenwijzer” uit bij 400 huishoudens”.
- In aansluiting op de Visie op dienstverlening passen we onze (digitale) dienstverlening aan.
- We richten het continu meten van klanttevredenheid in.
- Aan huurders en medewerkers stellen wij portalen en apps beschikbaar.

Onze organisatie

- We actualiseren de Gedragscode en Klokkenuidersregeling.
- We zetten een Strategische Personeelsplanning op.
- We werken een competentiemodel uit.
- We onderzoeken een meer gerichte werving en selectie van medewerkers.
- In 2021 ontwikkelen wij een nieuwe manier van werken om ideeën en ontwikkelingen – waar dan ook in de organisatie - beter tot hun recht te laten komen.
- We evalueren ons thuiswerkbeleid.
- In 2022 starten we met het opstellen van een fossielvrij mobiliteitsplan.
- In 2022 wordt de interne informatie-uitwisseling, het mutatieproces, de opdrachtverstrekking aan de vaklieden en informatie-uitwisseling met de overheid verbeterd.

Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald



Onze woningen

- In 2022 onderzoeken we toepassingsmogelijkheden van tijdelijke zorgvoorzieningen. Uitgesteld in afwachting van een plan van aanpak van de gemeente.

De woonbelangen van onze huurders

- In 2022 organiseren we een bijeenkomst voor huurders met als thema ‘betaalbaarheid’.
- Bij minimaal 80% van alle reparatieverzoeken wordt tijdig (volgens de afgesproken normen) een afspraak gemaakt over het moment van afhandeling. Voor de eigen dienst lukt dit, bij derden nog onvoldoende.

Onze organisatie

- In 2022 beoordelen we ons incassoproces op efficiency en effectiviteit (doorgeschoven naar 2023).
- Beschikbaar stellen van 3D-tekeningen van woningen aan huurders en woningzoekenden.
- Onze bedrijfslasten blijven behoren tot de lagere in de Aedes benchmark.

- Onderzoek naar meer geschikte systemen voor het beheer van procesbeschrijvingen en risico's.

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 2022. Het bestuur heeft het jaarverslag 2022 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.

25 april 2023

J. Klijn
Bestuurder



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

H2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen toetst en ondersteunt de organisatie en met name de bestuurder bij het uitoefenen van haar taak. De Raad handelt daarbij vanuit een houding van betrokkenheid, waarbij hij zich breed oriënteert en zich niet alleen op de bestuurder baseert. Naast werkgever voor de bestuurder is de Raad sparringpartner bij de ontwikkeling van beleid. De maatschappelijke opgave van Wold & Waard is het vertrekpunt voor het toezicht. Die opgave is breder dan goede en betaalbare woningen voor zittende huurders alleen. Hij omvat ook de kwaliteit van de omgeving en de toekomstige huurders. Speciale opgaven zien we in bijzondere woonbehoeften en een duurzame leefomgeving. We nemen het welzijn van onze huurders ter harte en hebben daarin een signalerende functie. We voelen ons daarnaast betrokken bij de regionale arbeidsmarkt.

JAARVERSLAG

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2022 opgesteld. De jaarrekening is door Mazars Accountants N.V. gecontroleerd. De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2022 vastgesteld en de bestuurder decharge verleend.

TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Wold & Waard vastgelegd. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen. Vanuit de visie op besturen en toezicht houden verrichten wij onze rollen als toezichthouder, sparringpartner en werkgever. Die rollen baseren wij op 5 pijlers:

- **Deskundigheid:** de Raad van Commissarissen 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 Raad 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 Raad zoekt actief naar aanvullende informatie om dit beeld te spiegelen en te completeren. Iedere commissaris brengt daarbij zijn of haar eigen deskundigheid in. Minimaal 2 keer per jaar is er overleg met het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) en daarnaast spreken we, samen met de organisatie, met andere groepen huurders en 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 op de website gepubliceerd. De reglementen en beleidsstukken voldoen aan de eisen van de Governancecode.

Tweemaal per jaar houden wij een bijeenkomst met de bestuurder en het managementteam: 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 is er een vergadering van de auditcommissie, waarin financiële onderwerpen worden behandeld. Daarnaast is er jaarlijks overleg tussen de voltallige Raad en de Ondernemingsraad.

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 Raad zich op de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), de eisen vanuit landelijk en Europees beleid, het ondernemingsplan 2019-2022, de begroting en het jaarplan voor 2022 en het financieel meerjarenperspectief 2022-2031. De trimesterrapportages – waarin de bereikte volkshuisvestelijke en financiële resultaten worden afgezet tegen de in het ondernemingsplan en in het jaarplan opgenomen voornemens – bieden een belangrijke toetsingsmogelijkheid. Jaarlijks toetst de Raad het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

Met ingang van het boekjaar 2022 is Mazars Accountants N.V. de accountant van Wold & Waard. In 2022 heeft de auditcommissie – met mandaat van de Raad – met de bestuurder, controller en accountant de opdracht voor de interim controle en de jaarrekeningcontrole bepaald. De uitkomsten van de managementletter zijn in een reguliere RvC vergadering besproken. Eenmaal per jaar overlegt de Raad met de accountant zonder de directeur-bestuurder.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De Raad is samengesteld op basis van deskundigheid, achtergrond en regionale binding. Er is een profielschets voor de Raad als geheel en voor iedere deskundigheid in het bijzonder. Een (her)benoeming vindt plaats in nauwe samenwerking met het HPW en gebeurt op basis van de algemene en specifieke profielschets; bij elke (her)benoeming wordt beoordeeld welke ervaring en competenties nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden met het feit dat een aantal commissarissen in het Westerkwartier moet wonen en/of werken dan wel op een andere manier daarmee binding heeft.

Met ingang van 1 januari 2022 is de maximale zittingstermijn van de heer H. Braaksma beëindigd. Voor de vervanging van de heer H. Braaksma is een wervingsprocedure gestart. Hierbij is nauwkeurig gekeken naar de Raad als geheel en de gewenste deskundigheid van een nieuw lid. Op basis van de algemene en specifieke profielschetsen is beoordeeld welke ervaring en competenties nodig zijn voor een evenwichtige samenstelling van de Raad. De vacature is opgesteld via de website van Wold & Waard en via diverse (sociale) media. Het Bestuur heeft in dit proces een adviserende rol gehad en de RvC heeft onafhankelijk gekozen. De heer Braaksma is per april 2022 opgevolgd door mevrouw Bergevoet.

De samenstelling van de Raad was in 2022 als volgt:

> **Yonas Tewelde (1972), voorzitter**

Voorzitter Raad van Bestuur Vanboeijen, gehandicaptenzorg in Drenthe.

Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht van Hanzehogeschool Groningen.

Profiel: maatschappelijk betrokkenheid, bedrijfskunde, geestelijke gezondheidszorg, sociaal domein, governance.

Lid vanaf april 2021 - Herbenoeming 2025 – Eindjaar 2029.

> **Patricia Stenekes-Koop RA (1972), vicevoorzitter en lid op voordracht huurders**

Financieel directeur Kredietbank Nederland, Leeuwarden.

Nevenfunctie: lid Raad van Toezicht bij zorginstelling De Hoven, Winsum.

Profiel: financiën, voorzitter auditcommissie, huurderscommissaris, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf augustus 2019 - Herbenoeming 2023 – Eindjaar 2027.

> **Karin Peeters (1977), lid op voordracht huurders**

Eigenaar PeetersenDaan, stedenbouwkundig en landschapsonderzoeks- en ontwerpbureau.

Nevenfuncties: lid werkveld-adviescommissie Academie van Bouwkunst Groningen, Gastdocent Hanze

Hogeschool, NHL Stenden, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, Lid van de adviescommissie voor de

Omgevingskwaliteit in Drenthe.

Profiel: sociaal domein, leefbaarheid, samenleving.

Lid vanaf september 2020 - Herbenoeming 2024 – Eindjaar 2028.

> **Peter Janse (1962), lid**

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 innovatie.

Lid vanaf april 2022 - Herbenoeming 2026 – Eindjaar 2030.

ONAFHANKELIJKHEID

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in de formele zin, als bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Er vonden in 2022 tussen Wold & Waard en de leden van de Raad – met uitzondering van de uitbetaling van de vergoedingen - geen transacties plaats.

ZELFEVALUATIE

Als Raad van Commissarissen 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.

De zelfevaluatie in oktober 2022 is uitgevoerd onder begeleiding van de heer Robert Reekers van Connectorr B.V.

Het doel van de zelfevaluatie was om kritisch te kijken naar het samenspel tussen bestuur en de Raad van

Commissarissen en om te verkennen of, en zo ja welke, verbeteringsmogelijkheden er zijn om effectiever te werken

aan de missie van Wold & Waard. Hierbij is een koppeling gemaakt met de visie op besturen en toezicht en de kernwaarden.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de commissarissen en de bestuurder een drijfverenlijst ingevuld, die resulteert in individuele waardenprofielen en een teamprofiel. Hierbij is gebruik gemaakt van de Spiral Dynamics methodiek. Aanvullend hebben alle deelnemers input gegeven op drie voorliggende vragen.

SCHOLING

Tijdens de vergaderingen van de Raad is scholing een vast agendapunt. De leden van de raad 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 Raad van Commissarissen 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.

De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW. Het aantal PE-punten in het verslagjaar per commissaris ziet er als volgt uit:

Naam	PE- norm	Behaalde punten in 2022
Y. Tewelde	5	40
P. Stenekes-Koop	5	17
K. Peeters	5	11
P. Janse	5	7
B.I. Bergevoet	3 (lid vanaf april 2022)	17

INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2022

De Raad heeft in 2022 zes keer vergaderd, waarvan twee vergaderingen gedeeltelijk buiten aanwezigheid van de bestuurder (voorbereiding jaargesprek bestuurder en bespreking met accountant). De belangrijkste besluiten zijn:

Onderwerpen	Afhandeling
Benoeming Mazars Accountants N.V. als accountant	Goedkeuring
Verdeling werkzaamheden Raad van Commissarissen en Auditcommissie	Goedkeuring
Profielomschrijving omvang en samenstelling van het bestuur	Goedkeuring
Jaarrekening en jaarverslag 2021	Goedkeuring
Decharge verleend aan bestuurder voor de jaarstukken 2021	Decharge verleend
Instemming met WNT bezoldigingsklasse F voor 2022	Goedkeuring
Goedkeuring Oriëntatiefaseverslag Burg. Kruisingalaan Zuidhorn	Goedkeuring
Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2022	Goedkeuring
Benoeming Bo-Iris Bergevoet tot lid van de RvC	Goedkeuring
Goedkeuring Bod 2023	Goedkeuring
Aanpassing marktconformiteittoets met bijbehorende normeringen en rendementen voor 2022/2023	Goedkeuring
Goedkeuring Ondernemingsplan 2023-2026	Goedkeuring
Goedkeuring Versnellingsplan verduurzaming	Goedkeuring
Goedkeuring Oriëntatiefase van Panhuyschool locatie en Ostindie Zuid Leek	Goedkeuring
Goedkeuring renovaties 2023	Goedkeuring

Goedkeuring Jaarplan en begroting 2023	Goedkeuring
Vaststellen Financieel meerjarenperspectief 2023-2032	Goedkeuring

BEOORDELING EN BELONING BESTUURDER

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

Remuneratierapport

Op 3 maart 2022 hebben mevrouw Peeters, voorzitter van de remuneratiecommissie, en de heer Tewelde het jaargesprek met de bestuurder gevoerd. Het jaargesprek is op 18 januari 2022 voorbereid door de Raad buiten aanwezigheid van de bestuurder. Het gesprek is gevoerd aan de hand van het verslag van de bestuurder op basis van de prestatieafspraken 2021 over de volgende onderwerpen:

- Reflectie op eigen bijdrage
- Afronding integratie Stichting Huisvesting Vredewold en Wold & Waard
- Teamvorming MT-leden en leidinggevenden
- Strategische personeelsplanning
- Programma Wonen met Energie
- Digitalisering
- Samenwerking binnen vastgoed, wonen, zorg en welzijn.

De remuneratiecommissie stelt – op basis van de zelfevaluatie van de bestuurder, de verschillende (trimester)rapportages en de publicaties in vakbladen en kranten – vast, dat de gemaakte afspraken ruimschoots zijn gerealiseerd. De samenwerking met de Raad is blijvend professioneel en constructief.

Het bestuur van Wold & Waard wordt statutair gevormd door de bestuurder, Janneke Klijn. De beloning van de bestuurder valt binnen de geldende WNT-norm. De bestuurder voldoet over 2022 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

Onder leiding van bestuurder Janneke Klijn heeft Wold & Waard zich ontwikkeld tot een onmisbare maatschappelijke partner binnen de keten van wonen, welzijn en zorg in het Westerkwartier. Gedurende bijna 17 jaar heeft mevrouw Klijn met grote betrokkenheid en kennis van zaken bijgedragen aan de ontwikkeling van en leiding gegeven aan Wold & Waard. De Raad kijkt met grote waardering terug op deze tijd en op de bijdrage van mevrouw Klijn hierin. De inspanningen van de bestuurder, en met haar de gehele organisatie, rond de bouw- en verduurzamingsopgave, de bijdrage aan regionale en landelijke programma's middels deelname aan de Bouwstroom Noord (een regionale samenwerking) en aan het Aedes-bestuur en tot slot het opstellen van een ambitieus ondernemingsplan voor de komende jaren, worden door de Raad zeer gewaardeerd.

De wisselwerking tussen bestuurder en Raad is stimulerend, kritisch opbouwend en af en toe uitdagend. De Raad ziet dat:

- de samenwerking met de gemeente Westerkwartier en relevante regionale belanghouders constructief verloopt;
- 'Zichtbaar Wold & Waard' het afgelopen jaar in vele uitingen vorm heeft gekregen;

- het ambitieuze programma verduurzaming eind 2022 is aangepast op basis van de recente ontwikkelingen rondom afschaffing van de verhuurdersheffing en de energieprijzontwikkeling;
- er een ICT-visie en plan van aanpak is opgesteld, bedoeld om informatisering en digitaliseringsvraagstukken en de organisatie ervan optimaal in te richten;
- de samenwerking met het Huurdersplatform goed is.

Yonas Tewelde

Bo-Iris Bergevoet

Karin Peeters

Peter Janse



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

H3 Onze positionering

WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een woningcorporatie en actief in de gemeente Westerkwartier, provincie Groningen. Ultimo 2022 verhuren wij ca. 5.500 sociale huurwoningen.

Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Vastgoed, Financiën & Informatievoorziening en een staf. Daarnaast is er een controller. De bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen het MT. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. We doen ons werk met 64 medewerkers (52,4 fte).

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/REGIONALE ONTWIKKELINGEN

De woningmarkt

In 2022 was de spanning op de woningmarkt onveranderd hoog. Vooral starters hebben het erg moeilijk. Wat betreft de koopmarkt lijkt de druk zo langzamerhand te stabiliseren. De verkoopprijzen stijgen nog maar in geringe mate, het aantal te koop staande woningen neemt toe en overbieden is minder aan de orde

Omdat koop voor veel starters niet haalbaar is, schrijven meer woningzoekenden zich in voor een sociale huurwoning. Dat maakt dat de voorziene groei van onze voorraad, op basis van het Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2019, mogelijk hoger moet zijn. Om die extra groei te kunnen realiseren zijn wel aanzienlijk meer bouwlocaties nodig.

We hebben jarenlang te maken gehad met een afnemende doorstroming in onze woningen. In 2021 (6,6%) stabiliseerde dat en in 2022 steeg de doorstroming naar 7,1%. Of dat een uitgesteld corona-effect is, of een daadwerkelijk verandering van de trend, is op dit moment nog niet aan te geven.

Economie

Door de Russische inval in Oekraïne en de effecten van de coronapandemie is de inflatie in 2022 sterk toegenomen. De prijzen waren in 2022 gemiddeld 10% hoger dan in 2021. Hiermee is de inflatie de hoogste sinds 1975.

Dit heeft niet alleen invloed op de hoogte van de (woon)lasten van onze huurders, maar zorgt ook voor stijgende prijzen voor verduurzaming, onderhoud en personeel.

Wij anticiperen hierop door samenwerking te zoeken met andere corporaties. En door de actuele ontwikkelingen periodiek door te rekenen om de impact op onze (verduurzamings)ambitie en financiële positie te monitoren.

Wonen en zorg

Sinds het vaststellen van de woonzorgvisie van de Gemeente Westerkwartier in 2019 is er veel veranderd. Mede ingegeven door de invloed van corona op de zorg(verlening) was een update van de cijfers en concretisering van ambities gewenst. In september 2022 is een update van de woonzorgvisie vastgesteld.

Wold & Waard is bezig met het formuleren van een eigen visie op Wonen, Welzijn & Zorg. Ambitie was om deze in 2022 vast te stellen. Door personele wisselingen is de oplevering van de visie gepland voor de eerste helft van 2023.

Duurzaamheid

In de NPA 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 toekomstklaar geïsoleerd en uiterlijk in 2028 alle woningen met een EFG label verbeterd of uit de voorraad genomen. In ons versnellingsplan hebben wij op deze afspraken geanticipeerd.

In het kader van de Warmte Transitie Visie (WTV) Westerkwartier is onderzoek gedaan naar eventuele uitbreiding en aanleg van warmtenetten. Kansen en mogelijkheden zijn niet erg groot en dan ook nog zeer lokaal.

Politiek en corporatiesector

In juli 2022 hebben Aedes, Rijk, gemeenten en Woonbond, in ruil voor afschaffing van de verhuurdersheffing, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend. In deze NPA staan afspraken over het complete domein van de wonen in Nederland: nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Uitvoering loopt tot 2030. In de 2^e helft van 2022 is gestart met de vertaling van deze opgave naar provincieniveau en uitwerking in regionale woondeals.

In 2022 verschenen in hoog tempo ook beleidsplannen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Naast de verhoogde nieuwbouwopgave en versnelling van het verduurzamen van woningen, richten de plannen zich op betaalbaarheid en het huisvesten van allerlei doelgroepen, inclusief daarbij benodigde zorg. De minister maakte van meet af aan duidelijk dat er meer regie vanuit Den Haag zou komen op de woningbouw. In de medio februari 2023 ter consultatie voorgelegde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting krijgt dat voornemen duidelijk vorm. Dat uit zich onder meer in het centraal voorschrijven welke urgentiegroepen gehuisvest moeten worden (er worden

twaalf groepen concreet benoemd, en daarnaast nog vijf elders onderkend). De provincies krijgen namens het Rijk een belangrijke coördinerende en aansturende rol.



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewasmerkt voor
identificatiedoelinden
FM | 22-05-2023

H4 Onze belanghouders

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 2022 hebben we op de volgende thema's afspraken gemaakt: Doelgroepen & leefbaarheid, Betaalbaarheid, Voorraad & beschikbaarheid en Duurzaamheid & kwaliteit. Zo benoemen we o.a. het herijken van ons urgentiebeleid, ontvouwen we onze plannen om gebiedsgericht te gaan samenwerken, zetten we samen in op armoedebestrijding door het inzetten van de VoorzieningenWijzer en vroegsignalering. Ook maken we afspraken over het beschikbaar stellen van kavels om aan onze (uitbreidings-) opgave te kunnen voldoen in het Westerkwartier.

GEMEENTE

In 2022 hebben we opnieuw ingezet op samenwerking met de gemeente in het sociaal domein. De verscheidenheid aan onderwerpen en de intensiteit van problemen vragen daar om. Onderwerpen zijn o.a. OGGz, personen met verward gedrag, Vroegsignalering (schuldhulpverlening), VoorzieningenWijzer, Armoedepact, energiearmoede, buurtbemiddeling, voorkomen en verminderen overlast, huisvesting statushouders, huisvesting bijzondere doelgroepen, decentralisatie beschermd en beschut wonen en maatschappelijke opvang en urgentie. In al deze onderwerpen werken we samen met de gemeente Westerkwartier en afhankelijk van het onderwerp wisselende zorg- en welzijnpartners. Onze inzet in 2022 heeft geleid tot het soepel verlopen van het dagelijks werk van de collega's. Daar waar het gaat om beleidsontwikkeling en/of het komen tot afspraken over samenwerking en uitvoeren is wel voortgang geboekt maar zijn we nog niet tot het gewenste resultaat gekomen. Dit heeft grotendeels te maken met het wisselen van contactpersonen bij de gemeente Westerkwartier waardoor projecten en processen vertragen.

HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt de huurders van Wold & Waard. In 2022 heeft het Platform 5 nieuwe leden mogen verwelkomen. Voor hen is medio 2022 een dag georganiseerd, om kennis te maken met de mensen van Wold & Waard en met de processen. Deze kennismaking is door alle partijen als waardevol en positief ervaren.

De voorzitter van het Platform heeft in december 2022 na 17 jaar afscheid genomen. De vicevoorzitter neemt tijdelijk de taak van voorzitter op zich. In 2023 gaat het Huurderplatform op zoek naar een nieuwe voorzitter.

De samenwerking met het platform is gebaseerd op een samenwerkingsovereenkomst. Door het vertrek van de voorzitter ontstaat een natuurlijk moment om deze tegen het licht te houden. Er is inmiddels al een bijeenkomst geweest om de verschillende aspecten van samenwerking te bespreken.

Het Huurdersplatform is voor ons een goede sparringpartner. Soms hard op de inhoud, met een stevige discussie op rollen en verantwoordelijkheden. Maar altijd in het belang van onze huurders

ORGANISATIES ZORG EN WELZIJN

We verhuren een deel van onze woningen aan zorginstellingen. Wij zorgen voor het vastgoed, de instellingen zijn verantwoordelijk voor zorg en welzijn. Periodiek overleggen we over ontwikkelingen en de lopende huurcontracten. Door wijzigingen in de bekostiging van de zorg is het bouwen en beheren van zorgvastgoed risicovoller. We zijn daarom voorzichtig bij het aangaan van nieuwe verplichtingen. Sinds de zomer van 2022 hebben wij een accountmanager zakelijke klant & verkoop voor het relatiebeheer met deze organisaties.

Daarnaast staan wij in nauw contact met de welzijnsorganisatie in het Westerkwartier: De Schans. We treffen elkaar op de onderwerpen vroegsignalering, schuldhulpverlening, buurtbemiddeling, armoedepact, VoorzieningenWijzer, wijk- en dorpsgericht werken en urgentie. In 2022 hebben we gezamenlijk ingezet op wijk- en dorpsgericht werken. In dat kader is op verschillende plaatsen de 'ontmoeting' voor bewoners georganiseerd middels 'Buurtbakkies' en werken de wijkconsulenten van Wold & Waard regelmatig op de kantoren van de Schans. In 2023 willen we onze samenwerking verder bekrachtigen met een samenwerkingsovereenkomst gebaseerd op gedeelde waarden en ambities.

DORPEN

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. In 2022 zijn de vastgoedvisies geactualiseerd van de dorpen in de voormalige gemeente Zuidhorn en het dorp Marum. De belangrijkste bevindingen zijn besproken met de gemeente. De afspraken met de betreffende verenigingen van dorpsbelangen worden gepland.

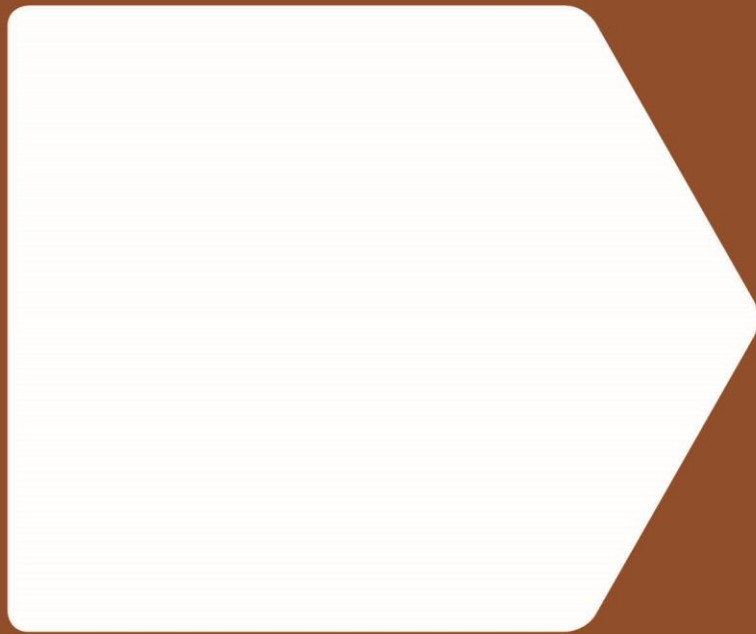
Experiment verkoop

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 willen wij dit blok afstoten. 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. Vooralsnog hebben we daarop geen akkoord. We onderzoeken samen met Visvliet Vitaal hoe verder.

CORPORATIES

In het algemeen en ook in onze provincie is een toenemende samenwerking van corporaties zichtbaar. Wold & Waard draagt aan deze ontwikkeling actief bij. Waar het om nieuwbouw gaat werken wij samen met de Bouwstroom Noord; bij verduurzaming met het opzetten van een Energieburo van vijf Groninger corporaties.

Daarnaast zijn de Groninger corporaties en huurdersorganisaties in 2021 gestart met het ontwikkelen van één woonruimteverdeelsysteem ("Groningen huurt") en het verkrijgen van inzicht in en afstemming van de regionale Opgaven en Middelen. Deze afstemming heeft in 2022 geleid tot een soepel proces om tot de Groninger bijdrage aan de NPA te komen.



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoelenden
FM | 22-05-2023

H5 De woonbelangen van onze huurders

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

VOOR WIE ZIJN WE ER?

Wij zijn er primair voor huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen van € 40.765,-. Incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 51.000,- en daarboven. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 678,66). Huishoudens met een inkomen hoger dan € 51.000,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan €763,48 (vrije sector). Volgens de staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 40.765,-. In 2022 is 96,1% 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 2022 is 98,2% van de verhuringen passend toegewezen.

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 2022 heeft Buurtbemiddeling in totaal 70 zaken in behandeling genomen. In 2021 waren dit nog 84 aanmeldingen. Deze terugloop is ook in de rest van het land zichtbaar. Van de 70 zaken in 2022 heeft Wold & Waard 14 zaken aangedragen.

> Ondersteuning bij betalingsproblemen

Sinds 2010 werken we met verschillende partijen samen in het "Woonkansbeleid". Dit "Woonkansbeleid" heeft als doel om huurders met structurele, meervoudige problemen de kans te geven om ontruiming te voorkomen en hun leven weer op orde te krijgen. In 2021 is daar 'Vroegsignalering' aan toegevoegd. 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". Tot nu toe kan de gemeente nog geen op ons toegespitste resultaten terugkoppelen.

> Urgentie

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

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

Bovenstaande getallen betreffen de toegekende urgenties. Het aantal verhueringen kan hier van afwijken. De dalingen in het aantal urgentie toekenningen wordt door de Schans verklaard door COVID-19 waardoor hulp- en zorgverleners minder achter de voordeur kwamen. De toenemende druk op de sociale huursector vanuit reguliere woningzoekenden en de toename van bijzondere doelgroepen, maakt het nodig om kritisch te kijken naar de gronden voor toekenning van een sociale urgentie. Deze herijking van het urgentiebeleid wordt – in afstemming met de netwerkpartners – begin 2023 afgerond.

> Vergunninghouders

Met de gemeente is afgesproken dat wij vergunninghouders met voorrang een huurwoning aanbieden. De taakstelling voor 2022 was 85 personen. In totaal zijn er 88 personen gehuisvest. De gemeente Westerkwartier is hiermee een van de weinige gemeenten die de taakstelling heeft gehaald. Dit is o.a. te danken aan goede samenwerking en afstemming met het COA.

> 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 2022 kregen acht jongeren een woning toegewezen. Eén jongere kreeg 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 2022 zijn 3 woningen 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 2022 is in dit kader ca. € 11.000,- besteed bij 19 adressen.

BETAALBAARHEID

> Huurbeleid

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 2022 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 527,83 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging op 1 juli bedroeg gemiddeld 1,75%. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

> Huurbevrozing

In 2022 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

In 2022 is voor een deel van de huurders van het voormalig Vredewoldbezit een huurverlaging doorgevoerd.

> Huurbezwaren

In 2022 waren er 23 huurbezwaren, 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

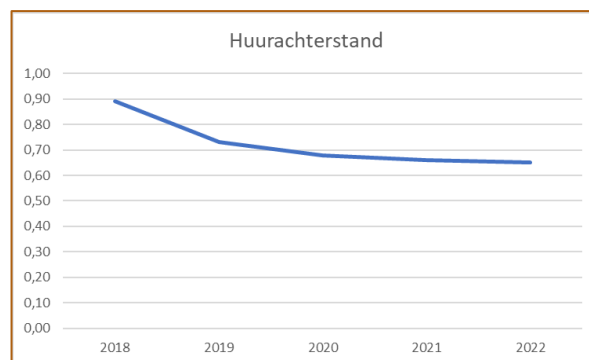
Wold & Waard rekent de gemeentelijke rioolheffing via de servicekosten aan huurders door. Maar huurders met een gemeentelijke vrijstelling voor heffingen en belastingen hoeven deze heffing niet te betalen. In 2022 kwamen 238 huurders voor kwijtschelding in aanmerking. Dit aantal is lager dan in 2021 (252) omdat meer mensen aan het werk zijn.

> Woonlastenmonitor

Wij streven ernaar om onze woonlasten onder het landelijk gemiddelde te houden. Ter toetsing hebben wij daarvoor een woonlastenmonitor ontwikkeld. Uit de monitor over 2022 blijkt dat de maandelijkse woonlasten van onze huurders ca. € 65,- onder het landelijke gemiddelde liggen.

> Huurincasso

In de grafiek is het verloop van de huurachterstanden ten opzichte van de huuropbrengst opgenomen. In 2022 is de huurachterstand vrijwel gelijk aan die van vorig jaar.



> Ontruimingen

In 2022 is 15 keer ontruiming aangezegd (2020 en 2021 17 keer). In totaal zijn 6 woningen ontruimd. Dit betreft één huurder die met de noorderzon is vertrokken, twee ontruimingen wegens hennep, twee ontruimingen wegens overlast en één ontruiming vanwege een huurschuld waar geen andere oplossing meer was.

> 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 118 ex-huurders. Dit bedrag is in 2022 gestegen. De ontruimingen wegens hennep zijn hier deels de oorzaak van (hoge mutatiekosten door schade in de woning).

DIENSTVERLENING

Wij willen een betrouwbare verhuurder zijn met een goede service en een aanspreekbare organisatie. Voor reparatieverzoeken en andere vragen zijn wij persoonlijk, telefonisch en digitaal bereikbaar. Een externe meldkamer fungeert als achtervang voor spoedeisende meldingen buiten kantooruren.

> Aedes Benchmark

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties met andere corporaties te kunnen vergelijken. In 2022 was het huurdersoordeel over de dienstverlening een 7,5 (2021: 7,7). De daling ten opzichte van vorig jaar is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 7,8 (2021: 8,0); huurders met een reparatieverzoek geven een 6,9 (2020: 7,2) en vertrokken huurders een 7,9 (2021: 7,9).

De daling van het huurdersoordeel over de dienstverlening is vooral het gevolg van de lagere beoordeling bij het reparatieonderhoud. Deze score komt vooral door het niet snel genoeg maken van een afspraak voor herstel door onze aannemers en de tijd die het dan nog kost tot daadwerkelijk herstel. In 2022 hebben wij ons onderhoud op een andere manier ingericht en met drie co-makers een overeenkomst afgesloten. Als resultaat hiervan verwachten wij in 2023 een duidelijke verbetering.

> Aanvullende Woondiensten

Bijna alle huurders maken gebruik van het rioolontstoppingsfonds, het servicefonds klein onderhoud en de glasverzekering. De tarieven zijn in 2022 niet gewijzigd.

LEEFBAARHEID

> Leefbaarheidsfonds

Met ons Leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die ontmoeting tussen bewoners bevorderen. Het Huurdersplatform heeft bij de aanvragen adviesrecht. In 2022 zijn 8 aanvragen ontvangen voor in totaal € 16.500,-. Drie aanvragen zijn afgewezen en één aanvraag is weer ingetrokken. In totaal is € 10.000,- toegekend. We hebben samen met ons huurdersplatform gekeken naar de voorwaarden van het leefbaarheidsfonds. Er is meer ruimte ontstaan binnen wet- en regelgeving om bewonersinitiatieven te ondersteunen. Door het verruimen van de toewijzingscriteria verwachten we nog meer initiatieven te kunnen ondersteunen.

> Leefbaarheidsmedewerkers

Wij hebben leefbaarheidsmedewerkers in dienst. Zij verrichten diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen.

> Leefbaarheid omgeving

In 2022 hebben we op diverse locaties onderhoud gepleegd aan gemeenschappelijke paden en aangrenzend groen. In totaal was hier ca. € 200.000,- mee gemoeid.

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 vergunninghouders.

> Groningen Huurt

Wold & Waard is actief betrokken bij "Groningen Huurt", een initiatief voor een provinciale woonruimteverdeling. Eind 2022 is de visie van "Groningen Huurt" door alle deelnemers (corporaties en huurdersorganisaties) vastgesteld.

Begin 2023 volgen de onderwerpen woonruimteverdeling en urgentie. De livegang voor "Groningen Huurt" stellen we voorzichtig op 2024.

> Woningaanbiedingen

Voor de invoering van het aanbodmodel (tot 2020) was de acceptatiegraad minder dan 30%. In 2022 was de gemiddelde acceptatiegraad 56% (2020: 56%, 2021: 59%). Gecorrigeerd voor sloop, verkoop, urgentie e.d. gaat het om 46,4% (v.j. 50,8%). Als we de acceptatiegraad per woningtype bekijken zien we dat de één slaapkamerwoningen een lagere acceptatiegraad hebben dan de overige woningtypen. Verder is de acceptatiegraad van gezinswoningen ten opzichte van vorig jaar gedaald en die van seniorenwoning gestegen.

Perceeltype	Aantal aanbiedingen	Acceptaties	Acceptatiegraad
één slaapkamer	137	61	44,5% (2021: 45,3%)
twee slaapkamer	84	58	69,0% (2021: 67,3%)
Gezinswoning	224	125	55,8% (2021: 66,1%)
Seniorenwoning	239	136	56,9% (2021: 51,9%)

> Woningzoekenden



Het aantal woningzoekenden steeg in 2022 opnieuw fors, naar 9.067. Dit is een toename van 17%. Deze toename is mede het gevolg van de grote vraag in de stad Groningen. Inmiddels komt 11,6% van de woningzoekenden uit de stad tegen zo'n 7% (op een kleiner totaal) enkele jaren geleden. In 2023 volgt een nadere duiding van de wachtlijst.

> Verhuizingen

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal huuropzeggingen	339	319	313	348	382
Mutatiegraad in %	7,1	6,7	6,6	6,6	7,1

De gemiddelde mutatiegraad is in 2022 hoger dan in voorgaande jaren. De stijging zit met name in de groep van overlijdens en verhuizingen naar een andere woning. Corrigeren we voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad 6,7%.

Reden huuropzegging	2018	2019	2020	2021	2022
Ontruiming	11	6	3	8	4
Overlijden	31	37	49	62	69
Sloop	29	25	15	2	18
Verkoop aan huurder	1	1	3	3	0
Woningruil	5	5	5	10	5
Andere woning elders	262	245	238	262	286
TOTAAL	339	319	313	347	382

> Bewust Wonen Weken

Voor het 5^e jaar op rij organiseerden wij, samen met Huurdersplatform en gemeente, de “Bewust Wonen Weken”. Twee weken in het jaar waarin we via website, sociale media en met speciale acties thema’s op het terrein van veilig, duurzaam en prettig wonen onder de aandacht brengen.

In 2022 waren er in 6 dorpen in het Westerkwartier Veiligheidsfestivals. Met stands, kraampjes, foodtrucks, heel veel informatie en activiteiten. We kijken terug op een mooie samenwerking met politie, brandweer, gemeente, sociaal werk De Schans, Burgernet, woningcorporaties Wierden en Borgen en het Huurdersplatform.

KLACHTENCOMMISSIE

In geval van klachten hebben huurders en woningzoekenden de mogelijkheid om een klachtenprocedure te doorlopen.

In 2022 hadden zitting in de Klachtencommissie:

- > mevrouw mr. F.J. Renzenbrink-Tinga, voorzitter (tot 11-4-2012)
- > mevrouw mr. J.P. Schrale-Oranje, voorzitter (per 11-4-2022)
- > 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 2022 zijn vier klachten ingediend. Bij twee klachten zijn huurder en Wold & Waard met elkaar in gesprek gegaan en was verdere tussenkomst van de Klachtencommissie niet nodig. Twee klachten hebben geleid tot een hoorzitting. Bij een klacht heeft de Klachtencommissie de klacht gedeeltelijk gegrond verklaard. Wold & Waard heeft het advies van de Klachtencommissie opgevolgd. Bij de andere klacht is geen advies uitgebracht, omdat het geschil tijdens de hoorzitting kon worden opgelost.



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewezenmerk voor
identificatie doeleinden
FM | 22-05-2023

H6 Onze woningen

Onze woningen zijn betaalbaar, van kwalitatief goed niveau en staan op de juiste plek. We willen dat onze woningportefeuille meebeweegt met de vraag van onze doelgroep.

VASTGOEDSTURING

> Organisatie

Ons proces van vastgoedsturing of Strategisch Voorraad Beleid wordt aangestuurd vanuit Strategie & Organisatie. Inhoudelijk is de adviesgroep SVB aan zet. In deze adviesgroep 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 2022 heeft Ortec het SVB-proces beoordeeld, naar aanleiding van vragen van de RvC. Het onderzoek geeft ons een ruime voldoende, plus enkele adviezen hoe het proces te verbeteren.

> Wensportefeuille

Voor de omvang van onze woningvoorraad is de Wensportefeuille het uitgangspunt. In de Wensportefeuille (2021) gaan we tot 2030 uit van een gemiddelde netto groei van 25 woningen per jaar. Deze 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. In 2023 actualiseren we onze Wensportefeuille.

> 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 bezit zo'n 20% van de woningen in het Westerkwartier en is de grootste verhuurder. De woningen zijn verspreid over 34 dorpen. In totaal huisvesten we ca. 9.000 mensen.

Eind 2022 waren er 5.509 verhuureenheden in exploitatie.

OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Woningen	4.999
Standplaatsen	4
Overige woongelegenheden	455
Bedrijfsruimten	10
Garages	41
	5.509

Naast woningen voor de reguliere verhuur zijn 455 woongelegenheden bestemd voor huisvesting van bijzondere groepen.

In 2022 zijn 36 nieuwe 2-slaapkamerwoningen opgeleverd. Er zijn 10 woningen en 1 hospice verkocht. Eén woning is gesloopt.

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 met de onderhoudscyclus plaats.

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat huurders de onderhoudstoestand van de woning een 6,8 geven. Dit is lichte daling (0,1) ten opzichte van 2021. De waardering is vergelijkbaar met landelijk (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 (resp. 24 en 36 jaar). Vervanging vindt hier alleen op verzoek van de huurder plaats. 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. Met deze werkwijze kunnen wij al vroeg in het jaar opdracht verstrekken, waardoor de werkzaamheden, normaal gesproken, binnen het planningsjaar kunnen worden afgerond.

Voor aflopende contracten wordt, conform ons inkoopbeleid, een selectieronde gehouden. Bestaande contractspartijen krijgen in beginsel de gelegenheid om in concurrentie mee te dingen naar het nieuwe contract. In 2022 hebben we voor het onderhoud van kunststofkozijnen een uitvraag gedaan om tot een prestatiecontract te komen. Gunning heeft plaatsgevonden. Daarnaast is met drie co-makers het nieuwe samenwerkingscontract Niet Planmatig Onderhoud afgesloten.

Van onze woningen beschikt 85% over individuele centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Ca. 14% van de woningvoorraad is voorzien van een collectieve installatie (blokkerwarming, warmtepompinstallatie of een warmtenet). Van alle installaties is 98% uitgerust met een hoog rendementsstelsel. In 2022 is bij 193 woningen de Hr-ketel vervangen. Dit verlaagt in theorie (gedrag van bewoners buiten beschouwing gelaten) de jaarlijkse energiekosten én de CO₂-uitstoot als gevolg van minder gasverbruik (ca. 30 m³ gas) met ca. 2%.

> 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.

De herijking van de processen mutatieonderhoud is in 2022 afgerond. De implementatie van een paar punten wacht nog op de vernieuwing van ons ERP systeem, hiervoor worden nu work-a-rounds toegepast. De herijking van het reparatieproces wordt in 2023 afgerond.

Na een aantal onderhandelingsrondes hebben we in 2022 een overeenkomst gesloten met drie co-makers voor de uitvoering van niet planmatig onderhoud. Deze co-makers (Boekema Vastgoedonderhoud, Hoekstra bouw en Jorritsma bouw) zijn de partijen die het merendeel van de opdrachten niet planmatig onderhoud gaan uitvoeren. In de overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over werkprocessen en prestatie indicatoren. Met deze beweging hebben we het aantal opdrachtnemers in het niet planmatig onderhoud teruggebracht van ca. 30 naar ca. 10. We verwachten hiermee onze dienstverlening naar huurders, qua uitvoering en qua snelheid, naar een hoger niveau te brengen.

> Onderhoudslasten 2022

Onderhoudslasten 2022	2022	2021
Planmatig onderhoud	3.752	4.503
Contractonderhoud	1.427	1.401
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	1.162	1.167
Mutatieonderhoud	1.518	1.094
Zwambestrijding	-64	86
Asbestsanering	-	6
Materiaalverbruik	167	186
Overige onderhoudskosten	131	49
Totaal werk derden	8.221	8.492
Toegerekende personeelskosten	1.086	1.032
Toegerekende organisatiekosten	416	484
Totale onderhoudslasten	9.723	10.008

In 2022 bedroegen de totale onderhoudslasten € 9,7 miljoen (v.j. € 10 miljoen). Dit is inclusief € 1,5 miljoen (v.j. € 1,5 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.

De uitbestede werkzaamheden vielen in totaal ongeveer € 3,2 miljoen lager uit dan begroot. Van deze € 3,2 miljoen is ca. € 1,9 miljoen aan kosten doorgeschoven voor werk dat eind 2022 nog niet gereed was en in 2023 wordt uitgevoerd. De resterende onderschrijding (€ 1,3 miljoen) is het gevolg van veel lagere kosten voor tegelrenovatie. In 2022 was een inhaalslag begroot voor de huurders van de woningen van voormalig Stichting Huisvesting Vredewold. De meeste huurders hebben hiervan echter geen gebruik gemaakt. Betreffende woningen worden nu bij mutatie aangepakt.

Voor een nadere specificatie zie bijlage B2.

INVESTEREN IN DUURZAAMZAAMHEID

Wij willen dat onze woningvoorraad in 2050 energieneutraal is. Om dat te bereiken is het programma "Wonen met Energie" opgesteld, dat zich richt op energetische verbetering van woningen.

> Energiebeleid

Door de invoering van een nieuwe berekeningsmethodiek (NTA8800 per 1 januari 2021) voor energielabels laat de huidige CO₂ uitstoot zich moeilijk vergelijken met die van 2018. De uitstoot lijkt door de nieuwe methodiek met ca. 30% gestegen. Corrigeren we de nulmeting met dit percentage, dan bedroeg de uitstoot eind 2018 bij benadering ca. 19,5 miljoen kg per jaar. Eind 2022 bedroeg deze - op het niveau van de hele woningvoorraad, inclusief

uitbreidingsnieuwbouw, sloop/nieuwbouw en verkoop - ca. 16,6 miljoen kg per jaar (2021: 18,3 miljoen kg). We zien dus een daling van 14,9% ten opzichte van 2018.

De doelstelling van ons verduurzamingsprogramma voor bestaande woningen is uitgedrukt in een reductie van de CO₂ uitstoot van ca. 2,8 miljoen kg per jaar in 2026 (=14% t.o.v. onze nulmeting in 2018).

De renovatie van bestaande woningen in 2019 t/m 2022 heeft geleid tot een besparing van ca. 900.000 kg per jaar. Deze reductie bedraagt ongeveer 32% van de doelstelling (2,8 miljoen kg) voor 2026. Op basis van het versnellingsplan lijken we nu in 2026 bij benadering uit te komen op een reductie van ca. 3,6 miljoen kg per jaar.

uitvoeringsjaar	2019	2020-2022	2023 t/m 2026				Totaal
	NOM	hybride	standaard	label C	glas	PV panelen	
CO ₂ reductie ¹	3758	3232	2631				
af correctie NTA8800 ²	1127	970	789				
gecorrigeerde reductie	2631	2262	1842	735	126	560	
aantal woningen	48	337	772	111	733	2075	
reductie CO ₂ afgerond	126.000	762.000	1.422.000	82.000	92.000	1.162.000	3.646.000

> Uitvoering verduurzaming

In 2022 hebben we het concept van hybride renovaties (start in 2020) voortgezet. Het bijbehorende maatregelenpakket bestaat uit:

- vervanging kozijnen (triple beglazing) en dak;
- optimaliseren kierdichting en spouw- en vloerisolatie;
- aanbrengen WTW ventilatie;
- plaatsen van een warmtepomp als basisverwarming naast de cv-ketel;
- aanbrengen 9 zonnepanelen.

Als de hybride renovatie uit strategische of technische overwegingen niet gewenst is, wordt een alternatief toegepast.

In 2022 zijn 107 van de voorgenomen 120 woningen (6 projecten) gerenoveerd. De renovatie van 13 woningen (1 project) was eind 2022 nog niet gereed. Belangrijkste oorzaak hiervoor was te late levering van de buitenunits van de warmtepompen. De laatste blokken zijn in februari 2023 opgeleverd. De renovaties zijn uitgevoerd door twee aannemers (geselecteerd op basis van de NOM pilot in 2019).

Onderzoek naar de huurderstevredenheid over de renovaties is gaande. De eerste uitkomsten zijn overwegend positief. Stof, lawaai en de uitleg over de systemen scoren minder goed. Door uitval van een aantal collega's wordt de zichtbaarheid van Wold & Waard ook als minder ervaren. Met de uitbreiding van het team in 2023 wordt dit laatste punt ondervangen.

> Bewonersparticipatie en -begeleiding bij renovaties

Bewoners van te renoveren woningen worden twee jaar voorafgaand aan de renovatie meegenomen in de planvorming. Zij worden per brief, middels bewonersbijeenkomsten en keukentafelgesprekken voortdurend bijgepraat en hebben de mogelijkheid voor 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 energicoach de bewoners om nogmaals uitleg te geven over de nieuwe apparatuur en om vragen te beantwoorden. Ook geeft hij tips voor energiebesparing. Het bezoek door de energicoach wordt in principe na drie en zes maanden herhaald. Niet alle huurders hebben daar behoefte aan.

¹ Op basis van Nader Voorschrift

² De NTA8800 geeft bij benadering een correctie van 30% lagere reductie CO₂ dan Nader Voorschrift

> Versnelling verduurzaming

De NPA en de sterke stijging van de energiekosten sterkten ons in ons streven de verduurzaming van onze woningen te versnellen. Eind 2022 hebben wij ons versnellingsplan vastgesteld. Vanaf 2023 loopt de energetische verbetering langs vier sporen:

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

> Communicatie naar alle huurders over de sporen van verduurzaming

Volgend op vaststelling van ons verduurzamingsplan vonden we ook dat onze huurders moesten weten waar ze aan toe waren. Daarom krijgen al onze huurders voor 1 april 2023 bericht welk spoor voor hun woning van toepassing is en wanneer de woning wordt aangepakt. In de brief krijgen 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?

> Samenwerking

Wij geloven in de kracht van samenwerking en zijn om die reden actief lid van het Energieburo van vijf Groninger corporaties. Het Energieburo heeft als doel de verduurzaming van de aangesloten corporaties te versnellen en hun huurders te stimuleren en faciliteren in mogelijkheden tot energiebesparing. In 2022 is gewerkt aan de kennisdeling, een basistraining tot energiecoaches en de gezamenlijke inkoop van zonnepanelen. In 2023 wordt de samenwerking verder uitgewerkt.

> Warmte Transitie Visie (WTV)

In 2022 heeft de gemeente Westerkwartier onderzoek laten verrichten naar mogelijke uitbreiding (Marum) en aanleg (o.a. Grijpskerk en Zuidhorn) van een warmtenet. Komend jaar vindt vervolgonderzoek plaats voor de meest kansrijke plannen. Wold & Waard is actief betrokken bij de onderzoeken.

Voor ons is daarbij van belang dat in de berekeningen rekening wordt gehouden met de (toekomstige) verduurzaming van de woningen naar het niveau van 'de Standaard'.

> Proeftuin aardgasvrije wijken

In het kader van de subsidieregeling proeftuin aardgasvrije wijken is door de gemeente – in afstemming met de inwoners - een aanvraag ingediend voor de dorpen Midwolve, Oostwold en Lettelbert (MOL dorpen). Wij participeren met onze woningen in Oostwold; in de andere dorpen hebben wij geen bezit.

> Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is Nul-Op-de-Meter (NOM) het uitgangspunt. Nieuwe woningen moeten toch al zonder gasaansluiting worden gerealiseerd, waardoor de stap naar NOM niet zo groot (en kostbaar) is. 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.

In 2022 zijn 36 nieuwe NOM woningen opgeleverd. In totaal hebben we op dit moment 189 NOM woningen gebouwd.

> Energielabels

Met de invoering van de nieuwe labelmethodiek NTA 8800 per 2021 zijn de energie-indexen vervallen en de energielabels weer ingevoerd. De nieuwe methodiek, waarbij de warmtevraag in kWh per m² bepalend is, heeft

opnieuw voor een verschuiving in labels gezorgd, zowel in positieve als in negatieve zin. Eind 2022 waren er op basis van afgemelde labels³ nog 365 (6,8%) woningen met een label E, F of G.

Uit geanonimiseerde gegevens van netbeheerder Enexis blijkt dat het gemiddelde gasverbruik in onze woningvoorraad in 2022 met ca. 22% is gedaald (landelijk met ca. 23%) en onder het landelijk gemiddelde ligt⁴.

> **Kantoor**

In 2022 is de verlichting in het kantoor vervangen door LED verlichting met bewegingsmelders.

NIEUWBOUW

Nieuwbouw is aan de orde als het bestaande aanbod niet aan de vraag voldoet of als de kosten van renovatie hoger zijn. Voor nieuwbouw gebruiken we in de eerste plaats eigen grondposities. Zijn die niet beschikbaar dan komen andere locaties in beeld. Wij bouwen alleen sociale huurwoningen.

De in 2022 opgeleverde 36 woningen hebben een maandhuur van maximaal € 647,- voor tussenwoningen en € 694,- voor hoek- en eindwoningen.

De oorlog tussen Oekraïne en Rusland zorgt voor sterk stijgende energiekosten en aanvoerproblemen van bepaalde materialen, wat doorwerkt in de kosten voor nieuwbouw. Daarnaast zorgt schaarste van materiaal en personeel (deels nog door corona) voor prijsstijgingen. In de Bouwstroom Noord zien we een wat gematigder effect door de continuïteit die hier aan de marktpartijen wordt geboden. In 2022 is ons eerste project uit deze bouwstroom opgeleverd. De verbeterpunten worden meegenomen in de leercyclus van Bouwstroom Noord, maar het project is in zijn algemeenheid naar tevredenheid verlopen.

Hoe de prijsontwikkeling in 2023 verloopt blijft ongewis en daardoor spannend.

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

> **Opgave**

In de in 2021 opgestelde wensportefeuille is de uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen voor de periode tot 2030 bepaald op 280 woningen. De actuele stand van zaken is als volgt:

Opgave ⁵	Gerealiseerd 2021+2022		In aanbouw 2022		In ontwikkeling 2022 ⁶		Beschikbare locaties ⁷	Restant benodigde uitbreiding zonder locatie
	totaal	Wv uitbreiding	totaal	Wv uitbreiding	totaal	Wv uitbreiding		
280	41	41	0	0	173	105	173	134

³ De afmelding is gedaan onder drie verschillende labelsystemen: t/m 2014 volgens de ISSO methode, van 2015 tot 2021 volgens de Nader Voorschrift methode en vanaf 2021 de NTA 2021.

⁴ Het aantal graaddagen (meetmethode voor het temperatuurverschil tussen de jaren) ligt ca. 12% hoger t.o.v. 2020. M.a.w. 2021 was kouder dan 2020, waarmee (een deel van) de stijging is te verklaren.

⁵ Betreft de netto toevoeging.

⁶ Betreft concrete projecten.

⁷ Betreft aantal woningen waarvoor nieuwe locaties beschikbaar zijn of binnenkort komen.

In aanbouw en ontwikkeling

Eind 2022 waren geen woningen in aanbouw, wel zijn er ca. 170 in ontwikkeling.

De volgende plannen zijn in ontwikkeling:

Project	Omschrijving
Oostindie, Leek	In Oostindie zuid zijn 24 NOM 2-slaapkamerwoningen in ontwikkeling. De start bouw is voorzien in 2023.
Oostindie, Leek	In het plandeel Besloten Wal is voorzien in de bouw van 12 NOM 2-slaapkamerwoningen. De start bouw is voorzien in 2024
Locatie Van Panhuyslocatie, Leek	Op deze locatie staat een voormalig basisschool en een woning. De woning is in 2022 gesloopt; de school wordt gesloopt zodra de huidige huurder is vertrokken (uiterlijk medio 2023). Op deze locatie is een plan ontwikkeld voor 33 appartementen. De beoogde start bouw is 2024.
Molenstraat, Marum	Aan de Molenstraat ontwikkelen wij een plan voor de nieuwbouw van 10 NOM seniorgeschikte 2-slaapkamer woningen in de plaats van 8 verouderde eengezinswoningen.
Molenstraat, Marum	Aan de Molenstraat ontwikkelen wij een plan voor de nieuwbouw van 6 NOM 2-slaapkamerwoningen op de locatie van de huidige bibliotheek. Start bouw is gepland in 2024.
Centrumweg, Opende	Aan de Centrumweg maken 23 eengezinswoningen plaats voor 23 2-slaapkamer woningen, waarvan vijf levensloopgeschikt. De herhuisvesting loopt. Naar verwachting kan de bouw eind 2023 starten.
Bosplantsoen, Zevenhuizen	Aan het Bosplantsoen maken 12 oude seniorenwoningen en 8 oude eengezinswoningen plaats voor 15 NOM 2-slaapkamerwoningen en 5 NOM eengezinswoningen. De bewoners zijn geïnformeerd. De sloop is gepland in 2024 en start bouw 2024/2025.
MAD Bakkerstraat, Zevenhuizen	Aan de Bakkerstraat maken 8 oude eengezinswoningen plaats voor 8 NOM 2-slaapkamerwoningen. De bewoners zijn geïnformeerd. De sloop is gepland in 2024 en start bouw 2024/2025.
Locatie Tussen de Gasten, Zuidhorn	Tussen het uitbreidingsplan Oostergast en het dorp wordt een locatie voor woningbouw ontwikkeld. Wold & Waard gaat hier 6 NOM 2-slaapkamerwoningen realiseren. Vanwege de steeds opschuivende bestemmingsplanprocedure, gaan we nu uit van start bouw in 2024.
Oostergast, Zuidhorn	We zijn met de gemeente in overleg over de bouw van 12 NOM 2-slaapkamerwoningen in plandeel 2Da noord van de uitbreidingswijk Oostergast. De start bouw is naar verwachting in de 2 ^{de} helft van 2024.
Burg Kruisingalaan, Zuidhorn	Op deze centrumlocatie wijken twee woongebouwen met elk vier HAT- woningen en een recent aangekochte

	woning voor de bouw van 19 appartementen. Herhuisvesting van huurders is gaande. De start bouw is voorzien in 2024.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verder zijn er plannen voor nog eens 185 woningen en 10 wooneenheden begeleid wonen, deels voorafgegaan door sloop. Meest concreet zijn:

Project	Omschrijving
Kerkplein, Grijpskerk	We zijn in overleg met ouderinitiatief Fiene Kwinde en de gemeente om in een voormalige school ca. 10 wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten te realiseren voor huurders met een verstandelijke beperking. Door de gestegen bouwkosten en nog te weinig toekomstige bewoners lijkt dit een lastig project te worden.
De Bron, Marum	Op deze schoollocatie is een initiatiefgroep in samenwerking met stichting Knarrenhof bezig met de ontwikkeling van een Knarrenhof. Om deze plannen mogelijk te maken verkopen wij 2 oude gezinswoningen aan stichting Knarrenhof. Insteek is dat wij na realisatie 7 huurwoningen afnemen.
Oostergast, Zuidhorn	We zijn met de projectontwikkelaar in overleg over de bouw van 16 NOM 2-slaapkamerwoningen in plandeel 3A van de uitbreidingswijk Oostergast.

AANKOOP

In 2022 was de levering van de aangekochte vrijstaande woning in Zuidhorn ten behoeve van het plan Burg. Kruisingalaan.

VERKOOP

> Verkoop bestaande woningen

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. Ultimo 2022 gaat het om 276 woningen. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is. In 2022 zijn 11 huurwoningen verkocht (begroot 16). Er zijn geen woningen verkocht aan een zittende huurder.

> 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 2022 heeft 1 terugkoop plaatsgevonden. De aangekochte woning is weer in de verhuur genomen. Eind 2022 zijn er nog 21 Koopgarantwoningen.

> Grondverkoop

In 2022 hebben we een kavel in Noordhorn verkocht.

SLOOP

In het verslagjaar is een woning gesloopt op de Van Panhuyschoollocatie in Leek.

INKOOPBELEID

In het verslagjaar heeft onze controller het inkoopbeleid getoetst op werking en effectiviteit. Uit dat onderzoek komen verbeterpunten naar voren. Herijking van het inkoopbeleid vindt in de eerste helft van 2023 plaats.

COMPLIANCE

> 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 2022 is een nieuwe cyclus voor veiligheidskeuringen gestart.

> Asbestinventarisatie

Omdat onze adviseur is gestopt met deze activiteit en er onvoldoende tijd was tijdig een nieuwe opdrachtnemer te vinden, heeft de inventarisatie van de resterende 196 woningen met asbestverdachte daken nog niet plaatsgevonden. Dit vindt nu plaats in 2023, waarna eventueel noodzakelijke sanering direct wordt opgepakt.

> Rookmelders

In 2022 zijn 80 rookmelders vervangen conform de wettelijke vervangingstermijn van 10 jaar. Daarnaast hebben wij in 1309 woningen rookmelders geplaatst in het kader van een nieuwe wettelijke eis. Bij 16 woningen is dit nog niet afgerond, omdat de huurders niet willen meewerken. Wij zijn daarover met hen in gesprek, maar bereiden, omdat het hier om veiligheid gaat, ook juridische stappen voor.

> Vervangen open verbrandingstoestellen

Uit preventief oogpunt vervangen wij open verbrandingstoestellen waar wij eigenaar van zijn. Waar nodig dwingen we dit om veiligheidsredenen af. In 2022 zijn 7 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen of HR-combi ketels.

> Vervangen zachtboard plafonds

Begin 2021 bleek uit juridisch advies dat er geen zachtboardplafonds in een woning mogen zijn; ook niet als daaronder een gipsplafond is aangebracht. Wij hebben nog ca. 635 woningen met dergelijke plafonds. 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). Tot die tijd bieden extra rookmelders de bewoners voldoende veiligheid.

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.



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

H7 Onze organisatie

Wij zijn een moderne organisatie met betrokken medewerkers. We vinden het belangrijk om mee te gaan met de ontwikkelingen van onze tijd en omgeving.

COVID-19

Bij de start van het jaar 2022 waren er zowel landelijk als in onze organisatie nog coronamaatregelen van kracht. Kort daarna zijn deze afgebouwd en bleven er slechts een beperkt aantal landelijke maatregelen van kracht. Eind maart is het corona crisisteam opgeheven.

FORMATIE

In 2022 bestond de formatie uit 64 medewerkers (37 mannen en 27 vrouwen), waarvan 54,7% fulltime en 45,3% parttime. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar.

> [Personele capaciteit per 31 december 2022](#)

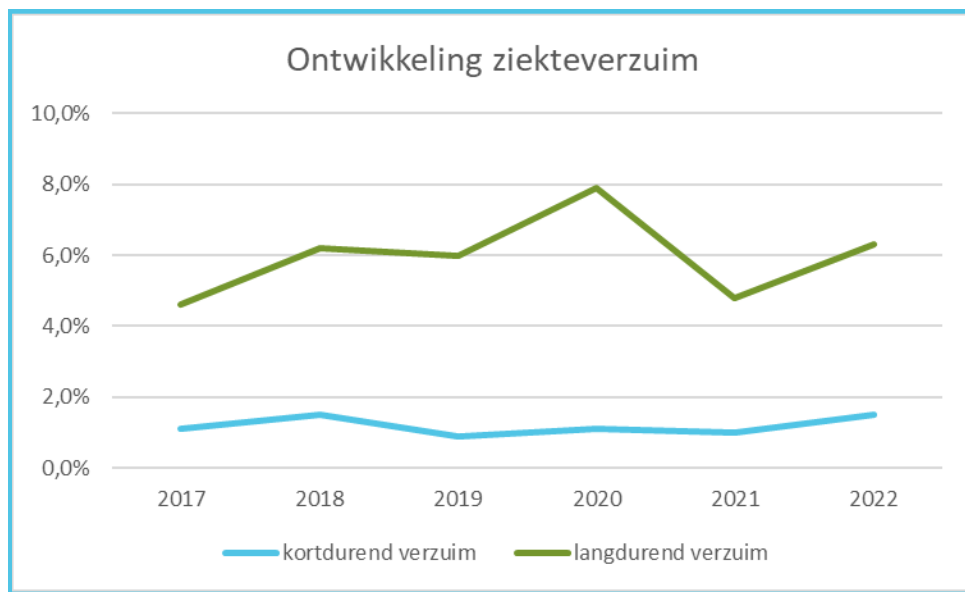
BEDRIJFSONDERDEEL	AANTAL	AANTAL
	MEDEWERKERS	FTE'S
Directie	1	1,0
Staf	10	7,4
Financiën en Informatievoorziening	8	6,7
Vastgoed	28	26,9
Woondiensten	17	13,5
	64	55,5

Van de vaste formatie werd 0,2 fte (controller) ingehuurd. Daarnaast is er eind 2022 sprake van 2,0 fte aan extra tijdelijke inzet, o.a. in verband met vervanging bij ziekte.

Ieder jaar bieden wij ook stage- en/of leerwerkplekken. In 2022 hebben we plek geboden aan negen stagiaires (MBO Servicemedewerker, MBO entree Bouw, HBO Bedrijfskunde, HBO Vastgoed, HBO minor Duurzame Organisaties).

ARBEIDSSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

> Ziekteverzuim



Het ziekteverzuim (inclusief langdurig verzuim en exclusief zwangerschapsverlof) is ten opzichte van 2022 gestegen van 4,4% naar 6,3%. Daarvan is 4,8% lang verzuim (meer dan 6 weken). Het kort verzuim bedroeg in 2022 1,5%, dat is 0,5% meer dan in 2021. Het hogere korte verzuim kan met name verklaard worden door de vele corona- en griepgevallen in het voorjaar van 2022. Dat beeld was ook landelijk zichtbaar.

Het hoge langverzuim kan verklaard worden door meerdere medewerkers die in 2022 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. Negen van de 13 medewerkers die in 2022 langer dan 6 weken hebben verzuimd, waren begin 2023 weer hersteld. Omdat in een aantal gevallen werkbelasting wel meespeelde, blijft dat een punt van aandacht. Ook landelijk gezien was het verzuim in 2022 het hoogste in 20 jaar; werkbelasting is daar één van de factoren.

> Arbo

In 2022 is de Risico Inventarisatie- & Evaluatie ge-updatet en zijn de jaarlijkse beheersmaatregelen uitgevoerd. De BHV die in 2021 weer op volle sterkte is gebracht, is opgeleid en heeft, nadat dit in de coronajaren niet kon, in 2022 weer een ontruimingsoefening gehouden. Eén van de bijzondere arbo maatregelen in 2022 was het uitvoeren van een training sociale veiligheid.

> Sociale veiligheid

In 2022 hebben alle medewerkers een training sociale veiligheid gevolgd: medewerkers zonder klantcontact een training van 1 dagdeel; medewerkers met klantcontacten een training van 2 dagdelen. De training, georganiseerd in samenwerking met woningcorporatie De Huismeesters, is door medewerkers goed gewaardeerd. De training is ook gebruikt om informatie op te halen over mogelijke aanpassingen van het sociale veiligheidsbeleid. De gewenste wijzigingen worden in 2023 verwerkt.

> Huisvesting

Begin 2022 is de kantine omgebouwd naar een ontmoetingsruimte. Dit is een groot succes gebleken. De ruimte is erg mooi geworden en wordt veel gebruikt voor overleggen, samen werken en bijeenkomsten. Daarnaast wordt er veel meer samen geluncht.

ONTWIKKELING VAN DE ORGANISATIE

> Organisatieaanpassingen

In 2022 zijn er in de organisatie de nodige aanpassingen doorgevoerd. Zo zijn er in de afdeling Woondiensten drie nieuwe teams geformeerd, die het de medewerkers mogelijk maken om hun taken gericht op te pakken. Vanaf juni wordt vanuit de nieuwe inrichting gewerkt. Deze bevat goed en leidt tot het gewenste resultaat.

Voor wat betreft het niet planmatig onderhoud is de in 2021 ontwikkelde visie verder uitgewerkt. Met in de loop van het jaar nog enige wisselingen is het team op dit moment op sterkte. Wel is er bij aannemers door gebrek aan menskracht en materiaal achterstand ontstaan in de uitvoering van reparaties. Dit leidt tot meer huurderscontacten. Het blijft hier opletten en erbij blijven. De opzichters, leefbaarheidsmedewerkers en vaklieden werken volgens een rayonindeling.

O.a. ingegeven door het vertrek eind 2023 van de manager Vastgoed en de noodzakelijk capaciteitsuitbreiding is eind 2022 een toekomstgerichte indeling van de afdeling Vastgoed onderzocht. Dit heeft geresulteerd in de formatie van 4 teams: nieuwbouw, verduurzaming, beheer & onderhoud en ondersteuning. Vanaf april wordt volgens de nieuwe inrichting gewerkt. De nieuwe manager wordt op basis van bijbehorend profiel geworven.

> Positie afdeling Communicatie

In 2022 is onderzoek gedaan naar de behoefte aan communicatieadvies en -ondersteuning in de organisatie. Aanleiding was de steeds terugkerende situatie waarbij op de afdeling Communicatie extra capaciteit moest worden ingehuurd om het werk gedaan te krijgen. Vanwege de versnelling van de verduurzaming zagen we bovendien een nog grotere vraag aankomen. Het resultaat van het onderzoek is dat we sinds 1 november werken met 2 communicatieadviseurs en 1 medewerker die voornamelijk met huisstijl en vormgeving bezig is (totaal 2,3 fte). De communicatieadviseurs hebben een focusgebied en werken nauw samen met collega's op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid.

> Opleiding en ontwikkeling

Om voortdurende ontwikkeling te stimuleren hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2022 bedroeg het opleidingsbudget € 85.275,- (2,5% van de loonsom). Besteed is een bedrag van € 94.215,-. Dat is inclusief de opleidingen in het kader van het individueel loopbaanbudget.

Wij zijn aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit initiatief van Noord-Nederlandse corporaties biedt medewerkers onder andere mogelijkheden om in de eigen regio opleidingen te volgen en loopbaangesprekken te voeren. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld.

> Competentiemanagement

In 2022 hebben de leidinggevenden en OR samen met HR een competentiewoordenboek opgesteld. Hierin zijn de voor Wold & Waard relevante competenties vastgesteld. In 2023 worden per functie(groep) competentieprofielen opgesteld. Deze profielen komen in de gesprekscyclus terug om competentiegerichte ontwikkeling te ondersteunen.

> Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2022 zijn we gestart met SPP. Er is voor de eerste maal een talentschouw gehouden, waarin de talenten van medewerkers naast de functies en toekomstige ontwikkelingen in die functies zijn gelegd. Waar kansen of noodzaak tot ontwikkeling was is dit in de gesprekscyclus met de betreffende medewerkers besproken.

MEDEZEGGENSCHAP

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit 5 leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In oktober 2022 hebben er reguliere verkiezingen plaatsgevonden; er zijn er 3 nieuwe OR leden gekozen.

Er is in 2022 6 keer overlegd in een reguliere overlegvergadering. Daarnaast is in extra bijeenkomsten de voorgenomen herinrichting van de afdeling Woondiensten, het competentiewoordenboek en het thema “hoe werken wij bij Wold & Waard” besproken. Het overleg met de OR verloopt open en constructief. Op 20 september 2022 was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de Raad van Commissarissen.

EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE ORGANISATIE

> Informatie en communicatie

Bij ons werk maken we gebruik van diverse geautomatiseerde informatiesystemen.

- Tobias^{AX} voor de processen die zijn gerelateerd aan het financieel en technisch beheer, realisatie van nieuwbouwprojecten, verhuren van woningen en incasseren van huur. Dit systeem wordt aangevuld met geautomatiseerde systemen voor workflowmanagement, meerjarenbegroting onderhoud, opdrachtverwerking onderhoud voor vaklieden en aannemers en de opname/mutatie-inspectie.
- In 2022 hebben wij, met ondersteuning van Unified/ Previder, onze serveromgeving geactualiseerd. Binnen dit project is ook een nieuw intranet en het werken met Office365 geïntroduceerd.
- Via portalen kunnen huurders en woningzoekenden zelf zaken regelen als huuropzegging, digitale betaling, reparatieverzoeken en inschrijving.
- We zijn actief op social media: Instagram, Facebook, Twitter en LinkedIn.

In 2021 heeft een hackpoging plaatsgevonden waarbij externen hebben geprobeerd om toegang te verkrijgen tot onze systemen. Door een snelle interventie zijn de gevolgen tot een minimum beperkt. Deze hackpoging is wel een bevestiging dat cybersecurity continue aandacht nodig heeft.

> 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 en deskundigheid en voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en daarmee kostenreductie.

Sinds 2018 werken we samen met Woonborg op ICT-terrein. De samenwerking bestaat tot nu toe uit wederzijdse ondersteuning bij ICT-beheer, het samen ontwikkelen van beleid, kennisdeling en het afstemmen van ICT-projecten. Daarnaast delen wij vanaf 2019 een medewerker ICT. In 2022 is onderzocht hoe wij deze informele samenwerking meer body kunnen geven. Wij hebben een gezamenlijke ICT-visie vastgesteld en begin 2023 is besloten tot de inrichting van een gezamenlijk ICT-team. Werving vindt plaats in de eerste helft van 2023.

Bij de controllersfunctie werken we vanaf 2019 samen met corporatie Woonconcept in Meppel. In 2022 heeft de huidige controller aangegeven zijn functie bij Wold & Waard medio 2023 te willen beëindigen. Omdat wij het delen van een controller als zeer waardevol ervaren, zoeken wij in 2023 opnieuw naar een gedeelde invulling. Op dit moment wordt er een profiel opgesteld.

> 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 trimesterverslag, 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 Financiën en Informatievoorziening. 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.

Met ingang van 1 januari 2021 is een auditcommissie geïnstalleerd. Deze vormt een belangrijk onderdeel van het rapporteringsproces van Wold & Waard. 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.



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

H8 Onze financiën

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond en we willen blijven voldoen 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 2022, de waardering van ons vastgoed, het eigen vermogen en de risicobeheersing.

MEERJAREN-PERSPECTIEF

Voor de beoordeling van de financiële continuïteit sluiten wij aan op het gezamenlijk beoordelingskader van de WSW en de AW. Alle kengetallen zitten binnen de normen die onze toezichhouders gebruiken. Onze financiële positie is hiermee gezond.

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 zijn getoetst aan ons financieel beleid. Eind 2022 is het financieel meerjarenperspectief 2022-2032 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

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 2022 zijn aangepast naar de realisatie in de jaarrekening:

Meerjarenperspectief 2022-2032	Normering WSW/AW	Interne signaleringsnorm	2022	2027	2032
Solvabiliteit	min. 15%	min. 17%	59,2%	35,4%	19,7%
Loan to value	max. 85%	max. 72%	33,5%	58,9%	73,7%
ICR	min. 1,4	min. 1,6	1,5	2,2	1,6

Wij constateren dat waar onze opgave eerder nog ruim binnen de financiële mogelijkheden viel, wij in de komende jaren dichterbij onze financiële grenzen bewegen. Omdat de volkshuisvestelijke- en verduurzamingsopgave dat van ons vragen, kiezen wij ervoor ons – letterlijk en figuurlijk- naar vermogen in te zetten. We maken ons overigens geen zorgen, omdat er voldoende mogelijkheden zijn om tijdig bij te sturen.

Het scherp(er) aan de wind varen, maakt het nodig om onze financiële stabiliteit goed te bewaken. Door middel van begrotingen, prognoses en rapportages monitoren wij onze financiële stabiliteit en continuïteit gedurende het hele jaar.

RESULTAAT 2022

In 2022 is een positief resultaat gerealiseerd van € 40,7 miljoen. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021	Jaarrek <=> Begroting	Jaarrek <=> Jaarrek
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.922	12.371	16.084	4.551	838
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	917	927	1.486	-10	-569
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.595	-12.003	61.281	41.598	-31.686
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-2.738	-2.395	-5.079	-343	2.341
Financiële baten en lasten	-742	-4.055	-2.302	3.313	1.560
Belastingen	-3.271	-2.161	-6.777	-1.110	3.506
	40.683	-7.316	64.693	47.999	-24.011

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2022	Reguliere bedrijfs- activiteiten	Waarde- verandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.922	16.922	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	917	917	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.595	-13.784	43.379	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-2.738	-2.738	-	-
Financiële baten en lasten	-742	-4.756	4.014	-
Belastingen	-3.271	-	-	-3.271
	40.683	-3.439	47.393	-3.271

Het totale resultaat wordt in belangrijke mate beïnvloed door de stijging van de marktwaarde van ons bezit. Deze stijging is grotendeels het gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De waarde­stijging in de provincie Groningen is ongeveer 11 %. De stijging van de waarde van ons vastgoed (6,2%) ligt daar onder. In de paragraaf “Marktwaarde in verhuurde staat” lichten wij dit verder toe.

> Realisatie ten opzichte van de begroting 2022

Het jaarresultaat van 2022 is € 48 miljoen hoger dan begroot. Het hogere resultaat is onder andere het gevolg van:

- hogere waardeverandering marktwaarde + € 33,1 miljoen
- lagere waardeverandering investeringen + € 8,5 miljoen
- waardeontwikkeling derivaten + € 4 miljoen
- belastingen - € 1,5 miljoen
- lagere onderhoudslasten + € 3,3 miljoen
- korting op de verhuurdersheffing + € 1 miljoen
- overige kleine afwijkingen - € 0,4 miljoen

> Marktwaarde in verhuurde staat

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

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

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

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2022	Waarde ultimo 2021	Mutatie
Marktwaarde verhuurde staat	€ 753 miljoen	€ 704 miljoen	€ 49 miljoen

Beleidswaarde	€ 432 miljoen	€ 381 miljoen	€ 51 miljoen
---------------	---------------	---------------	--------------

Uit bovenstaande blijkt dat de waarde­stijging van de marktwaarde in verhuurde staat in 2022 zo'n 6% is. Voor een nadere toelichting op de stijging van de marktwaarde verwijzen wij naar pagina 73. De stijging van de beleidswaarde is bijna 13% waarvan zo'n 8% door het vervallen van de verhuurderheffing. Voor een nadere toelichting op de stijging van de beleidswaarde verwijzen wij naar pagina 107.

De waarde­stijgingen zijn het gevolg van de spanning op de woningmarkt. De waardes in de koopsector daalden weliswaar in de 2e helft van 2022 maar in de 1e helft stegen de waardes dusdanig dat er per saldo sprake was van een stijging over heel 2022.

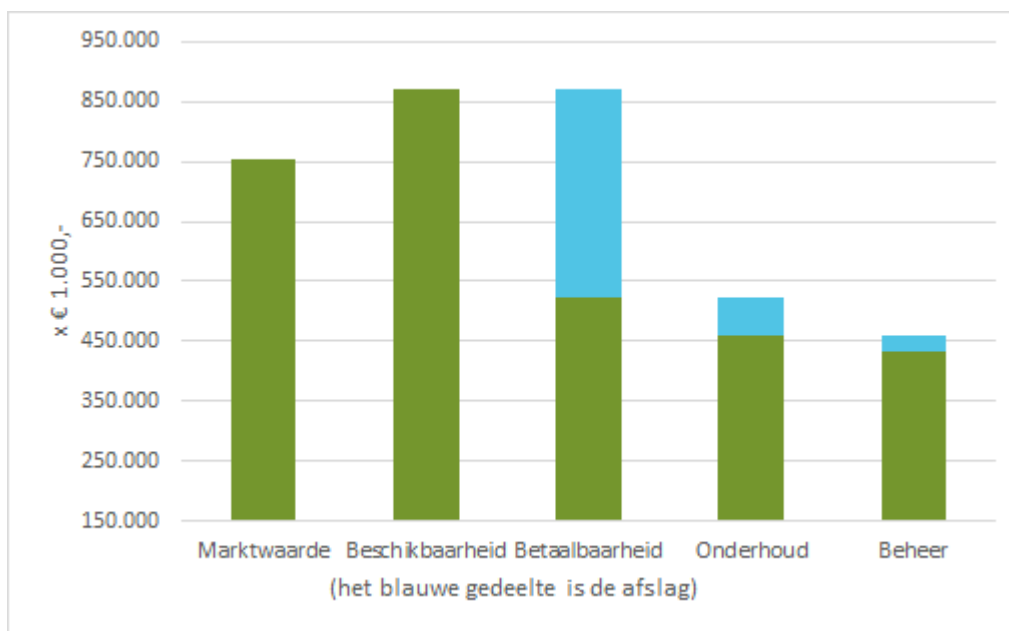
> Beleidswaarde

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 gevolg⁸.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 € 432 miljoen. Dat is € 321 miljoen minder dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de vier stappen in beeld gebracht.



EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2022 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat ruim € 586 miljoen (2021: € 546 miljoen).

⁸ 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).

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 € 321 miljoen (2021: 323 miljoen).

FINANCIEREN EN BELEGGEN

Investeringsbehoefte worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte bouw- en renovatieproductie en de beschikbare middelen. Tot externe belegging wordt alleen overgegaan als aanwending voor interne financiering of verlaging van het schuldrestant niet mogelijk is. Belegging van overtollige middelen vindt plaats op spaar- en rendementsrekeningen en in termijndeposito's 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

Ultimo 2022 is de leningenportefeuille toegenomen met € 12 miljoen tot € 144 miljoen (2021: € 131 miljoen). Deze stijging is het gevolg van:

- aantrekken van nieuwe leningen met een totale hoofdsom van € 17 miljoen en opname van 2,7 miljoen uit de roll-over leningen;
- aflossingen van leningen voor € 5 miljoen.

> Renteontwikkeling

De gemiddelde rente van de uitstaande leningen bedraagt 3,2% (2021: 3,44%).

In 2022 kwamen zes leningen met een totaal van € 2,4 miljoen in aanmerking voor aanpassing van de rente. Het gemiddelde rentepercentage vóór de renteherziening was 4,58%. Na renteherziening bedraagt de gemiddelde rente van deze leningen 1,96 %.

> Liquide middelen

Ultimo 2022 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,7 miljoen. Alle rekeningen worden aangehouden bij de Rabobank. De Rabobank heeft ultimo 2022 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

> Kasstromen

In 2022 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 19,9 miljoen uitgegeven aan investeringen en ruim € 5 miljoen aan aflossing van leningen.

MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2022 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 2022 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 14,3 miljoen. Hiervan had €13,8 miljoen betrekking op onrendabele toppen op onze investeringen en € 0,5 miljoen op overige uitgaven.

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	-815
Hybride renovatie woningen	13.377
Woningverbetering	1.008
Asbestsanering	214
	<u>13.784</u>

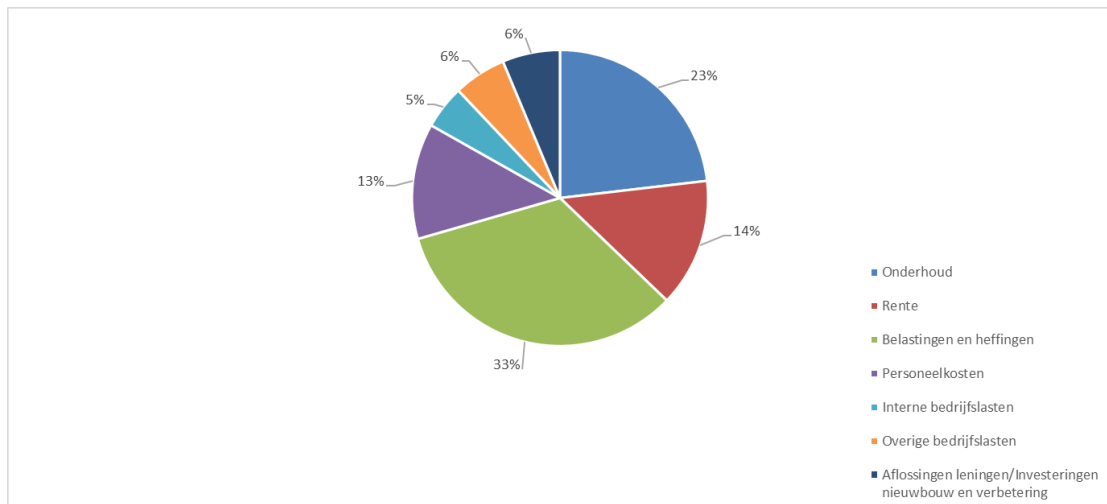
OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	38
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	17
Toegerekende personeelskosten	348
Toegerekende organisatiekosten	131
	<u>533</u>
Totaal	<u>14.318</u>

> Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedroegen in 2022 ca. € 35,7 miljoen.

In onderstaande grafiek staat de besteding per ontvangen euro.



In 2022 gaat 33% van de huuropbrengsten naar belastingen en heffingen. Het gaat dan om de onroerende zaakbelasting, rioolrechten, waterschapslasten, maar vooral om de verhuurdersheffing⁹, vennootschapsbelasting en overige heffingen (kosten AW en Huurcommissie).

Dit percentage ligt ruim 15% hoger dan vorig jaar. Dit komt omdat wij in 2022 €5,4 miljoen extra vennootschapsbelasting hebben betaald. Dit heeft betrekking op aanslagen vanaf boekjaar 2015 over een viertal geschilpunten die lopen met de Belastingdienst.

Van de binnenkomende huur gaat 23% naar onderhoud en 20% naar aflossing en rente van leningen.

> Aedes benchmark 2022

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark. Volgens die benchmark bedragen onze geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid over 2022 € 880 (vorig jaar € 906). De daling is het gevolg van kostenbesparingen door fusie.

⁹ De verhuurdersheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft. In 2022 is deze dus voor het laatste jaar betaald. In juli 2022 hebben Aedes, Rijk, gemeenten en Woonbond, in ruil voor afschaffing van de verhuurdersheffing, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend.

RISICOMANAGEMENT

Onze opgave is complex en het realiseren van onze ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan brengen risico's met zich mee op het gebied van vastgoed, financiën, werkorganisatie, automatisering en informatievoorziening. Zicht op deze risico's helpt ons om de juiste analyses te maken, leidt tot betere besluitvorming en helpt ons beter of sneller te reageren op veranderingen of nieuwe omstandigheden.

Ons risicomanagement heeft de volgende doelstellingen:

- bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van het ondernemingsplan;
- stimuleren van het risicobewustzijn in de organisatie;
- inzichtelijk maken welke risico's de organisatie loopt;
- beheersen van risico's; ze kunnen opvangen (weerbaar zijn);
- transparantie over risico's en beheersmaatregelen.

De afdeling Financiën en Informatievoorziening zorgt voor de actualisatie van de risico's. De risicoactualisatie maakt onderdeel uit van de trimesterrapportage en wordt besproken met onze RvC. De risico's zijn gebaseerd op de inbreng van zowel medewerkers als het Managementteam.

> Onze risicohouding

Wij gaan verantwoord om met het maatschappelijk kapitaal dat tot onze beschikking staat. We vinden niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden vermeden of belemmerend zijn voor ons werk. Het gaat immers ook om het realiseren van mogelijkheden. We streven naar bewuste en weloverwogen besluitvorming.

> Onze top risico's

Risicogebeurtenis	Oorzaken	Gevolgen	Maatregelen
Geen tijdige oplevering bij projecten, onderhoud en nieuwbouw.	Te weinig personeel en stagnerende leveranties van materialen door de toename van de productie in de bouw. Daarnaast de gevolgen van de corona (maatregelen). Aanvullend de beperkte beschikbaarheid van grondposities.	Financiële schade door stijgende kosten voor onderhoud, nieuwbouw en renovatie en lagere huuropbrengsten door latere verhuring.	Voorrangspositie creëren bij aannemers door het bieden van continuïteit (aangaan van bestendige relaties en vraagbundeling in samenwerkingsverbanden). Daarnaast in overleg met de gemeente de beschikbaarheid van grondposities tijdig onderzoeken.
Woningen hebben in de ogen van huurders een slechte staat van onderhoud.	Onvoldoende onderhoud en onvoldoende inspectie bij mutatie van een woning.	Slecht verhuurbare woningen, hogere leegstand en ontevreden huurders.	Onderhoudsbeleid is aanwezig en geformaliseerd.
Ondoelmatige investeringen in verband met verduurzaming van ons bezit.	Druk van het Huurdersplatform en de huurders om woonlasten te verlagen en van de overheid/gemeente om meer te investeren in verduurzaming.	Investeringen in minder efficiënte maatregelen en een toename van (onrendabele) investeringen. Hierdoor verslechtering van onze financiële positie.	Goede afwegingen van te verduurzamen woningen. Afwegingen in onze faseverslagen.

Onzeker wat de ontwikkelingen zullen zijn ten aanzien van het langer thuis wonen van huurders als gevolg van scheiden wonen en zorg.	Onduidelijkheid over wat onze bijdrage moet zijn aan het scheiden van wonen en zorg in de bestaande voorraad en nieuwbouw.	Onvoldoende zekerheid over afstemming van vraag en aanbod.	Bestuurdersoverleg met alle zorginstellingen. Prestatieafspraken t.a.v. de Woonzorgvisie. Daarnaast begroten wij jaarlijks een WMO budget van € 50.000.
Financiële continuïteit in gevaar.	Onvoldoende financieel beleid en sturing.	Geen toegang tot de kapitaalmarkt, beperkte zelfstandigheid (onder toezicht).	Financieel Beleid, Calculatiestatuu, Treasurystatuut, monitoring kengetallen en de interne planning & control cyclus.
Niet tijdig kunnen reageren of voorbereiden op politieke besluiten en verandering van het politieke klimaat (zowel nationaal als Europees).	Korte horizon van politici (landelijk en gemeentelijk).	Processen niet tijdig voorbereid op veranderingen.	Actief blijven volgen van informatie vanuit het Ministerie, de AW en de gemeente Westerkwartier. Daarnaast zijn wij in staat gebleken om ons snel aan te passen aan actuele ontwikkelingen.
Jaarlijkse huurverhogingen zijn lager dan begroot.	Invloed van de Rijksoverheid op het huurbeleid.	Verslechtering van de financiële positie.	Er is een financiële buffer voor tegenvallers via de interne normering van de financiële ratio's gevormd.
Toename van gevaar bij dienstverlening door personeel.	Personeel is onvoldoende voorbereid op de toename van agressie en sociale problematiek.	Onze medewerkers worden in toenemende mate geconfronteerd met kwetsbare huurders. Hierdoor ontstaat mogelijk letselschade en/of een toename van het ziekteverzuim.	Training sociale veiligheid, opstellen protocollen, cameratoezicht.
Huurders dringen aan op snellere energetische verbetering.	Stijgende energieprijzen.	Ontevredenheid over de snelheid van de verbeteringen en minder doelmatige investeringen.	Uitvoering van de 4 sporen uit het programma versnelling verduurzaming.
Een organisatie die te klein is voor haar ambitie.	Evenwicht tussen "ontwikkelen" en "doorgaand werkproces" is uit balans. Te hoge werkdruk en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt.	Uitval door ziekte en vertrek, lagere motivatie van medewerkers. Daarnaast onvoldoende capaciteit om (technische) ontwikkelingen te kunnen volgen.	Er is continue aandacht voor de signalen uit de organisatie. Daarnaast aandacht voor SPP en duurzame inzetbaarheid.
Kwetsbaarheid van specifieke deskundigheid op sleutelposities binnen de organisatie.	Ziekte of vertrek van medewerkers op specialistische functies en het niet kunnen invullen daarvan.	(Tijdelijke) onderbreking van de voortgang van de werkzaamheden.	Er is continue aandacht voor signalen uit de organisatie. Daarnaast aandacht voor SPP en duurzame inzetbaarheid.

We kunnen de uitbreiding van ons woningbezit niet realiseren.	Te weinig grondposities beschikbaar om nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen realiseren.	We halen onze doelstelling niet. Daarnaast is mogelijk sprake van hoge grondkosten op alternatieve locaties.	Actief zoeken naar geschikte locaties en regelmatig met de gemeente het gesprek aangaan. Afspraken uit NPA benadrukken.
---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

> Vastgoedrisico's

De versnelling van de verduurzamingsopgave en nieuwbouw vragen niet alleen veel van ons als Wold & Waard, maar ook van de bouwsector. Op dit moment is er sprake van capaciteitsproblemen en zorgt de beperking van beschikbaarheid van bouwmaterialen voor een prijsopdrijvend effect.

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. De grote vraag naar huur- en koopwoningen maakt het risico op vraaguitval bij verhuur en verkoop beheersbaar. Voor (des)investeringsbeslissingen in onze woningvoorraad gebruiken wij de vastgoedvisies per dorp. Deze worden iedere 4 jaar geactualiseerd. Daarnaast hebben wij een wensportefeuille.

De technische kwaliteit van onze woningen wordt bewaakt in het onderhoudsbeleid. Voor de risico's van brand en storm is een verzekering afgesloten.

Voor het beheersen van de risico's bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten maken wij gebruik van de 'Richtlijn proces en verantwoordelijkheid bij projecten'. Op basis van faseverslagen wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). In elke fase vindt een financiële – en een markttoetsing plaats. De bewaking van voortgang en risico's is hiermee geborgd; momenten voor bijsturing zijn ingebouwd.

> Risico's rondom de werkorganisatie

De organisatie is in beweging op diverse vlakken. We hebben ambities, hebben een nieuw ondernemingsplan opgesteld en voeren veranderingen door. We hopen ons hiermee steeds aan te passen aan ontwikkelingen en interne afhankelijkheden te verkleinen. Toch vinden wij het belangrijk om het risico van kwetsbaarheid op specifieke kennisintensieve functies te blijven monitoren en aandacht te geven aan strategische personeelsplanning.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de managers zijn vastgelegd in een statuut. Voor iedere functie is er een functiebeschrijving; de regelingen voor medewerkers zijn vastgelegd in een Personeelshandboek. Bij ondercapaciteit of bij specialistische arbeid besteden we werk uit. Periodiek is er op de afdelingen werkoverleg, waarbij er naast de voortgang van werkzaamheden aandacht is voor werkdruk. Bij het opstellen van het jaarplan is de personele capaciteit en kwaliteit per afdeling een belangrijk punt van bespreking. In combinatie met de AO/IC maatregelen vormt dit een goede basis om de personele risico's te beheersen.

Naast aandacht voor processen en structuur kijken wij naar houding en gedrag van onze medewerkers. Onze waarden zijn vastgelegd in een integriteitscode.

> Financiële risico's

Kern van ons financieel beleid is zorgen voor financiële continuïteit en het beheersen van de financiële risico's die samenhangen met de primaire bedrijfsprocessen en een adequaat vermogensbeheer. Het Treasurystatuut en Calculatiestatuuat zijn onderdeel van het financieel beleid. Verder maken we binnen onze planning- en controlcyclus gebruik van een uitgebreid stelsel van verslaggeving: jaarplan en -begroting, financieel meerjarenperspectief, maandrapportages, trimesterverslagen, liquiditeitsplanningen, de jaarlijkse treasuryinformatie en het jaarverslag. Conform het Treasurystatuut hebben wij – met uitzondering van de embedded derivaten in 4 extendible leningen – geen derivaten.

Bij het samenstellen van de jaarrekening worden veronderstellingen en schattingen gedaan die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen en op de resultaatbepaling. Het betreft met name de waardering van het vastgoed volgens de marktwaarde in verhuurde staat, timing van verwerking van onrendabele investeringen, bepaling van de marktwaarde embedded derivaten en verwerking van fiscaliteit. Zie voor een nadere toelichting het hoofdstuk Grondslagen voor de financiële verslaglegging in de jaarrekening.

> **Frauderisico's**

Wold & Waard kent een algemeen kader om fraude zoveel mogelijk te voorkomen. Dit bestaat onder andere uit:

- het gedrag en de cultuur binnen de corporatie. De bestuurder, het MT en de RvC dragen zorg voor een cultuur van eerlijk, open en ethisch gedrag. Zij vervullen een voorbeeldfunctie in het uitdragen van deze cultuur en het aanspreken van personen op ongewenst gedrag. Het gewenste gedrag is beschreven in o.a. reglementen en een klokkenluidersregeling. Voor meldingen kunnen medewerkers ook terecht bij een vertrouwenspersoon.
- strategie en risicomanagement: Wold & Waard kent een proces van risicomanagement waarbij risico's worden geïdentificeerd, voorzien van kans en impactanalyse en beheersingsmaatregelen. De risico's worden samen met de organisatie opgesteld en besproken met de bestuurder en RvC.
- inrichting van de processen: de processen zijn ingericht om de door ons onderkende risico's in voldoende mate te kunnen ondervangen. Wij hanteren hierbij een combinatie van reglementen, functiescheiding en interne controle werkzaamheden.

> **Risicobeheersing financiële activa en passiva**

Valutarisico

Wold & Waard loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande transacties vinden plaats in euro's. Ook met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten loopt Wold & Waard geen valutarisico's.

Renterisico

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft 2 roll-over leningen met een variabele renteafspraak (1-mnd. Euribor + opslag). Deze hebben samen een maximale hoofdsom van € 7,1 miljoen.

Bij het aantrekken van nieuwe leningen worden de looptijd en de aflossingsverplichting 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.

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden en vorderingen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 2,8 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen van korting op de verhuurdersheffing voor nieuwbouw en subsidies, te verkopen grondlocaties en vorderingen op huurders en afnemers van energie van de wko-systemen.

Liquiditeitsrisico

Conform ons financieel beleid houden wij een liquiditeitsbuffer (liquide middelen + opname ruimte in roll-over leningen) aan van 10% van de jaarhuur (ongeveer € 3,4 miljoen).

Per balansdatum heeft Wold & Waard voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen. Er is sprake van een positief saldo uit liquide middelen van €3,7 miljoen. Daarnaast is een liquiditeitsbuffer aanwezig van € 3 miljoen op de roll-over leningen. De geplande investeringen voor 2023 kunnen deels worden gefinancierd uit de operationele kasstromen en uit de woningverkoop. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

De liquiditeitsratio (ICR) ultimo 2022 bedraagt 1,5%.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Wold & Waard afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Dit vormt naast de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten en woningverkoop de belangrijkste voorwaarde om financiering te kunnen krijgen. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW. Jaarlijks stellen we een liquiditeitsbegroting op voor de jaarbegroting en meerjarenbegroting. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

KENGETALLEN

	2022	2021
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	4.987	4.961
Onzelfstandige woonegelegenheden	16	16
Bezit verhuurt aan instellingen	455	456
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	5.458	5.433
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10	10
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	51	51
Totaal	5.509	5.484
Aantal gewogen verhuureenheden	5.472	5.447
Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)		
Goedkoop	1.211	1.303
Betaalbaar laag	1.591	1.603
Betaalbaar midden	1.966	2.130
Betaalbaar hoog	456	207
Duur	241	179
Vrije sector	44	60
Totaal	5.509	5.482
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	36	40
Aantal aangekochte woonegelegenheden	1	1
Aantal gesloopte woonegelegenheden	1	2
Aantal verkochte woonegelegenheden	11	130
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	121	159
Verhuur		
Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	540	489
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	35.252	35.457
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,5%	1,4%
Totale huurderiving (x € 1.000,-)	513	418
Huurderiving in % van de huren en vergoedingen	1,5%	1,2%
Gemiddelde netto huurprijs (x € 1,-)	528	518
Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Huren en vergoedingen	6.348	6.433
Onderhoudskosten, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.777	1.837
Beïnvloedbare bedrijfslasten	683	656
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	429	442
Verhuurderheffing	459	650
Saldo woningexploitatie / direct rendement	3.001	2.846
Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	34.566	32.542
Voorzieningen	2.407	2.172
Leningen kredietinstellingen	26.468	24.216
Jaarresultaat na belasting	7.435	11.877
Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Marktwaaarde in verhuurde staat	137.624	129.164
Beleidswaarde	78.986	69.998
WOZ-waarde	144.387	128.360
Leegwaarde	151.787	164.877
Marktwaaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	90,7%	78,3%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (marktwaaarde)	76,2%	75,7%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	59,2%	56,0%
Interest coverage ratio (ICR)	1,5	2,6
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	33,5%	34,6%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	18,3%	21,7%
Current ratio	0,5	0,4

Jaarrekening

Balans per 31 december 2022

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	749.352	699.297
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	3.742	4.270
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.159	4.865
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.096	1.485
Totaal van vastgoedbeleggingen		759.349	709.917
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3 1.4	3.158	3.265
Totaal van materiële vaste activa		3.158	3.265
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	199	1.293
Totaal van financiële vaste activa		199	1.293
Totaal vaste activa		762.706	714.475
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	20	170
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	144	110
Totaal van voorraden		164	280
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	215	186
Overheid	5.2	105	55
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	1.034	-
Overige vorderingen	5.4	58	45
Overlopende activa	5.5	1.035	2.125
Totaal van vorderingen		2.447	2.411
Liquide middelen	6.1	3.687	3.743
Totaal vlottende activa		6.298	6.434
Totaal activa		769.004	720.909

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen			
Overige reserves	7.1	178.313	163.067
Herwaarderingsreserve	7.2	367.368	317.923
Resultaat na belastingen van het boekjaar		40.683	64.693
Totaal van eigen vermogen		586.364	545.683
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	12.446	11.652
Latente belastingverplichtingen	8.2	634	98
Overige voorzieningen	8.3	90	80
Totaal van voorzieningen		13.170	11.830
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.1	144.838	131.907
Embedded derivaten	9.2	2.446	8.828
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	4.782	4.556
Overige schulden	9.4	5.223	3.176
Totaal van langlopende schulden		157.289	148.467
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	19	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	2.951	7.151
Pensioenen	10.4	53	-
Overige schulden	10.5	938	1.255
Overlopende passiva	10.6	1.530	1.433
Schulden aan banken	10.7	6.690	5.090
Totaal kortlopende schulden		12.181	14.929
Totaal passiva		769.004	720.909

Winst- en verliesrekening 2022

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

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	1.1	33.788	34.067
Opbrengsten servicecontracten	1.2	951	972
Lasten servicecontracten	1.3	-933	-852
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.5	-2.166	-2.102
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-9.723	-10.008
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-4.995	-5.993
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.922	16.084
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.691	11.680
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-72	-77
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.702	-10.117
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		917	1.486
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-13.784	-10.028
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	43.300	71.133
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	79	176
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		29.595	61.281
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.396	1.382
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.403	-1.359
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-7	23
Overige organisatiekosten	6.1	-2.198	-4.799
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-533	-304
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren.	8.2	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	41	-29
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-783	-2.273
Totaal van financiële baten en lasten		-742	-2.302
Totaal van resultaat voor belastingen		43.954	71.470
Belastingen	9.1	-3.271	-6.777
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		40.683	64.693

Kasstroomoverzicht 2022

Kasstroomoverzicht totaal (x € 1.000)	2022	2021
Ontvangsten:		
Huren	33.724	34.123
Vergoedingen	1.967	1.605
Overige bedrijfsontvangsten	193	169
Rente	-16	-
	35.868	35.898
Uitgaven:		
<i>Personeelsuitgaven</i>		
Lonen en salarissen	-2.750	-2.388
Sociale lasten	-1.201	-1.332
Pensioenlasten	-560	-577
Onderhoudsuitgaven	-8.260	-8.652
Overige bedrijfsuitgaven	-5.873	-6.267
Rente uitgaven	-5.023	-4.683
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-84	-95
Verhuurdersheffing	-2.509	-3.543
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-8	-5
Vennootschapsbelasting	-7.188	-640
	-33.458	-28.181
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.411	7.717
(Des)investeringsactiviteiten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.742	11.743
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	68	20
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	2.810	11.763
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4.326	-8.285
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-15.009	-14.936
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	63	-573
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-208	-183
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-29
Investerings overig	-338	-252
Externe kosten bij verkoop	-47	-65
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	-19.866	-24.322
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.056	-12.559
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	53
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig DAEB	-	-
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	53
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.056	-12.506
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	19.680	18.679
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-5.090	-8.514
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-	-4.319
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	14.590	5.846
Mutatie liquide middelen	-56	1.056
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	3.687	3.743
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	3.743	2.687
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	-56	1.056

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.

VERSLAGGEVINGSPERIODE

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke 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 2022' 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 (onderhoudskosten, 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

Conform het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022' vallen de woningen in de dorpen Oldehove, Saaksum en Den Ham in het aardbevingsgebied. Aangezien het aandeel van deze dorpen minder dan 5% van het totale bezit is, hoeven deze woningen niet full gewaardeerd te worden.

Schattingen vastgoed (schattingwijzigingen)

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2021 € 703,6 miljoen. Ultimo 2022 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 753,1 miljoen, een toename van € 49,5 miljoen.

Het effect op de huidige periode is verwerkt in de winst-en-verliesrekening en het eigen vermogen.

De stijging van de marktwaarde verhuurde staat ultimo 2022 wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (+ € 6,2 miljoen) en waardeverandering ¹ (€ 43,3 miljoen).

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

> Stijging overdrachtskosten	€	-6,2
> Stijging contract- en markthuurstijging	-	48,0
> Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-28,2
> Daling verhuurdersheffing	-	35,7
> Stijging disconteringsvoet	-	-42,7
> Stijging (minimale) mutatiekans	-	2,2
> Wijziging exit yield	-	-1,4
> Wijziging economische parameters	-	1,2
> Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	8,0
> Validatie handboek *	-	26,5
> Overige wijzigingen	-	<u>0,2</u>
	€	<u>43,3</u>

*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2021 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2021.

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties is in 2022 6,2%.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Wold & Waard de waarde ultimo 2021 ca. €30 miljoen lager had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waarde-ontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Wold&Waard haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen. De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 140.900,-.

Stelselwijzigingen

Voor boekjaar 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

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

Schattingswijzigingen in het vastgoed

Voor boekjaar 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

Voor boekjaar 2022 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 waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Scheiding 'DAEB/niet-DAEB'

Vanaf 2021 is de administratieve scheiding toegepast in de administratie.

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 voortdoet.

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

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

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

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden 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 waarden 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 waarden marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

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

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

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat het vastgoed is opgeleverd ten behoeve van verhuur. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

> 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 gemiddeld 68,8% 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 3,2 % (2021: 3,4%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,4% (2021: 2,6%). Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB - of niet -DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB - of niet -DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

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

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

> **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

VLOTTENDE ACTIVA

> 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

> 4.3. Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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

> 5.1-5.5 Vorderingen

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

> 6.1 Liquide middelen

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

EIGEN VERMOGEN

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

> 7.2 Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

VOORZIENINGEN

> 8. Voorzieningen algemeen

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

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

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

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

> 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

> 8.3 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 2,6%.

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. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- verzekeringskosten;
- onroerendezaakbelasting.

> 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, 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 2022 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 31-12-2021 129 %), zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

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

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

TOEREKENING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN AAN ACTIVITEITEN

> Toerekening van directe en indirecte kosten

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

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten, zoals bijvoorbeeld huisvestingskosten en specifieke kosten van automatisering en algemene kosten worden met behulp van een kostenverdeelstaat

toegerekend aan de activiteiten. Hiervoor wordt een verdeelsleutel toegepast welke is gebaseerd op de direct toegerekende bruto lonen en salarissen van deze activiteit.

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

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

Type	Factor	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	1,0	5.443	15	5.458
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	9	1	10
Standplaatsen / garageboxen	0,1		41	41
Totaal aantal eenheden		5.452	57	5.509
Totaal aantal gewogen eenheden		5.452	20	5.472

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

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

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

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

BEPALING REËLE WAARDE

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

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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

JR Toelichting op de balans

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE

VASTE ACTIVA DAEB

31-12-2022

31-12-2021

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	749.352	699.297
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.096	1.485
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.457	1.531
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.701	1.734
	<u>753.606</u>	<u>704.047</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	347.552	333.503
Herwaarderingsreserve	367.744	320.482
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.999	-23.239
Marktwaarde	<u>699.297</u>	<u>630.746</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	208	184
Investeringen in vastgoed in exploitatie	15.407	15.139
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	7.012	7.240
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-

Buitengebruikstelling en afstoting	-607	-8.514
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>22.021</u>	<u>14.049</u>

Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaarde	30.877	49.654
Investeringen in bestaand bezit	-1.089	-1.189
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-972	-1.203
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	<u>28.815</u>	<u>47.262</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	12.457	19.818
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-13.318	-12.578
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	81	-

<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>-781</u>	<u>7.240</u>
--------------------------------------	-------------	--------------

Stand per 31 december

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

> Marktwaarde

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

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

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

Waarderingscomplex

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

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

Op basis van bovenstaande criteria zijn 279 Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Basis- en full versie

Per 31 december 2022 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	4.993	4	4.997
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	9	9
Intramuraal vastgoed	0	446	446
Totaal	4.993	459	5.452

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 6,2%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 4,5%	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	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	6,50 - 11,00 %	alle	5,78 – 9,00 %
Disconteringsvoet	alle	6,0 – 10,00 %	alle	5,40 – 8,25 %
Onderhoud	alle	€ 6,50 – € 7,90/m ²	alle	€ 10,50/m ²

Ontwikkelingen marktwaarde 2022

De marktwaarde van ons Daeb vastgoed is in 2022 gestegen van € 699,3 miljoen naar € 749,4 miljoen. De stijging van € 50,1 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	43,4 miljoen
• Nieuwbouw/aankoop	-	6,2 miljoen
• Renovatie	-	2,0 miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>- 1,5 miljoen</u>
	€	<u>50,1 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed, exclusief voorraadmutaties, bedraagt in 2022 6,2%.

De nieuwbouw betreft de oplevering van 36 huurwoningen. 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 9 huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

> [Beleidswaarde](#)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 428,8 miljoen. Een toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 109.

> [WOZ-waarde](#)

De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2022 en bedraagt € 780 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 € 613 miljoen.

> [Financiering](#)

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor circa 19% 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

31-12-2022

31-12-2021

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.954	1.922
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.469	1.092
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	1.485	830

Mutaties in het boekjaar:

Investeringen	5.134	8.272
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.993	-7.240
	-1.859	1.032

Stand per 31 december

Aanschafprijs	1.096	2.954
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	1.469
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	1.096	1.485

Specificatie projecten in ontwikkeling:

Nieuwbouw Burg. Kruisingalaan -	603	-
Nieuwbouw van Panhuyslaan - Leek	325	-
Nieuwbouw Centrumweg - Opende	133	-
Nieuwbouw De Borgh - Zuidhorn	-	1.459
Aanloopkosten diverse projecten	35	27
	1.096	1.485

Eind 2022 is sprake van 3 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

31-12-2022

31-12-2021

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.073	2.064
Cumulatieve afschrijving	-542	-465
Boekwaarde	1.531	1.599

Mutaties in het boekjaar:

Investeringen	4	9
Afschrijvingen	-78	-77
	-74	-68

Stand per 31 december

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

> 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

31-12-2022

31-12-2021

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs	3.720	3.767
Cumulatieve afschrijvingen	-1.986	-1.978
Boekwaarde	1.734	1.789

Mutaties in het boekjaar:

Investeringsen	320	279
Desinvesteringen	-	-326
Afschrijvingen	-353	-334
Afschrijvingen desinvesteringen	-	326
Saldo	-33	-55

Stand per 31 december

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

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfspan	Inrichting/ inventarissen/ automatiserin	Transport middelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Verrijingsprijs	2.821	635	264	3.720
Cumulatieve afschrijvingen	-1.555	-235	-196	-1.986
Boekwaarde	1.266	400	68	1.734
Mutaties in het boekjaar:				
Investeringsen	93	212	15	320
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-138	-163	-52	-353
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
Saldo	-45	49	-37	-33
Stand per 31 december				
Verrijingsprijs	2.914	847	279	4.040
Cumulatieve afschrijvingen	-1.693	-398	-248	-2.339
Boekwaarde	1.221	449	31	1.701

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
Bedrijfspan	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.

In het verslagjaar is € 320.000 geïnvesteerd. Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op de realisatie en aankleding van de ontmoetingsruimte van ons kantoorpand (€ 93.000), de overgang naar

Microsoft 365 (€ 61.000), het aanbrengen van LED verlichting (€ 57.000) en de aanschaf van diverse hard- en software (€ 77.000).

> **Verzekerde waarde**

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 3,6 miljoen. De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,8 miljoen en de automatiseringsapparatuur voor ruim € 0,4 miljoen. De transportmiddelen zijn all-risk verzekerd. Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2022.

> **WOZ-waarde**

De waarde van het kantoorpand bedraagt € 825.000, gebaseerd op de WOZ-beschikking 2022.

> **Financiering**

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA NIET DAEB

31-12-2022 **31-12-2021**

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.742	4.270
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.159	4.865
	<u>8.901</u>	<u>9.135</u>

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	3.660	4.730
Herwaarderingsreserve	682	532
Cumulatieve waardeveranderingen	-72	-695
Marktwaarde	<u>4.270</u>	<u>4.567</u>

(Des)investeringen:

Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-408	-1.070
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>-408</u>	<u>-1.070</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaarde	61	171
Overboeking Daeb naar niet-Daeb		
Buitengebruikstelling en afstoting	-86	-21
<i>subtotaal herwaarderingsreserve</i>	<u>-25</u>	<u>150</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	-95	105
Buitengebruikstelling en afstoting	-	518
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>-95</u>	<u>623</u>

Stand per 31 december

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

> Marktwaarde

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

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

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

Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardebepaling van het vastgoed, wordt het bezit opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Op basis van bovenstaande criteria zijn 9 niet-Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

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

Basis- en full versie

Per 31 december 2022 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	6		6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		1	1
Garageboxen	41		41
Intramuraal vastgoed		9	9
Totaal	47	10	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 doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

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

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	6,0 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 4,5%	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	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	8,50 %	alle	6,00 %
Disconteringsvoet	alle	7,75 %	alle	5,40 %
Onderhoud	alle	€ 6,50/m ²	alle	€ 10,50/m ²

Ontwikkelingen marktwaarde 2022

Wegens de verkoop van 1 woning en sloop van 1 woning daalde de marktwaarde met € 0,5 miljoen. De algemene waardestijging was nagenoeg nihil.

> Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 3,5 miljoen. De toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 109.

> WOZ-waarde

De waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, gebaseerd op WOZ-beschikkingen 2022, bedraagt € 5,1 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

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari		
Contractprijs verkochte woningen	3.007	3.122
Cumulatieve waardeveranderingen	1.858	829
Boekwaarde	4.865	3.951
<i>(Des)investeringen:</i>		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-114	-115
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
<i>subtotaal contractprijs verkochte woningen</i>	-114	-115
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Waardeveranderingen	478	1.058
Desinvesteringen	-70	-29
<i>subtotaal cumulatieve waardeveranderingen</i>	408	1.029
Stand per 31 december		
Contractprijs verkochte woningen	2.893	3.007
Cumulatieve waardeveranderingen	2.266	1.858
Boekwaarde	5.159	4.865

> Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 21 woningen opgenomen. In 2022 is 1 woning teruggekocht en vervolgens in de verhuur genomen.

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 2022 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index (4^e kwartaal ten opzichte van 4^e kwartaal) met 10,2% gestegen ten opzichte van ultimo 2021.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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.

> Uitgangspunten voor beleidswaarde

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de beleidswaarde:

Per woning	Ultimo 2022
Streefhuur	€ 560,- per maand
Onderhoudsnorm	€ 2.144,- per jaar
Beheerlasten	€ 925,- per jaar
Disconteringsvoet	Volgt disconteringsvoet marktwaarde in door exploitatie scenario

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.

> 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 hoger	€ 25.800.273 hoger
Onderhouds- of beheersnorm	€ 25,- per eenheid hoger	€ 4.170.889 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 40.291.156 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 2022 € 432,2 miljoen (DAEB-bezit € 428,7 miljoen en niet-DAEB € 3,5 miljoen). Dat is € 320,9 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende afslagen:

Marktwaarde verhuurde staat		€	753,1
• Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-	117,5	
• Betaalbaarheid (streefhuur)	-	-347,0	
• Kwaliteit (onderhoud)	-	-63,2	
• Beheer (beheerskosten)	-	<u>-28,2</u>	
Totaal afslag		-	<u>-320,9</u>
Beleidswaarde		€	<u>432,2</u>

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

> Van beleidswaarde 2021 naar 2022

In de jaarrekening 2021 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 381,3 miljoen. Deze waarde steeg in 2022 met € 50,9 miljoen naar € 432,2 miljoen. Hiervan is € 2,5 miljoen door voorraadmutaties en € 48,4 miljoen waardeverandering. In onderstaande tabel staat de verklaring van de waardeverandering.

• Stijging overdrachtskosten	€	-0,7
• Stijging contract- en streefhuur(stijging)	-	23,3
• Stijging mutatie-, instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-15,4
• Vervallen van de verhuurdersheffing	-	86,4
• Stijging disconteringsvoet	-	-18,0
• Stijging (minimale) mutatiekans	-	-0,2
• Wijziging exit yield	-	-1,4
• Wijziging economische parameters	-	-14,0
• Stijging leegwaarde en WOZ-waarde	-	-8,7
• Validatie handboek *	-	-3,6
• Overige wijzigingen	-	<u>0,7</u>
	€	<u>48,4</u>

*Dit zijn aanpassingen in het handboek die betrekking hebben op wijzigingen eind 2021 om de modelmatige basiswaardering aan te passen aan het niveau van een full waardering ultimo 2021.

3. Financiële vaste activa

31-12-2022

31-12-2021

3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
3.2. Latente belastingvordering(en)	199	1.293
	<u>199</u>	<u>1.293</u>
3.2 Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering afschrijvingen	199	269
Latente belastingvordering op langlopende schulden	-	698
Latente belastingvordering op Vestialening	-	326
Latente belastingvordering embedded derivaten	-	-
	<u>199</u>	<u>1.293</u>
Stand per 1 januari	1.293	3.792
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
<i>latentie Vestialening</i>	-326	326
Waardeveranderingen	-768	-2.825
Stand per 31 december	<u>199</u>	<u>1.293</u>

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 afwijking 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.

Bij de discontering is een netto rente percentage van 2,39% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 5 jaar.

Afschrijvingen

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

Deze latente belastingvordering wordt statisch bepaald en bedraagt nominaal ruim € 0,2 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen fiscale waarde en WOZ-waarde/marktwaarde in verhuurde staat). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt € 0,2 miljoen.

Overige langlopende schulden

Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële waardering van de langlopende schulden afwijkt van de fiscale waardering. Deze latentie is vrijgevallen omdat de waardering van de "embedded derivaten" fiscaal gelijk is getrokken aan de bedrijfseconomische waardering.

Leningruil Vestia

De fiscale verwerking van deze leningruil heeft in 2021 plaatsgevonden overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële verwerking van leningruil afwijkt van de fiscale waardering. De volkshuisvestelijke bijdrage van Wold & Waard is commercieel volledig verwerkt in 2021. Fiscaal is deze bijdrage voor 50% in 2021 verwerkt en voor 50% in 2022. Voor dit tijdelijke verschil is in de balans per 31 december 2021 een (actieve) belastinglatentie gevormd met een omvang van € 0,3 miljoen. Deze is in 2022 vrijgevallen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2022	31-12-2021
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	20	170
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	144	110
	<u>164</u>	<u>280</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	20	77
4.1.2. Grond Noordhorn	-	93
	<u>20</u>	<u>170</u>
4.3 Overige voorraden		
4.3.3 Onderhoudsmaterialen	144	110
	<u>144</u>	<u>110</u>

Eind 2021 beschikten wij over drie grondposities. Hiervan zijn in 2022 twee verkocht.

5. Vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
5.1. Huurdebiteuren	215	186
5.2. Overheid	105	55
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.034	-
5.4. Overige vorderingen	58	45
5.5. Overlopende activa	1.035	2.125
	<u>2.447</u>	<u>2.411</u>
5.4. Overige vorderingen		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	307	266
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-266	-227
	<u>41</u>	<u>39</u>
5.4.3 Overige debiteuren	17	6
	<u>58</u>	<u>45</u>
5.5. Overlopende activa		
Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:		
5.5.1 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	940	2.039
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	95	86
	<u>1.035</u>	<u>2.125</u>

De overlopende activa hebben betrekking op de afwikkeling van brand -en stormschades over 2022 (€ 123.000). Daarnaast is sprake van nog te ontvangen voorschotten en afrekeningen voor levering van warmte van de wko-installaties van € 363.000. Tenslotte zijn hier de vooruitbetaalde premies opgenomen voor verzekeringen (€ 120.000) en licentiekosten (€ 275.000).

De overlopende activa zijn fors lager dan voorgaand jaar, omdat in 2021 kortingen op de verhuurdersheffing aanwezig waren van € 1,2 miljoen.

De belastingen en premies sociale verzekeringen hebben betrekking op nog te vorderen vennootschapsbelasting.

De looptijd van deze vorderingen is korter dan 1 jaar.

6.1 Liquide middelen

31-12-2022

31-12-2021

Direct opvraagbaar:

6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	2.473	2.528
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	1.213	1.215
6.1.9 Overige	1	-
	<hr/>	<hr/>
	3.687	3.743

De liquide middelen bedroegen ultimo 2022 en 2021 ruim € 3,7 miljoen en staan volledig tot onze beschikking.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2022	31-12-2021
7.1 Overige reserves	189.147	177.257
7.2 Herwaarderingsreserve	397.217	368.426
	<u>586.364</u>	<u>545.683</u>
7.1 Overige reserves		
Stand per 1 januari	177.257	160.851
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	997	1.967
Mutatie agv mutatie herwaarderingsreserve	-	102
Realisatie uit hoofde van sloop	61	147
	<u>1.058</u>	<u>2.216</u>
Resultaat lopend boekjaar	10.834	14.190
Stand per 31 december	<u>189.152</u>	<u>177.257</u>
7.2 Herwaarderingsreseve		
Stand per 1 januari	368.426	321.033
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-997	-1.967
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-996
Realisatie uit hoofde van sloop	-61	-147
	<u>-1.058</u>	<u>-3.110</u>
Resultaat lopend boekjaar	29.849	50.503
Stand per 31 december	<u>397.217</u>	<u>368.426</u>

> Mutaties in het boekjaar

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

> Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 40,7 miljoen positief is als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 10,8 miljoen
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 29,9 miljoen

> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal zo'n € 397 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 368 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 € 321 miljoen (marktwaarde verhuurde staat minus beleidswaarde) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de (demografisch bepaalde) behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur niet worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit het kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

8. VOORZIENINGEN

31-12-2022

31-12-2021

8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen	12.446	11.652
8.2 Latente belastingverplichtingen	634	98
8.3 Overige voorzieningen	90	80
	<u>13.170</u>	<u>11.830</u>

8.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	11.652	15.925
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	9.617	8.236
Onttrekkingen	-8.823	-12.509
	<u>794</u>	<u>-4.273</u>
Stand per 31 december	<u>12.446</u>	<u>11.652</u>

8.2 Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	98	952
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	549	-
Onttrekkingen	-13	-606
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-248
	<u>536</u>	<u>-854</u>
Stand per 31 december	<u>634</u>	<u>98</u>

8.3 Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	80	67
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	14	13
Onttrekkingen	-4	-
Vrijval	-	-
	<u>10</u>	<u>13</u>
Stand per 31 december	<u>90</u>	<u>80</u>

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,-
Renovatie Akkemastraat/Dwarsstraat/ Middenstraat te De Wilp	3.481	10	3.470
Renovatie Burmanniastraat/Dr K de Waardlaan te Grijpskerk	3.206	6	3.201
Renovatie Thorbeckestraat/ Cleveringalaan/Reidkampen te Zuidhorn	5.586	10	5.576
Renovatie Hofmastraat te Oldehove	567	547	20
Renovatie Westralaan/Kazerneweg te Oldehove	2.258	2.080	179
Totaal	15.099	2.653	12.446

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 12,4 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 21 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 2,55%.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
9.1 Leningen kredietinstellingen	144.838	131.907
Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	131.907	124.545
Nieuw opgenomen leningen	17.000	21.659
Aflossingsverplichting vorig jaar		-8.836
Mutatie roll-over lening	2.680	-2.980
Aflossingen volgend boekjaar	-6.690	-5.090
Mutatie Vestia Lening	-59	2.609
Saldo per 31 december	144.838	131.907
Onderstaande overzichten exclusief aflossingverplichtingen komend jaar:		
Looptijden:		
- tot en met 5 jaar	26.229	15.550
- langer dan 5 jaar	122.690	121.447
	148.919	136.997
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	133.183	121.332
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	4.100	1.420
	151.528	136.997
De leningenportefeuille per 31 december is naar wijze van aflossing als volgt samengesteld:		
Leningen op annuïteitenbasis	36.230	39.079
Leningen op lineaire basis	11.585	12.327
Roll-over leningen	4.100	1.420
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	85.368	69.926
	151.528	136.997

> Marktwaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 156.061 miljoen negatief (incl. marktwaarde extendible leningen van € 13,3 miljoen).

> Rentevoet en aflossingssysteem

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

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

In 2021 is door Wold & Waard een nieuwe 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 € 137 miljoen (2021: € 125 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

31-12-2022

31-12-2021

Saldo per 1 januari	8.828	10.765
Waardeverandering	-4.013	-1.937
Overboekingen	-2.369	0
Saldo per 31 december	<u>2.446</u>	<u>8.828</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 2022 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Marktwaaarde derivaat (x € 1.000,-)	Marktwaaarde Extendible lening (x € 1.000,-)
4.033	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-1.129	-5.422
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-486	-3.694
3.265	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-831	-4.227
<u>10.213</u>					<u>-2.446</u>	<u>-13.343</u>

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 13,3 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. Door de gestegen rentevoet ultimo 2022 ten opzichte van ultimo 2021 heeft een herwaardering van de embedded derivaten plaatsgevonden. Hierdoor is € 4 miljoen ten gunste van het resultaat gebracht.

Daarnaast is op 1 december 2022 één derivaat overgegaan naar de overige langlopende leningen (€ 2,4 miljoen).

9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	4.556	3.811
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
Vermindering als gevolg van terugkoop	-172	-137
Waardemutatie terugkoopverplichting	398	882
Saldo per 31 december	4.782	4.556

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 21 woningen (2021: 22 woningen). In 2022 is één woning teruggekocht en in de verhuur genomen.

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 2022 is de waarde van de 21 woningen volgens de CBS-index (4^e kwartaal ten opzichte van 4^e kwartaal) met 10,2% gestegen ten opzichte van ultimo 2021.

9.4 Overige langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	3.176	3.486
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen	2.369	-
Toevoeging	-	-
Afschrijvingen	-322	-310
Saldo per 31 december	5.223	3.176

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 2022 is een derivaat overgeboekt naar de overige langlopende leningen.

De post overige schulden (10.5.5.) bestaat uit nog te betalen slottermijnen voor renovatieprojecten en het fonds onderhoud inventarissen (€ 165.000).

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Overheid	19	-
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.951	7.151
10.4 Pensioenen	53	-
10.5 Overige schulden	938	1.255
10.6 Overlopende passiva	1.530	1.433
10.7 Schulden aan kredietinstellingen	6.690	5.090
	<u>12.181</u>	<u>14.929</u>

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.759	1.274
10.3.1 Omzetbelasting	998	1.323
10.3.2 Vennootschapsbelasting	42	4.554
10.3.3 Loonheffingen	152	-
	<u>2.951</u>	<u>7.151</u>

10.4 Pensioenen

10.4.1 Pensioenpremies	53	-
	<u>53</u>	<u>-</u>

10.5 Overige schulden

10.5.1 Vooruit ontvangen huren	156	288
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	234	221
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	152	235
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	-	-
10.5.5 Overige	396	511
	<u>938</u>	<u>1.255</u>

10.6 Overlopende passiva

10.6.1 Niet-ervallen rente leningen	1.530	1.433
	<u>1.530</u>	<u>1.433</u>

10.7 Schulden aan kredietinstellingen

10.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar	6.690	5.090
	<u>6.690</u>	<u>5.090</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

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 € 2,8 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen voor te verkopen grondlocaties en vorderingen op huurders en afnemers van energie van de wko-systemen.

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-mnd. Euribor) en de ander heeft een variabele renteafspraak van 1-mnd 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 2023 voorziet Wold & Waard behoorlijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden gefinancierd uit woningverkoppen, 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 2022 1,5.

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 meer.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

> **Investerings- en onderhoudsverplichtingen**

Ultimo 2022 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2023 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 2 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 0,8 miljoen.

> **Meerjarige financiële verplichtingen**

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 0,8 miljoen. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,5 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 0,3 miljoen
> 5 jaar	€ -

> [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% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,33% 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 2022 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 (53,7%), overige organisatiekosten (23,7%) overige activiteiten (12,3%), leefbaarheid (9%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,3%).

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2022	2021
1.1 Huuropbrengsten		
Bruto huur	34.275	34.468
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	487	401
Netto huur	<u>33.788</u>	<u>34.067</u>
Huurdering in % van de nettohuur	1,42%	1,16%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,63%	0,54%
Huurdering in % van de nettohuur (excl afboeking en renovatieleegstand)	1,31%	1,05%

De bruto huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo met € 0,2 miljoen afgenomen als gevolg van:

- De huurverlaging voor de huurders van het voormalig 'Huisvesting Vredewold' bezit;
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en renovatie

De huurdering in 2022 bedraagt 1,42% van de te ontvangen huur. Gecorrigeerd voor verkoop, sloop en renovatie bedraagt de huurdering 0,91%. In de begroting is rekening gehouden met 1% huurdering.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2022	2021
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen	977	989
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	26	17
	<u>951</u>	<u>972</u>

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

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2022	2021
----------------------------------------------------------------	------	------

1.3 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen goederen en diensten	-933	-852
----------------------------------------	------	------

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	2022	2021
----------------------------------------------------------------	------	------

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Afboeking huurdebiteuren	-	-
Algemene beheerkosten VvE's	-67	-91
Toegerekende personeelskosten	-1.562	-1.414
Toegerekende organisatiekosten	-537	-597
	<u>-2.166</u>	<u>-2.102</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-1.029	-1.064
Inleen personeel	-70	-
Uitzendkrachten	-115	-
Sociale lasten	-177	-178
Pensioenlasten	-140	-140
Overige personeelkosten	-31	-32
	<u>-1.562</u>	<u>-1.414</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	2022	2021
----------------------------------------------------------------	------	------

1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	-3.752	-4.503
Contractonderhoud	-1.427	-1.401
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.162	-1.167
Mutatieonderhoud	-1.518	-1.094
Zwambestrijding	-64	-86
Asbestsanering	-	-6
Materiaalverbruik	-167	-186
Overige onderhoudskosten	-131	-49
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-8.221</u>	<u>-8.492</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.086	-1.032
Toegerekende organisatiekosten	-416	-484
	<u>-9.723</u>	<u>-10.008</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-601	-654
Inleen personeel	-129	-149
Uitzendkrachten	-136	-
Sociale lasten	-104	-109
Pensioenlasten	-82	-86
Overige personeelkosten	-34	-34
	<u>-1.086</u>	<u>-1.032</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) zijn bijna € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar. De kosten voor planmatig onderhoud zijn € 0,8 miljoen lager. Daarnaast zijn de kosten voor dagelijks en overig onderhoud € 0,5 miljoen hoger.

1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2022	2021
----------------------------------------------------------------	------	------

1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-2.509	-3.543
Belastingen	-2.126	-2.196
Verzekeringen	-139	-118
Toegerekende overige organisatiekosten	-221	-136
	<u>-4.995</u>	<u>-5.993</u>

De verhuurdersheffing bedraagt voor 2022 € 2,5 miljoen, dit is conform de aangifte voor aftrek heffingskorting. Na aftrek van de toegekende investeringssubsidies voor opgeleverde nieuwbouw en renovatie van € 1,4 miljoen is daadwerkelijk € 1 miljoen betaald.

3. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2022	2021
3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.747	11.756
Verkoopopbrengst grond	3	5
Verkoopkosten huurwoningen	-56	-81
Verkoopkosten grond	-3	-
	2.691	11.680
3.2. Toegerekende organisatiekosten:		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-39	-41
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-7	-7
Pensioenlasten	-5	-5
Overige personeelkosten	-2	-2
	-53	-55
Toegerekende overige organisatiekosten	-19	-22
	-72	-77
3.3. Boekwaarde verkochte woningen		
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.702	-10.117
Boekwaarde grond	-	-
	-1.702	-10.117
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	917	1.486

In 2022 zijn 10 huurwoningen verkocht met een totale verkoopopbrengst van € 2,4 miljoen. Daarnaast is een hospice verkocht voor € 366.000,-.

De directe verkoopkosten van de huurwoningen bedragen € 47.000,-. Dit betreft taxatiekosten (€ 31.000,-), kosten Kadaster (€ 3.000,-) en overige kosten (€ 13.000,-).

4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
--------------------------------------------------------	------	------

4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-	-172
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	815	154
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-14.599	-10.010
	-13.784	-10.028

De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft voornamelijk de afwikkeling van de (reeds genomen) onrendabele top van opgeleverde nieuwbouw in 2022.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft hybride-renovaties in 2023 van 134 woningen (€ 12,3 miljoen) en de afwikkeling van woningverbetering en opgeleverde (hybride) renovaties in 2022 (€ 2,2 miljoen).

4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
--------------------------------------------------------	------	------

4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	43.300	71.133
----------------------------------------------------	--------	--------

Deze post betreft de waardeverandering van ons vastgoed in exploitatie aan de hand van de marktontwikkeling. De waarde steeg met zo'n 6,2%.

4. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
--------------------------------------------------------	------	------

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

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	79	176
---------------------------------------------	----	-----

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

5. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2022	2021
----------------------------------------------------	------	------

5.1. Opbrengst overige activiteiten

Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	-
Opbrengst wko-installaties	724	654
Energieprestatievergoeding (EPV)	304	243
Doorberekende loon- en administratiekosten	43	47
Geactiveerde productie eigen bedrijf	325	438
	<u>1.396</u>	<u>1.382</u>

5.2. Kosten overige activiteiten

Terugkoop koopgarantwoningen	-	-
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-
Afschrijvingen wko-installaties	-78	-78
Exploitatiekosten wko-installaties	-560	-615
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-73	-37
Toegerekende personeelskosten	-504	-452
Toegerekende organisatiekosten	-188	-177
	<u>-1.403</u>	<u>-1.359</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-373	-336
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-64	-56
Pensioenlasten	-51	-44
Overige personeelkosten	-16	-16
	<u>-504</u>	<u>-452</u>

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

<u>-7</u>	<u>23</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.

In 2022 zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht én in de reguliere verkoop verkocht. Wel is 1 koopgarantwoning teruggekocht en in de verhuur genomen.

6.1 Overige organisatiekosten	2022	2021
-------------------------------	------	------

Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-84	-95
Toegerekende personeelskosten	-1.100	-1.131
Toegerekende organisatiekosten	-1.014	-3.573
Overige organisatiekosten	<u>-2.198</u>	<u>-4.799</u>

Toegerekende personeelkosten:

Lonen en salarissen	-719	-707
Inleen personeel	-119	-59
Uitzendkrachten	-8	-121
Sociale lasten	-124	-118
Pensioenlasten	-98	-93
Overige personeelkosten	-32	-33
	<u>-1.100</u>	<u>-1.131</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 daling ten opzichte van voorgaand jaar komt doordat in 2021 het disagio van de Vestia lening (ruim € 2,5 miljoen) onder de overige organisatiekosten is opgenomen.

7.1 Kosten omtrent leefbaarheid	2022	2021
Subsidies en bijdragen	-17	-18
Bewonersparticipatie	-38	-37
Toegerekende personeelskosten	-347	-173
Toegerekende organisatiekosten	-131	-76
Kosten omtrent leefbaarheid	-533	-304
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-273	-144
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-47	-24
Pensioenlasten	-37	-19
Overige personeelkosten	-12	-7
Af: ontvangen loonkostensubsidie	22	21
	<u>-347</u>	<u>-173</u>

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

8. Totaal van financiële baten en lasten	2022	2021
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	41	-29
Overige	-	-
	<u>41</u>	<u>29-</u>
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.509	-4.484
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	4.014	1.937
Overige rentelasten en kosten	-288	274
	<u>-783</u>	<u>-2.273</u>
Totaal van financiële baten en lasten	-742	-2.302

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.

9.1 Belastingen

2022

2021

Belastingen huidig boekjaar	-2.053	-1.927
Belastingen voorgaande perioden	412	-2.384
Latente belastingen	-1.630	-2.466
Belastingen	-3.271	-6.777

Berekening van de acute vennootschapsbelasting

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	43.954	71.470
Fiscale correcties:		
Fiscaal resultaat projecten	-	-
Correctie opbrengst verkopen	483	5.773
Afboeking herinvesteringsreserve	-1.426	-7.500
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-43.300	-71.048
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden	-79	-
Overige waardeveranderingen	13.784	10.028
Afschrijvingen	-672	-590
Correctie onderhoud	-2.189	-3.855
Correctie overige bedrijfslasten	-142	-52
Vrijval disagio leningenportefeuille	72	-
Leningruil Vestia	-1.304	1.369
Opwaardering materiële vaste activa	351	2.165
Beperking renteaftrek/disagio	-1.409	-
Belastbaar bedrag	8.123	7.760
Belastingbedrag 15% van € 395.000,-	59	37
Belastingbedrag 25,8% (over het restant)	1.994	1.890
Totaal verschuldigd	2.053	1.927
Betalingskorting	-	-
Totaal belasting huidig boekjaar	2.053	1.927

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. Het gaat dan met name om het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, fiscale afschrijvingen en de fiscale afwaardering bij sloop.

Wold & Waard volgt in haar fiscale strategie en - planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs verdedigbaar zijn. De aanslagen tot en met 2014 zijn definitief vastgesteld en afgewikkeld. De aangifte over 2015 is ingediend en bij het opleggen van de aanslag is de inspecteur afgeweken van de door ons ingediende aanslag op de onderdelen afschrijvingen, afwaardering voorafgaand aan sloop en de herinvesteringsreserve. Tegen de opgelegde aanslag hebben wij bezwaar aangetekend. Naar aanleiding van het bezwaar is er een hoorzitting geweest. Dit heeft nog niet tot een oplossing geleid ten aanzien van de afschrijvingen. Voor de afwaardering voorafgaand aan sloop wordt de uitspraak afgewacht van reeds lopende procedures. Wat betreft de herinvesteringsreserve is de Belastingdienst bij een andere procedure in het ongelijk gesteld. Bij de schatting van de belastingen in de jaarrekening hebben wij rekening gehouden met deze aspecten waarbij wij voor de herinvesteringsreserve de uitspraak volgen en voorzichtigheidshalve voor de andere onderdelen de standpunten van de Belastingdienst.

Voor 2018 gingen wij vorig jaar nog uit van een belastinglast van € 1,5 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting komt het verschuldigde bedrag lager uit op bijna € 1,0 miljoen. Voor 2019 gingen wij in de jaarrekening 2021 uit van een belastinglast van € 3,8 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van € 3,7 miljoen. Voor 2020 gingen wij in de jaarrekening 2021 uit van een belastinglast van € 3,5 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van € 3,4 miljoen. Voor 2021 gingen wij in de jaarrekening 2021 uit van een belastinglast van € 1,9 miljoen.

Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van bijna € 2,0 miljoen. De verschillen ontstaan hoofdzakelijk door rekening te houden met de herinvesteringsreserve.

Voor 2022 hebben wij een voorlopige aangifte gedaan en betaald van € 2,2 miljoen. Op basis van het verwacht fiscaal resultaat over 2022 komt de schatting van de verschuldigde belasting uit op een bedrag van bijna € 2,1 miljoen.

> [Latente belastingen](#)

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

- fiscale afschrijvingskosten van -/- € 70.512.
- langlopende schulden van -/- € 697.889.
- Vestia lening van -/- € 326.078.

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie inzake disagio op leningen van € 12.893 en is een latentie gevormd voor agio op de leningen van 548.793. Het toegepaste disconteringspercentage bedraagt 3,18%.

> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2022	2021
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	353	334
Afschrijvingen op wko-installaties	78	78
Totaal afschrijvingen	<u>431</u>	<u>411</u>
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	101	102
Lasten onderhoudsactiviteiten	114	118
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	4	4
Kosten overige activiteiten	115	108
Overige organisatiekosten	71	66
Leefbaarheid	27	13
	<u>431</u>	<u>411</u>

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

> Specificatie en verdeling van de loonkosten

Verdeling van personeelskosten eigen personeel in functionele model naar activiteiten	2022	2021
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	3.035	2.947
Inleen personeel	318	208
Uitzendkrachten	260	121
Sociale lasten	523	492
Pensioenlasten	414	384
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-39	-36
	<u>4.511</u>	<u>4.117</u>
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	144	140
Totaal personeelskosten	<u>4.655</u>	<u>4.257</u>
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.565	1.414
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.086	1.032
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	53	55
Kosten overige activiteiten	504	452
Overige organisatiekosten	1.100	1.131
Leefbaarheid	347	173
	<u>4.655</u>	<u>4.257</u>

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

<i>Gemiddeld aantal fte's:</i>		
Woondiensten	13,8	14,6
Vastgoed	24,3	23,4
Directie en staf	7,6	6,6
Financiën en informatievoorziening	6,8	7,3
Totaal	<u>52,4</u>	<u>51,9</u>

Het aantal medewerkers ultimo 2022 bedroeg 56. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen naar 52,4. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

> [Honoraria accountantsorganisatie](#)

In het boekjaar is aan accountants honorarium € 107.820,- voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2021: € 128.525,-). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI.

> [Gebeurtenissen na balansdatum](#)

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

> [WNT-verantwoording 2022 Stichting Wold & Waard](#)

De WNT is van toepassing op Wold & Waard. Het voor Wold & Waard toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000,- (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.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	150.824

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	J.P. Klijn	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.700	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.300	
<i>Subtotaal</i>	<i>143.000</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	
Bezoldiging	143.000	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022						
bedragen x € 1	Y. Tewelde		P. Stenekes		C. Peeters	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 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	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	15.000		10.000		10.000	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2022 (Vervolg)				
bedragen x € 1	P. Janse		B.I. Bergevoet	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12		26/04- 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.000		6.824	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		12.397	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	10.000		6.824	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2021				
bedragen x € 1	Y. Tewelde		P. Stenekes	C. Peeters
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/04 -31/12		01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.250		10.000	11.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.777		17.500	17.500
Gegevens 2021 (vervolg)				
bedragen x € 1	P. Janse		B.I. Bergevoet	
Functiegegevens	Lid		n.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12			
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.000			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500			

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde toefunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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 2022 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Vanaf 1 januari 2021 is gekozen voor het toepassen van een administratieve scheiding voor het DAEB en het niet-DAEB vastgoed.

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

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

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

Wold & Waard bezit de volgende verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden naar DAEB en niet DAEB:	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden 31-12
	31-12	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	
<i>DAEB</i>							
Woongelegenheden	4.970	-10		36	1		4.997
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9						9
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	446						446
Totaal DAEB	5.425	-10	-	36	1	-	5.452
<i>Niet DAEB</i>							
Woongelegenheden	7		-1				6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	41						41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	10	-1					9
Totaal niet DAEB	59	-1	-1	-	-	-	57
Totaal aantal verhuureenheden	5.484	-11	-1	36	1	-	5.509

1) dit betreft (on)zelfstandige woningen en bijzondere woongebouwen verhuurd aan zorginstellingen.

> DAEB
DAEB
BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	749.352	699.297
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.096	1.485
Totaal van vastgoedbeleggingen		750.448	700.782
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	819	2.582
Totaal van materiële vaste activa		819	2.582
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	199	1.293
Netto vermogenswaarde niet- DAEB		6.055	6.622
Interne lening u/g DAEB scheiding		800	900
Totaal van financiële vaste activa		7.054	8.815
Totaal vaste activa		758.321	712.179
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	20	170
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	1	110
Totaal van voorraden		21	280
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	1	185
Overheid	5.2	0	55
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	4	-
Overige vorderingen	5.4	0	45
Overlopende activa	5.5	4	2.116
Totaal van vorderingen		9	2.401
Liquide middelen	6.1	1.593	1.453
Totaal vlottende activa		1.622	4.134
Totaal activa		759.946	716.313

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		587.559	545.683
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	12.446	11.652
Latente belastingverplichtingen	8.2	634	98
Overige voorzieningen	8.3	90	80
Totaal van voorzieningen		13.170	11.830
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.1	144.838	131.907
Embedded derivaten	9.2	2.446	8.828
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	-	-
Overige schulden	9.5	5.223	3.176
Totaal van langlopende schulden		152.507	143.911
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	0	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	11	7.122
Pensioenen	10.4	0	-
Overige schulden	10.5	3	1.250
Overlopende passiva	10.6	6	1.427
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	6.690	5.090
Totaal van kortlopende schulden		6.710	14.889
Totaal passiva		759.946	716.313

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

	Ref.	Daeb 2022	Daeb 2021
Huuropbrengsten	1.1	33.558	33.805
Opbrengsten servicecontracten	1.2	948	968
Lasten servicecontracten	1.3	-930	-849
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.158	-2.093
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-9.701	-9.989
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-4.986	-5.983
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.732	15.859
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.322	11.039
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-69	-74
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.499	-9.544
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		754	1.421
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-13.784	-10.028
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	43.334	70.858
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		29.550	60.830
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.363	1.331
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.373	-1.267
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-11	64
Overige organisatiekosten	6.1	-2.198	-4.799
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-533	-304
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vloten	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren.	8.2	400	250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	77	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-747	-2.233
Totaal van financiële baten en lasten		-270	-1.972
Totaal van resultaat voor belastingen		43.987	71.022
Belastingen	9.1	-3.274	-6.602
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		40.714	64.420

Kasstroomoverzicht DAEB

2022

2021

(x € 1.000)

Ontvangsten:

Huren	33.494		33.861	
Vergoedingen	1.964		1.602	
Overige bedrijfsontvangsten	159		117	
Rente	20		40	
		35.637		35.621

Uitgaven:

Personeelsuitgaven				
Lonen en salarissen	-2.740		-2.378	
Sociale lasten	-1.196		-1.327	
Pensioenlasten	-558		-575	
Onderhoudsuitgaven	-8.239		-8.639	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.822		-6.187	
Rente uitgaven	-5.023		-4.683	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-84		-95	
Verhuurdersheffing	-2.509		-3.543	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-8		-5	
Vennootschapsbelasting	-7.188		-640	
		-33.369		-28.071
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.268		7.550

(Des)investeringsactiviteiten:

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	2.373		11.102	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten grond	68		20	
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>		2.441		11.122
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4.326		-8.285	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-15.009		-14.936	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	63		-573	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-173	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-29	
Investerings overig	-338		-252	
Externe kosten bij verkoop	-47		-60	
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>		-19.658		-16.022
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-17.217		-4.901

Financiële vaste activa

Ontvangsten verbindingen	-		51	
Ontvangsten overig	500		350	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-1.000	
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		500		-599
Kasstroom uit (des)investerings		-16.717		-13.785

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	19.680		18.679	
Nieuwe ongeborgde leningen				
Aflossing WSW geborgde leningen	-5.090		-8.514	
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-		-4.319	
Aflossing ongeborgde lening				
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		14.590		5.846
Mutatie geldmiddelen		140		-389

Niet-DAEB

niet DAEB BALANS

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	3.742	4.270
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	5.159	4.865
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		8.901	9.135
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	651	683
Totaal van materiële vaste activa		651	683
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	-	-
Totaal van financiële vaste activa		-	-
Totaal vaste activa		9.552	9.818
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	1	-
Totaal van voorraden		1	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	1	1
Overheid	5.2	0	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.3	4	-
Overige vorderingen	5.4	0	-
Overlopende activa	5.5	4	9
Totaal van vorderingen		10	10
Liquide middelen	6.1	2.094	2.290
Totaal vlottende activa		2.104	2.300
Totaal activa		11.659	12.118

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		6.055	6.622
Vorzieningen			
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	4.782	4.556
Interne lening	9.4	800	900
Overige schulden	9.5	-	-
Totaal van langlopende schulden		5.582	5.456
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.1	0	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	12	29
Pensioenen	10.4	0	-
Overige schulden	10.5	4	5
Overlopende passiva	10.6	6	6
Schulden aan banken	10.7	-	-
Totaal van kortlopende schulden		22	40
Totaal passiva		11.659	12.118

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

	Ref.	niet-Daeb 2022	niet-Daeb 2021
Huuropbrengsten	1.1	230	262
Opbrengsten servicecontracten	1.2	3	4
Lasten servicecontracten	1.3	-3	-3
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-8	-9
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-22	-19
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-9	-10
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		190	225
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	369	641
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-3	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-203	-573
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		163	65
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.1	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	-34	275
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	79	176
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45	451
Opbrengst overige activiteiten	5.1	33	51
Kosten overige activiteiten	5.2	-29	-92
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		4	-41
Overige organisatiekosten	6.1	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	7.1	-	-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effect	8.1	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste ac	8.2	-400	-250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-36	-40
Totaal van financiële baten en lasten		-436	-290
Totaal van resultaat voor belastingen		-34	448
Belastingen	9.1	3	-175
Resultaat uit deelnemingen	10.1	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		-31	236

Kasstroomoverzicht niet-DAEB
(x € 1.000)

niet- Daeb
2022

niet-Daeb
2021

Ontvangsten:

Huren	230		262	
Vergoedingen	3		3	
Overige bedrijfsontvangsten	34		52	
Rente	-		-	
		267		317

Uitgaven:

Personeeluitgaven				
Lonen en salarissen	-10		-10	
Sociale lasten	-4		-5	
Pensioenlasten	-2		-2	
Onderhoudsuitgaven	-21		-13	
Overige bedrijfsuitgaven	-51		-79	
Rente uitgaven	-36		-40	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-	
Verhuurdersheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-		-	
Vennootschapsbelasting	-		-	
		-125		-150

Kasstroom uit operationele activiteiten

143 166

(Des)investeringsactiviteiten:

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	369		641	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>		369		641

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-208		-10	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Investerings overig	-		-	
Externe kosten bij verkoop	-		-5	

tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten -208 -15

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

161 626

Financiële vaste activa

Ontvangsten verbindingen	-		2	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-400		-250	

tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA -400 -248

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-239 378

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		1.000	
Aflossing WSW geborgde leningen	-		-	
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-		-	
Aflossing ongeborgde lening	-100		-100	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten -100 900

Mutatie geldmiddelen

-196 1.445

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

T. Schroor

Leek, 11 mei 2023

> Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

C. Peeters, lid

P. Janse, lid

B. Bergevoet, lid

Leek, 11 mei 2023

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 695.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 € 482.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen 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.

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 voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de jaarrekening en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de controller.

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

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. 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; en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden;
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Wold & Waard contractuele verplichtingen of andere feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. 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 contractuele verplichtingen.

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

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	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 journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Wold & Waard én van de door Stichting Wold & Waard gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane (contractuele) verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;
	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 of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

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 een indirecte 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 woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance 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. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Wold & Waard om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten 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 mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Wold & Waard dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan al haar verplichtingen op balansdatum 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 2022 € 753,1 miljoen hetgeen neerkomt op 98% 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. € 705,2 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe als toegelicht op pagina 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 47,9 miljoen past Stichting Wold & Waard de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Stichting Wold & Waard een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Stichting Wold & Waard en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlijner 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 vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktgegevens en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. 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 hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingresultaten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie. Stichting Wold & Waard heeft op pagina 73 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 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, alsmede de waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde 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.

In onze controle hebben wij de door het management 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. 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 2022 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 2022, 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, 22 mei 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Bijlagen

B1 Verhuurbaar bezit (per 31 december 2022, indeling

op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

	Aantal	Mutaties					Aantal
	eenheden	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	eenheden
	01-01						31-12
Gemeente Westerkwartier							
Grootegast	422	-1					421
Opende	123						123
Niekerk	158						158
Oldekerk	37						37
Doezum	52	-1					51
Kornhorn	44						44
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	23						23
Zuidhorn	385	-2		24			407
Aduard	239						239
Grijpskerk	250				1		251
Oldehove	134						134
Noordhorn	105						105
Kommerzijl	31						31
Niezijl	25						25
Visvliet	19						19
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	4						4
Saaksum	5						5
Den Ham	2						2
Niehove	1						1
Den Horn	6						6
Marum	585	-1					584
De Wilp	143						143
Nuis	21	-1					20
Niebert	16						16
Noordwijk	17	-1					16
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.403	-1	-1	12			1.413
Tolbert	472	-1					471
Zevenhuizen	141	-1					140
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
Totaal zelfstandige woongelegenheden	4.961	-10	-1	36	1	-	4.987
Gemeente Westerkwartier							
Zuidhorn	4						4
Leek	8						8
Tolbert	4						4
Totaal onzelfstandige woongelegenheden	16	-	-	-	-	-	16
Totaal woongelegenheden	4.977	-10	-1	36	1	-	5.003
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	456	-1					455
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10						10
Garageboxen	41						41
Totaal aantal verhuureenheden	5.484	-11	-1	36	1	-	5.509

B2 Kostenspecificatie

OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2022

Wold & Waard heeft in 2022 € 9,7 miljoen uitgegeven aan het onderhouden van haar woningbezit. De uitgaven betreffen werkzaamheden uitgevoerd door derden, de eigen onderhoudsdienst en toegerekende organisatiekosten. Het onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000).

	<u>Begroting 2022</u>	<u>Realisatie 2022</u>
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>		
Planmatig onderhoud	7.220	3.752
Contractonderhoud	1.467	1.427
Energiemaatregelen	-	-
	<u>8.687</u>	<u>5.179</u>
<u>Niet planmatig onderhoud</u>		
Klachtenonderhoud	1.090	1.162
Mutatieonderhoud	1.277	1.518
Zwambestrijding	125	64
Asbestsanering	-	0
Materiaalverbruik	206	167
	<u>2.698</u>	<u>2.911</u>
<u>Overig onderhoud:</u>		
Overige onderhoudsuitgaven	236	181
Totaal werk derden	11.621	8.271
Bij: toegerekende personeelskosten en organisatiekosten	1.600	1.502
Af: toegerekend kosten werk derden aan leefbaarheid	20-	50-
Totaal onderhoud	13.201	9.723
 Toerekening werk derden aan activiteiten:		
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.601	8.221
Leefbaarheid	20	50
	<u>11.621</u>	<u>8.271</u>

WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2022 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2022	Realisatie 2022
* Regulier planmatig onderhoud:		
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.389	809
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	291	264
Dakherstel	449	277
Vervanging kozijnen	170	143
Dakgoten	-	-
* Niet regulier planmatig onderhoud:		
Vervangen keukeninrichtingen	207	107
Inbouw (o.a. tegelrenovatie)	2.788	928
Verwarmingstoestellen		93
Installaties	1.382	246
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.467	1.324
Overige werkzaamheden	200	783
Onvoorzien	125	205
Overloopposten/subsidies	219	
Totaal	8.687	5.179
	0-	0

WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet planmatig onderhoud 2022 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2022	Realisatie 2022
Klachtenonderhoud	1.090	1.162
Mutatieonderhoud	1.277	1.518
Zwambestrijding	125	64
Asbestsanering	-	0
Materiaalverbruik	206	167
	2.698	2.911

B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)	Begroting 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	72	94	64
Arbodienst	9	13	7
Reis- en verblijfkosten	63	44	24
Gratificaties	93	103	120
Bijdrage personeelsvereniging	3	2	2
Overige kosten	104	122	128
	<u>343</u>	<u>378</u>	<u>346</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	31	33	44
Energiekosten	22	23	20
Schoonmaakkosten	39	36	37
Belastingen	5	5	5
Overige huisvestingskosten	9	7	4
	<u>105</u>	<u>104</u>	<u>109</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	65	52	59
Opleidingen/excursies	3	7	2
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	10	8	9
Overige kosten	10	6	10
	<u>87</u>	<u>73</u>	<u>81</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	134	106	129
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	30	24	17
Bewonersparticipatie /voorlichting	69	58	56
Publiciteit en PR	25	23	16
Externe controle en –adviezen	100	108	129
Kosten automatisering	750	628	773
Assurantiën	21	20	23
Autokostenvergoedingen	16	38	40
Kosten vervoermiddelen	70	76	78
Onderhoud /kleine aanschaffingen	24	22	14
Overige kosten	36	44	55
	<u>1.274</u>	<u>1.148</u>	<u>1.330</u>

(x € 1.000,-)

	<u>Begroting 2022</u>	<u>Realisatie 2022</u>	<u>Realisatie 2021</u>
<i>* Overige bedrijfslasten</i>			
Belastingen	2.251	2.126	2.196
Verzekeringen	123	139	118
Verhuurderheffing	3.550	2.509	3.543
Heffing AW en Saneringsheffing	245	84	82
Externe ondersteuning en advieskosten	205	317	231
Kosten fusie	-	-	-
Contributie landelijke federatie	39	40	39
Bijdrage huurcommissie	13	-	13
Afboeking projecten	31	-	-
Energiekosten leegstand	20	9-	19
Afboeking huurdebiteuren	53	49	34
Beheerkosten VvE's	74	67	91
Sociale indicatie	14	14	14
Epa beheer en kwaliteitsborg	100	174	52
Vergoedingen asbest en zwamsanering	11	13	9
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	25	-	-
Verbetering bezitsinformatie	-	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	-	-	-
Buurtbemiddeling	13	10	10
Ondernemingsplan	13	21	-
Overige bedrijfslasten	192	89	2.684
	<u>6.971</u>	<u>5.644</u>	<u>9.136</u>
Totaal	<u>8.780</u>	<u>7.346</u>	<u>11.001</u>