



Jaarverslag 2021

**wold &
waard**

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG (bestuursverslag)

Algemene gegevens	3
Getallen van 2021	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

> Balans per 31 december 2021	66
> Winst- en verliesrekening over 2021	68
> Kasstroomoverzicht	69
> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	70
> Toelichting op de balans	97
> Toelichting op de winst- en verliesrekening	122

OVERIGE GEGEVENS

> Controleverklaring accountant	144
	145

BIJLAGEN

1. Woningoverzicht per 31 december 2021
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.

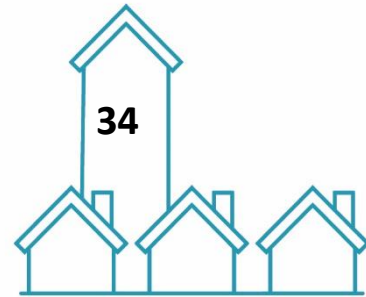
Akte laatste statutenwijziging : 1 januari 2021

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

Getallen van 2021



Wij bieden aan ruim
9.000 mensen huisvesting.



Ons woningbezit is verspreid over
34 dorpen.



Van ons woningbezit behoort 96% tot
de goedkope en betaalbare voorraad.

96%



Ons resultaat na belasting bedraagt € 64,7 miljoen

64,7



De huurachterstand
is 0,6 % van de
huuropbrengsten.



Bij ons staan 7.748
huishoudens ingeschreven
als woningzoekende.



Het aantal
fte's is 51,9



5.484

We hebben 5.484 verhuureenheden.



381

Ons vastgoed is € 381 miljoen waard (beleidswaarde).

10,3



Onze maatschappelijke bijdrage was € 10,3 miljoen.



18%

Bijna 18% van de huuropbrengsten is besteed aan belastingen en heffingen.



10

Er is € 10 miljoen aan onderhoud besteed.



23,2

We hebben € 23,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van woningen.



De mutatiegraad was 6,6%.



90

Er zijn 90 woningen in aanbouw en ontwikkeling.



Gemiddelde huur € 518 per maand.



H1 Verslag Bestuurder

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

In 2021 werd het leven en werken opnieuw sterk bepaald door de gevolgen van Covid-19. Het leidde tot voortdurende aanpassing van de dienstverlening, tot het wisselen tussen thuis- en op kantoor werken en elkaar digitaal of fysiek ontmoeten. Daarnaast was er de uitwerking van de fusie.

Tegen de achtergrond van deze 'drukte' is het ons wel gelukt een groot deel van onze volkshuisvestelijke resultaten te behalen en aan gewenste ontwikkelingen te blijven werken. Wij kijken met trots terug op 2021.

Implementatie fusie

Per 1 januari 2021 zijn Stichting Huisvesting Vredewold en Wold & Waard gefuseerd. Er is hard gewerkt om de fusie tot een succes te maken. In de eerste helft van het jaar betrof dat vooral het inwerken van de nieuwe collega's en het kennismaken met nieuwe huurders en onbekend woningbezit. In de tweede helft lag de nadruk op het ineenschuiven van enkele nog niet afgestemde beleidsterreinen (huur, onderhoud en servicekosten). Met uitzondering van het servicekostenbeleid en afspraken daarover per complex is dat nu, en met instemming van het Huurdersplatform Westerkwartier, afgerond.

Terugkijkend kunnen we vaststellen dat we deze fusie goed en zorgvuldig hebben doorlopen. Het fusieproces is begin 2022 afgesloten met een evaluatie.

Organisatieontwikkelingen

Naast de fusie was er in het afgelopen jaar ook aanzienlijke wisseling van medewerkers. Zo wisselde de helft van het team van leidinggevenden (manager Woondiensten, Financiën & Informatievoorziening en de teamleider niet planmatig onderhoud). Ook gingen meerdere collega's met pensioen. Deze wisselingen vragen aan de ene kant tijd en aandacht omdat oude kennis verdwijnt en routines worden doorbroken. Daar tegenover staan verjonging en frisse ideeën, die de organisatie van nieuwe energie voorzien.

Covid-19

Ook in het afgelopen jaar speelde corona een grote rol in ons leven en werk. Als organisatie hebben wij geprobeerd ons iedere keer zo goed mogelijk aan te passen aan de wisselende maatregelen. Waar dat financieel nodig was zijn wij onze huurders tegemoet gekomen. Onze dienstverlening hebben wij, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen, in grote lijnen overeind gehouden. Onze nieuwbouw, renovaties en het planmatig onderhoud konden volgens planning doorgaan.

Onze medewerkers beschikten in 2021 over goede voorzieningen om vanuit hun eigen woning te kunnen werken. Hun flexibiliteit in het afgelopen jaar was groot. Wel stellen we vast dat langdurig thuiswerken een duidelijke impact heeft op het werk én op de mens. Waar nodig of goed, was er daarom ruimte om elkaar fysiek te ontmoeten.

Qua financiële gevolgen van Covid-19 is bij het opstellen van de jaarrekening uitgegaan van een continuïteitsveronderstelling. Wij vinden dit passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is courant en waardevast, de financiële ratio's zijn goed en bieden voldoende veiligheidsbuffers. Om de uitgaande kasstroom te beperken kan zo nodig getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Op dit moment vinden wij de door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

Betaalbaarheid

In 2021 werd de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen door het kabinet bepaald op nul procent: de huren werden bevroren. Daarnaast gold een verplichte eenmalige huurverlaging voor huishoudens die relatief te duur wonen. Hiervoor kwamen bij ons 158 huishoudens in aanmerking. We hebben de huurders gewezen op de mogelijkheid in aanmerking te komen voor huurbefriezing of –verlaging. Er gold wel een indexatie voor de overige sectoren: zorginstellingen 1,8%, vrije sector huur 1,3% en EPV 1,1%.

De huurachterstanden waren in 2021 opnieuw stabiel.

In het verslagjaar is met de gemeente overeenstemming bereikt over een pilot met de Voorzieningenwijzer; start maart 2022. Afsproken is gedurende een jaar, samen met Humanitas en welzijnsorganisatie De Schans, 500 huishoudens te bezoeken. Na dat jaar beoordelen we gezamenlijk of we de Voorzieningenwijzer definitief in onze dienstverlening willen opnemen.

Duurzaamheid

Om huurders de mogelijkheid te bieden hun energieverbruik te beperken, hebben we het programma ‘Wonen met Energie’ ontwikkeld. Onze nieuwbouw is energieneutraal; in principe Nul-Op-de-Meter (NOM). Voor wat betreft renovaties combineren we, op basis van een eerder ontwikkeld ‘Verduurzamingspalet’, het goed isoleren van de woning met het plaatsen van een hybride warmtepomp. We streven daarbij naar een CO₂-reductie op jaarbasis van 2,8 miljoen kg in 2026 t.o.v. 2018. In 2021 zijn 145 woningen verduurzaamd.

In 2021 hebben we het uitvoeringsplan ‘Energetische basiskwaliteit’ vastgesteld. Dit plan voorziet in het vervangen van niet-HR glas en het plaatsen van zonnepanelen bij woningen die de eerstkomende tien jaar niet voor renovatie in aanmerking komen.

RISICOMANAGEMENT

Wij vinden dat wij de 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 2021

> Resultaat 2021

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

Het jaarresultaat bedraagt € 64,7 miljoen. Dit bestaat grotendeels uit:

- Het netto resultaat vastgoedportefeuille van € 16 miljoen;
- Het resultaat op de verkoop van de vastgoedportefeuille van € 1,5 miljoen;
- Waardeveranderingen van € 61 miljoen. Deze bestaan voor € 71 miljoen uit de waardevermeerdering van ons vastgoed door marktontwikkelingen. Daarnaast is sprake van €10 miljoen aan onrendabele investeringen.
- Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid van € 5 miljoen;
- Financiële baten en lasten van € 2,3 miljoen;
- Belastingen van € 6,8 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."

Net als in 2020 is de woningmarkt in 2021 sterk aangetrokken. Dit zien we terug in de forse waardestijging van ons vastgoed. Deze is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 68,3 miljoen naar € 704 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 ambities 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 2021 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 551 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. € 322 miljoen.

> Financiële positie

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

De AW geeft een oordeel over onder andere staatssteun, WNT-normen, overcompensatie en verantwoording/datakwaliteit. Ten aanzien van de onderwerpen staatssteun, WNT-normen en overcompensatie heeft de AW geen onrechtmatigheden geconstateerd. Ten aanzien van het onderwerp verantwoording/datakwaliteit heeft de AW een kleine onjuistheid vastgesteld. Wij hebben dit gecorrigeerd en onze accountant heeft een nieuw Assurance rapport verstrekt.

Het WSW doet een financiële beoordeling (financial risks) én kijkt naar de beleidsvoornemens en -realisatie 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 2021

Op basis van het ondernemingsplan zijn voor 2021 activiteiten en doelstellingen bepaald en begroot. Hieronder is de stand van zaken ultimo 2021 weergegeven. In het jaarverslag worden de activiteiten en doelstellingen 2021 verder toegelicht.



Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

Onze woningen

- Met collega-corporaties in en rond het Westerkwartier stemmen wij jaarlijks de ontwikkeling van vraag en aanbod van sociale huurwoningen af.
- 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 2021 niet verhoogd en hebben een aantal huurders huurverlaging gekregen.
- Onderzoek naar en uitvoering van éénmalige huurprijsaanpassing voor voormalig Vredewold woningen.
- Voor onderhoud en projecten gebruiken we alleen benodigdheden en materialen die een milieukeurmerk dragen.
- Wij organiseren de Bewust Wonen Weken 2021.
- We verkopen circa 16 woningen, slopen twee woningen en leveren 35 nieuwe woningen en vijf verplaatsbare woningen op.
- In 2021 formuleren wij onze 'wensportefeuille'.

De woonbelangen van onze huurders

- Bij betaalproblemen zoeken wij in overleg met de betrokkene naar flexibele, individuele oplossingen.
- In 2021 doen wij het reguliere huurderstevredenheidsonderzoek via de Aedes benchmark. We streven naar een gemiddelde waardering van 7,5. Als we dat gemiddelde niet halen, of wanneer een score op een deelgebied lager is dan 7,0 ondernemen we actie.
- We dragen financieel bij aan Buurtbemiddeling.
- Voor onderhoud gemeenschappelijke achterpaden en aangrenzend groen begroten we jaarlijks een bedrag.
- We leveren een actieve bijdrage aan overlegnetwerken, zoals OGGZ en wijkteams. Zowel op uitvoerend als op bestuurlijk niveau.
- In 2021 zijn wij betrokken zijn bij minimaal één lokaal initiatief of coöperatie.
- Wij onderzoeken de mogelijkheid van toepassing van de 'Voorzieningswijzer'.

Onze organisatie

- 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.
- Aan huurders en medewerkers stellen wij portalen en apps beschikbaar.

Activiteiten en doelstellingen in gang gezet/in ontwikkeling



Onze woningen

- We renoveren 125 woningen volgens de hybride variant uit het Verduurzamingspalet en 52 woningen naar label A.
- In 2021 vervolgen wij het onderzoek naar andere bouwwijzen (bijvoorbeeld geïndustrialiseerde bouw) en passen deze waar mogelijk toe.
- In 2021 vervolgen we ons onderzoek hoe en op welke terreinen vraagbundeling met andere corporaties mogelijk is.
- In 2021 actualiseren wij onze Vastgoedvisies van de dorpen Leek, Tolbert, Oostwold, Enumatil en Zevenhuizen.
- In 2021 onderzoeken we (samen met betrokken bewoners en instanties) de 'krimp-problematiek' en komen wij met een aanpak.
- Verminderen van aantal opdrachtnemers niet planmatig onderhoud van ca. 25 naar ca. 10

De woonbelangen van onze huurders

- We breiden de mogelijkheden tot digitale dienstverlening (correspondentie en 3D-tekeningen) en contact verder uit.
- We ontwikkelen in 2021 een meer wijk- en dorpsgericht manier van werken.

Onze organisatie

- 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.
- In 2021 bieden we onze medewerkers de jaarlijkse training sociale veiligheid.
- In 2021 wordt de interne informatie-uitwisseling, het mutatieproces, de opdrachtverstrekking aan de vaklieden en informatie-uitwisseling met de overheid verbeterd.
- In 2021 beoordelen we ons mutatieproces op efficiency en effectiviteit.
- In 2021 optimaliseren wij de dakisolatie van ons kantoor, vervangen we een deel van de verlichting door LED en plaatsen we extra zonnepanelen in combinatie met een (experimenteel) opslagsysteem.

Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald



Onze woningen

- In 2021 onderzoeken we toepassingsmogelijkheden van tijdelijke zorgvoorzieningen. (Uitgesteld omdat we in afwachting zijn van een plan van aanpak van de gemeente).
- Wij ontwikkelen beleid om MVO bij onze bestaande samenwerkingspartners actief te stimuleren. Wij hanteren dit beleid als uitgangspunt bij de selectie van nieuwe partners (doorgeschoven).

De woonbelangen van onze huurders

- In 2021 organiseren we een bijeenkomst voor huurders met als thema 'betaalbaarheid' (i.v.m. Covid-19 maatregelen uitgesteld).
- 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.
- In 2021 brengen wij onze (snuffel) stageplaatsen en werkervaringsplekken beter onder de aandacht.
- We organiseren regelmatig een rondgang in de dorpen met gemeente, huurders(vertegenwoordiging) en dorpsbelang. (i.v.m. Covid-19 maatregelen uitgesteld)

Onze organisatie

- In 2021 stellen wij een fossielvrij mobiliteitsplan op (doorgeschoven naar 2023, mogelijke start eind 2022).
- In 2021 beoordelen we ons incassoproces op efficiency en effectiviteit (doorgeschoven naar 2022).
- Beschikbaar stellen van 3D-tekeningen van woningen aan huurders en woningzoekenden (doorgeschoven naar 2022).
- In 2021 wordt de correspondentie met de huurders en het incassoproces verbeterd (doorgeschoven naar 2022).
- 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 2021. Het bestuur heeft het jaarverslag 2021 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.

26 april 2022

Janneke Klijn
Bestuurder



H2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen toetst en ondersteunt de organisatie en met name de directeur-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 directeur-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 voor bijzondere woonbehoeften en een duurzame leefomgeving. We nemen het welzijn van onze huurders ter harte, hebben daarin een signalerende functie en voelen ons betrokken bij de regionale arbeidsmarkt.

JAARVERSLAG

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2021 opgesteld. De jaarrekening is door KPMG 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 2021 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend.

TOEZICHT

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

- **Deskundigheid:** de RvC is competent om toezicht te houden. De profielen van de commissarissen vullen elkaar aan en bestrijken alle aspecten van Wold & Waard. Bij benoemingen kijken we scherp naar een goede verhouding tussen de samenstelling van de Raad in relatie tot de maatschappelijke opgave.
- **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 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. 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 toezichtvisie van de Raad van Commissarissen is op de website gepubliceerd. De reglementen en beleidsstukken voldoen aan de eisen van de Governancecode.

Tweemaal per jaar houden we een bijeenkomst met Raad, bestuurder en het managementteam: een thematische vergadering en een excursie ten behoeve van een brede informatievoorziening. Ook zijn leden van het MT regelmatig aanwezig bij de reguliere vergaderingen. Jaarlijks is er 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 activiteitenplan voor 2021 en het financieel meerjarenperspectief 2021-2030. 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 mede op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

Met ingang van 2021 vormen Patricia Stenekes-Koop (voorzitter), Peter Janse en Enno Zuidema (tot 1 april 2021) de Auditcommissie. In 2021 hebben twee vergaderingen plaatsgevonden. De vergaderingen zijn bijgewoond door de directeur-bestuurder, de controller en de manager Financiën en Informatievoorziening. De notulen zijn ook naar de overige RvC leden gestuurd. Besproken zijn onder andere het functioneren van de accountant, de management letter, het controleplan, procedure selectie nieuwe accountant en planning en werkzaamheden Auditcommissie 2022. De Auditcommissie heeft samen met de bestuurder eenmaal verslag uitgebracht over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant. Het contact van deze commissie met zowel de organisatie als de voltallige RvC is prettig en constructief.

Sinds 1 januari 2018 is KPMG de accountant van Wold & Waard. In 2021 heeft de Auditcommissie – met mandaat van de Raad – met de bestuurder, controller en accountant de opdracht voor de interimcontrole en de jaarrekeningcontrole afgestemd. De uitkomsten van de managementletter zijn, behalve in de Auditcommissie, ook in een reguliere RvC vergadering aan de orde geweest. Eenmaal per jaar overlegt de Raad met de accountant zonder de directeur-bestuurder.

Het jaar 2021 heeft deels in het teken gestaan van de implementatie van de fusie met de Stichting Huisvesting Vredewold (SHV). De juridische en feitelijke fusie is per 1 januari 2021 tot stand gekomen. Inmiddels zijn beide organisaties volledig samengesmolten. De RvC heeft daarbij voortdurend aandacht gehad en gevraagd voor het opvangen van huurders en personeel van Stichting Huisvesting Vredewold. De integratie is soepel verlopen en daar is de Raad trots op.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 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 specifieke deskundigheid in het bijzonder. Een (her)benoeming gebeurt op basis van de profielschets; bij elke (her) benoeming wordt gekeken 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.

Hein Braaksma is per 1 januari 2021 benoemd tot waarnemend voorzitter. In verband met de fusie met Huisvesting Vredewold is Peter Janse, voormalig commissaris bij Huisvesting Vredewold, voorgedragen voor benoeming in de Raad van Wold & Waard per 1 januari 2021. Per 9 februari 2021 is Peter Janse herbenoemd.

Eind 2020 is de wervingsprocedure voor een nieuwe voorzitter gestart. Per 1 april 2021 is Yonas Tewelde benoemd als voorzitter van de raad. Per die datum is Enno Zuidema wegens de beëindiging van zijn zittingstermijn teruggetreden. De werving vond opnieuw plaats samen met een delegatie van de Raad en het Huurdersplatform.

De samenstelling van de Raad was in 2021 als volgt:

> ***Yonas Tewelde (1972), voorzitter vanaf 1 april 2021***

Voorzitter Raad van Bestuur Vanboeijen, gehandicaptenzorg in Drenthe.

Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht van Hanzehogeschool Groningen, lid van Raad van Toezicht Stichting Vluchtelingenwerk Noord Nederland

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

Lid vanaf april 2021 – Herbenoeming 2025 – Eindjaar 2029

> ***Drs. Hein Braaksma (1980), waarnemend voorzitter vanaf 1 januari 2021 tot 31 maart 2021, lid tot en met 31 december 2021***

Zelfstandig adviseur woningcorporaties en (zorg)instellingen.

Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Martinizorg Groningen (begeleid wonen en ambulante begeleiding), voorzitter Stichting Zienemaan en Sterren (openlucht bioscoop & arthouse projecten), voorzitter Stichting Buro05 (kleinschalig literair productiehuis te Groningen).

Profiel: vernieuwende en eigentijdse blik op verbinden, sociale innovatie.

Lid vanaf januari 2014 - Herbenoemd 2018 - Eindjaar 2021.

> ***Ir. Enno Zuidema (1968), lid vanaf 1 januari tot en met 31 maart 2021***

Director Strategic and Urban planning bij MVRDV Rotterdam.

Profiel: ruimtelijke ordening, woningbouw, maatschappelijk en fysiek, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf april 2013 -- Herbenoemd 2017 -- Eindjaar 2021.

> ***Drs. Patricia Stenekes-Koop RA (1972), lid op voordracht huurders vanaf augustus 2019***

Zelfstandig adviseur bij maatschappelijke organisaties en/of energietransitie (PAST Financieel Management)

Profiel: financiën, kennis van het werkgebied, Governance.

Lid vanaf augustus 2019 – Herbenoeming 2023 – Eindjaar 2027.

> ***Karin Peeters (1977), lid op voordracht huurders, vanaf september 2020***

Partner PeetersenDaan, adviseur/onderzoeker op het gebied van sociaal-ruimtelijke vraagstukken.

Nevenfuncties: docent/onderzoeker Ruimtelijke Ontwikkeling NHL Stenden, lid werkveld-advies-commissie Academie van Bouwkunst Groningen, gastdocent Hanze Hogeschool, Hogeschool voor de kunsten Utrecht.

Profiel: sociaal domein, leefbaarheid, samenleving.

Lid vanaf september 2020 – Herbenoeming 2024 – Eindjaar 2028.

> **Peter Janse (1962), lid vanaf januari 2021**

Gebiedsmanager - Nationaal Coördinator Groningen

Profiel: volkshuisvesting, vastgoed en financiën.

Lid vanaf januari 2021 (vanaf februari 2017 commissaris bij Huisvesting Vredewold) – Herbenoeming 2021 - Eindjaar 2025.

ONAFHANKELIJKHEID

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in formele zin zoals bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Er vonden in 2021 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 we het belangrijk kritisch naar onszelf en ons functioneren te kijken. Zelfreflectie is een voortdurend proces, maar één keer per jaar staan we daar gezamenlijk, uitgebreider bij stil. In 2020 liet de Raad zich bij de zelfevaluatie ondersteunen door een extern bureau. In 2021 heeft de Raad de zelfevaluatie zelf voorbereid. Deze had als doel om deels terug te kijken, maar mede door de vele mutaties binnen de Raad, stond de zelfevaluatie vooral in het teken van samen vooruitblikken op enerzijds onze onderlinge samenwerking als Raad en anderzijds op de samenwerking tussen de Raad en de bestuurder. Wat willen we behouden? Wat zouden we anders willen? En wat hebben we daarbij nodig van elkaar?

Input voor de zelfevaluatie werd door de leden van de Raad verzorgd. Het gesprek dat we tijdens de zelfevaluatie voerden, richtte zich op het versterken van de onderscheidende kenmerken van Wold & Waard en hoe deze kenmerken als hefboom kunnen dienen in het verwezenlijken van de lange termijn doelstellingen van Wold & Waard.

SCHOLING

Tijdens de vergaderingen van de RvC 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 RvC wordt, ook individuele ambitie gestimuleerd. Om kritisch en onafhankelijk te blijven, wordt consequent aan het verder ontwikkelen van deskundigheid gewerkt. Dit gebeurt gezamenlijk en individueel én zowel door scholing en intervisie als 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 2021	Overschot 2020 (max 5 punten)	Behaalde punten 2021	Tekort/overschot (max 5 punten)	Bijzonderheden
Y. Tewelde	3	0	3	0	Lid RvC vanaf 1 april 2021
H. Braaksma	5	3	4	+2	
E. Zuidema	5	5	0	0	
P. Stenekes	5	5	5	+5	
K. Peeters	5	0	6	+1	
P. Janse	5	0	5	0	

INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2021

De Raad heeft in 2021 zes keer vergaderd, waarvan twee vergaderingen gedeeltelijk buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder (voorbereiding jaargesprek directeur-bestuurder en bespreking met accountant). De belangrijkste besluiten zijn:

Onderwerpen	Afhandeling
Herbenoeming van de heer P. Janse per 9 februari 2021	Besluit
Instellen van een Auditcommissie per 1 januari 2021 Leden zijn P. Stenekes en P. Janse	Besluit
Goedkeuring aan de renovatieprojecten 2021 en 2022 conform de faseverslagen bestek- en contractfase	Goedgekeurd
Benoeming van de heer Y. Tewelde tot voorzitter per 1 april 2021	Besluit
Deelname leningenruil Vestia	Goedgekeurd
Jaarrekening en jaarverslag 2020	Vastgesteld
Decharge verleend aan directeur-bestuurder voor de jaarstukken 2020	Besluit
Instemming met WNT bezoldigingsklasse F voor 2021	Besluit
Oriëntatiefaseverslag Centrumweg Opende	Goedgekeurd
Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2021	Besluit
Calculatiestatoot en de normeringen	Goedgekeurd
Vaststelling van de volmacht van € 360 miljoen (€ 300 miljoen + een opslag van 20%) ten behoeve van het strategisch programma WSW	Goedgekeurd
Bod aan de gemeente 2022	Goedgekeurd
Faseverslag Schetsfase Poort van Leek	Goedgekeurd
Reglement Raad van Commissarissen Wold & Waard	Vastgesteld
Visie op besturen en toezichthouden Wold & Waard	Vastgesteld
Bestuursreglement Wold & Waard	Vastgesteld
Reglement selectie- en remuneratiecommissie Wold & Waard	Vastgesteld
Controleplan KPMG 2021 en offertetraject 2021	Vastgesteld
Begroting en Meerjarenperspectief 2022-2031	Vastgesteld

BEOORDELING EN BELONING BESTUURDER

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

> Remuneratierapport

De Raad heeft op 19 januari 2021 besloten de beoordelingsprocedure op een andere wijze uit te voeren dan tot nu toe gebruikelijk was. Hierbij was de Raad met name geïnteresseerd hoe externe stakeholders de relatie met Wold & Waard, in casu Janneke Klijn, beoordelen. De Remuneratiecommissie is daarbij begeleid door Hannah Bovenkerk. Zij heeft de volgende belanghebbenden geïnterviewd over hun contact met de directeur-bestuurder: twee wethouders, een vertegenwoordiger van G13, de bestuurder van Vredewold Huisvesting, de voorzitter van Huurdersplatform Westerkwartier, een lid van het Algemeen Bestuur van Aedes. Van de interviews is een samenvatting gemaakt gericht op de afgesproken beoordelingspunten.

Op 22 maart 2021 hebben de voorzitter van de remuneratiecommissie (Patricia Stenekes-Koop) en RvC lid Hein Braaksma het jaargesprek over het jaar 2020 met de directeur-bestuurder gevoerd.

Het gesprek is gevoerd over de volgende onderwerpen:

- Prestatieafspraken 2020 en reflectie op eigen bijdrage;
- Het verslag van de interviews met externe belanghebbenden.

De Remuneratiecommissie stelt – op basis van de zelfreflectie van de bestuurder, de verschillende RvC stukken, het verslag van de interviews met externe belanghebbenden en eigen waarnemingen– vast, dat de gemaakte afspraken ruimschoots zijn gerealiseerd. De samenwerking met de Raad is blijvend professioneel, constructief en prettig.

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

De bestuurder voldoet over 2021 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

In 2021 was Wold & Waard volop in beweging. Ondanks de voortdurende effecten van Corona op onze maatschappij heeft de dienstverlening aan onze huurders en de ontwikkeling van onze medewerkers niet stil gestaan. Ook stellen we vast dat de fusie met Huisvesting Vredewold in 2021 nu ook operationeel is afgerond.

In de eerste plaats wil de Raad haar dank uitspreken aan de medewerkers. Dit vanuit het diepe besef dat de organisatie pas presteert en ontwikkelt wanneer de medewerkers presteren en ontwikkelen.

Ook wil de Raad de bijdrage van de leden van het Huurdersplatform niet onbenoemd laten. In benoemingscommissies, bij adviesaanvragen en tijdens de vergaderingen met de Raad laten de leden van het Huurdersplatform zien dat hun bijdrage, altijd kritisch en constructief en met het oog voor huurders van vandaag en voor huurders morgen, bijdragen aan de kwaliteit van de besluitvorming.

En als laatste, maar niet in de laatste plaats, spreekt de Raad haar waardering uit aan Janneke Klijn, die als bestuurder, op haar eigen en inspirerende wijze, met oog voor mens en resultaat, leiding geeft aan Wold & Waard. De wisselwerking tussen bestuurder en Raad is stimulerend, kritisch opbouwend en af en toe uitdagend. De Raad ziet dat:

- de samenwerking met de nieuwe gemeente Westerkwartier (1 januari 2019) opbouwend verloopt, dat samenwerking in het Sociaal Domein praktisch wordt aangepakt en de gesprekken over verduurzaming wederzijds constructief verlopen;
- ‘Zichtbaar Wold & Waard’ het afgelopen jaar in vele uitingen vorm heeft gekregen;
- het ambitieuze programma ‘Wonen met Energie’ eind 2019 is aangepast op basis van de bevindingen van de evaluatie en dat de verduurzaming zonder tempoverlies wordt voortgezet;
- de samenwerking met het Huurdersplatform goed is. Ook tijdens de fusie, waar de communicatie door de coronamaatregelen regelmatig online moest verlopen, is de relatie goed gebleven. Geïnspireerd door de goede ervaringen gaan we door met de gezamenlijke werving van alle vacatures in de Raad.

Yonas Tewelde



H3 Onze positionering

WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een woningcorporatie en actief in de gemeente Westerkwartier, provincie Groningen. Wij verhuren ultimo 2021 ca. 5.500 sociale huurwoningen.

Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Vastgoed, Financiën & Informatievoorziening en een staf. Daarnaast is er een controller. De directeur-bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen het MT. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. We doen ons werk met 58 medewerkers (50,3 fte).

Missie

Wold & Waard biedt goede en betaalbare woningen in de sociale huursector in het Westerkwartier. We richten ons daarbij met name op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag. Onze verantwoordelijkheid gaat verder dan de woningen. Samen met onze partners zorgen wij voor prettig wonen in vitale straten en buurten.

Wij huisvesten mensen met een lager inkomen of met een bijzondere woonvraag, zoals een beperking of een behoefte aan zorg. We beschikken over een woningvoorraad die aansluit bij de vraag. Onze woningen hebben voldoende kwaliteit: ze hebben geen gebreken, zijn netjes en veilig. Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid en duurzaamheid van onze woningen.

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 *actief*, *betrokken* en *solide* geven we aan wie we zijn en hoe we handelen.

ONS WERKGEBIED

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar ca. 63.000 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

De spanning op de woningmarkt blijft toenemen. Zeker in stedelijke gebieden maar ook daarbuiten is er sprake van oververhitting: de vraag naar huurwoningen overstijgt het aanbod en vraagprijzen van koopwoningen worden overboden. Voor starters is het veelal niet haalbaar om een woning te kopen.

Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 gaan we in ons werkgebied uit van een huishoudengroei tot 2030. De verwachting is dat het aantal sociale huurwoningen in het Westerkwartier in 10 jaar tijd met netto ca. 200 huurwoningen moet toenemen. Na 2030 neemt de groei dan weer af.

In tegenstelling tot voorgaande jaren daalde de doorstroming in onze woningen in 2021 niet: met 6,6% ligt deze op hetzelfde niveau als het jaar ervoor. De verklaring voor deze stabilisatie ligt in de hogere doorstroming in de woningen van fusiepartner SHV.

Wonen en zorg

De gemeente Westerkwartier is begonnen met de invulling van de decentralisatie van beschermd en beschut wonen & maatschappelijke opvang. De gemeente is per 1 januari 2022 verantwoordelijk voor huisvesting van de genoemde doelgroepen. Onder leiding van adviesbureau KAW waren er eind 2021 gesprekken tussen gemeente, zorgverlenende partijen en corporaties. In 2022 moet er een concreet plan van aanpak liggen. Wold & Waard formuleert daarnaast een eigen visie op Wonen & Zorg. Verwachte opleverdatum van deze visie is in het eerste kwartaal van 2022.

De gemeente Westerkwartier is per 1 januari 2021 ook verantwoordelijk voor regie op Vroegsignalering. In 2021 hebben wij met verschillende partners een werkwijze voor Vroegsignalering ontwikkeld.

Duurzaamheid

De Europese Unie heeft in 2021 haar plan "Fit for 55" gepresenteerd. Dit plan gaat uit van een aanscherping van maatregelen, om het doel van het klimaatakkoord van Parijs te kunnen halen. In 2030 moet de CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990 met 55% zijn gedaald, waar eerder nog werd uitgegaan van 49%.

"Fit for 55" wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsprogramma's van het nationale Klimaatakkoord. Voor de gebouwde omgeving betekent dit zeer waarschijnlijk een versnelling van de verduurzaming. De wijze waarop wordt nog nader uitgewerkt, maar het binnen een bepaalde termijn uitfaseren van gebouwen met een slecht energielabel is één van de voorgestelde maatregelen. Op nationaal niveau heeft de Minister van Binnenlandse Zaken een "Standaard" (maximum warmtevraag per m² vloeroppervlak) bepaald voor alle woningen. Op dit moment is nog onduidelijk of deze Standaard als verplichtende maatregel bij renovaties zal worden opgelegd.

In december 2021 heeft de gemeenteraad de Warmte Transitie Visie (WTV) voor de gemeente Westerkwartier vastgesteld. De WTV zet de komende jaren vooral in op isolatie van gebouwen. Daarnaast wordt o.a. onderzoek gedaan naar kleinschalige warmtenetten op basis van oppervlaktewater en riothermie (warmte op basis van rioolslib). Op dit moment sluit ons verduurzamingsprogramma goed bij de WTV aan.

Politiek en Corporatiesector

In politiek opzicht waren er in 2021 diverse voor de corporatiesector relevante ontwikkelingen. Dat had vooral te maken met de langlopende kabinetsformatie en de afwikkeling van de Vestia-problematiek.

Vestia

Onder leiding van Aedes heeft de corporatiesector een oplossing gezocht en gevonden voor de financiële problemen bij collega corporatie Vestia. De zware leningenportefeuille die als molensteen om de nek van Vestia hing, is

opgedeeld en uitgeruild tegen goedkopere leningen met collega-corporaties. De consequenties voor Wold & Waard zijn gering. Op pagina 57 van dit jaarverslag leest u daar meer over.

Kabinetsformatie

De kabinetsformatie die leidde tot Rutte IV duurde bijzonder lang. Pas op 10 januari 2022 stond het nieuwe kabinet op het bordes van paleis Noordeinde. In voorbereiding op die formatie heeft Aedes samen met tientallen andere organisaties een Actieagenda Wonen opgesteld; een voorstel bedoeld om de wooncrisis aan te pakken. Een deel van de aanbevelingen is in het nieuwe regeerakkoord opgepakt. Zo komt de verhuurdersheffing te vervallen en is er een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gecreëerd. De gevolgen van het regeerakkoord zullen in de loop van 2022 duidelijk worden.

Huurbevrozing

Het demissionaire kabinet besloot tot huurbevrozing in 2021. De huurderving als gevolg daarvan is door een korting op de verhuurdersheffing gecompenseerd.



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. De concrete afspraken per jaar zijn als addendum toegevoegd en worden ieder jaar geactualiseerd. Onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt zijn: Doelgroepen & leefbaarheid, Betaalbaarheid, Voorraad & beschikbaarheid en Duurzaamheid & kwaliteit.

GEMEENTE

In 2021 hebben we extra 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 het afgelopen jaar hebben we steeds kritisch gekeken of bestaande overleggen voldeden, en naar aanleiding daarvan overleggen geschrapt, gewijzigd of toegevoegd. Het resultaat is een beter ingerichte samenwerkingsstructuur waarin we zowel op operationeel, tactisch als bestuurlijk niveau korte lijnen hebben.

HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt de huurders van Wold & Waard. Nadat in 2021 afscheid is genomen van drie leden, bestond het Platform eind 2021 nog maar uit vier personen. Met behulp van een enquête is in het najaar van 2021 succesvol met de werving van nieuwe leden begonnen. De voorzitter van het Platform heeft laten weten eind 2022 te stoppen. Zij wil het laatste jaar gebruiken om goed over te dragen en nieuwe leden in te werken.

De samenwerking met het platform is gebaseerd op een samenwerkingsovereenkomst. In de praktijk gaat de inbreng van het Huurdersplatform duidelijk verder dan de wettelijke basis. Soms leidt dit tot stevige discussie over de inhoud én over rollen en verantwoordelijkheden, maar het gaat steeds om het belang van huurders. De grote inzet van het huurdersplatform tijdens de Bewust Wonen Weken is zeer gewaardeerd.

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 in de zorg en de lopende huurcontracten. In 2021 hebben wij met de grote zorgaanbieders (Zonnehuisgroep Noord, Vredewold, het Hooge Heem en De Zijlen) en enkele kleinere gesproken. 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.

Wij overleggen ook periodiek 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 2021 is op al die onderwerpen vooruitgang geboekt.

DORPEN

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. In 2021 zijn de vastgoedvisies geactualiseerd van de dorpen in de voormalige gemeente Leek. De belangrijkste bevindingen zijn besproken met de gemeente. De afspraken met de betreffende verenigingen van dorpsbelangen hebben vanwege Covid-19 nog niet plaatsgevonden.

Na een periode van overleg en zoeken naar mogelijkheden is eind 2021 een blok van 3 huurwoningen onder voorwaarden te koop aangeboden aan Dorpsbelangen Visvliet. Als het aanbod wordt geaccepteerd is voor de levering nog toestemming nodig van de AW.

CORPORATIES

In de 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 Energiebureau van de Groninger corporaties (G13). En op het terrein van de organisatie delen wij een controller met corporatie Woonconcept en werken wij op ICT-gebied samen met buurcorporatie Woonborg.

Daarnaast zijn de Groninger corporaties en huurdersorganisaties in 2021 gestart met het ineenschuiven van hun woonruimteverdeelsystemen ("Groningen huurt") en met het verkrijgen van inzicht in en afstemming van de regionale Opgaven en Middelen.



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 € 40.024,-; incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 50.163,- 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 hoger inkomen dan € 50.163,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan €752,34 (vrije sector). Volgens de staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 40.024,-. In 2021 is 98,8% 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 2021 is 97,6% van de verhuringen passend toegewezen.

BIJZONDERE WOONVRAAG

> Sociale problematiek

Het aantal huurders met verward gedrag neemt toe. Dat vraagt steeds 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 2021 heeft Buurtbemiddeling 84 (idem in 2020) situaties in behandeling genomen, waarvan wij er 19 hebben aangedragen. In twee gevallen hebben huurders naar aanleiding van ons advies zelf contact opgenomen.

> 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. Via de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening zijn corporaties verplicht om huurders met een betaalachterstand in een vroegtijdig stadium (één maand achterstand) te melden bij de gemeente. In december 2021 hebben we de eerste meldingen bij de gemeente gedaan. Tot dat moment overlegden wij met Wender en de Schans bij achterstanden van twee maanden of meer.

> Urgentie

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

Reden urgentie	2021	2020
Sociale urgentie	30	37
Medische urgentie	22	20
Sloop (voorrang bij vervangende woonruimte)	24	4
Convenant uitstroom Begeleid Wonen	3	2

Bovenstaande getallen betreffen de toegekende urgenties. Het aantal verhuringen kan hier van afwijken.

De toenemende druk op de sociale huursector vanuit reguliere woningzoekenden en het toenemen van bijzondere doelgroepen, maakt het nodig om kritisch te kijken naar de gronden voor toekenning van een sociale urgentie. Deze herijking staat gepland in 2022 in samenwerking met netwerkpartners.

> Vergunninghouders

Met de gemeente is afgesproken dat wij vergunninghouders met voorrang een huurwoning aanbieden. De taakstelling voor 2021 was 89 personen (minus 1 op basis van het saldo van 2020). Dit jaar waren er voldoende koppelingen door COA, waardoor ook 89 personen gehuisvest zijn. De gemeente Westerkwartier is hiermee één van de weinige gemeenten die de taakstelling heeft gehaald. Dit is o.a. te danken aan goede samenwerking en afstemming met het COA. Door meer alleenstaanden te koppelen, konden we sneller huisvesten. Grote gezinnen hebben grotere woningen nodig en juist op dat segment zit veel druk in het Westerkwartier.

> 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 stellen wij 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 2021 kregen twee jongeren een woning toegewezen. Drie jongeren kregen een eigen huurcontract.

> 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 2021 zijn 29 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. Dit voordeel wordt aan Wold & Waard beschikbaar gesteld voor de vergoeding van kleine (zorg)voorzieningen die niet meer uit het gemeentelijk WMO-budget worden betaald. In dit kader is in 2021 totaal ca. € 26.000,- besteed bij 41 adressen.

WONEN & ZORG

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de regionale WoonZorgvisie vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen inzicht in de veranderingen van de woonzorgvraag in het Westerkwartier en de wijze waarop de gemeente hierop wil anticiperen. Om de visie daadwerkelijk vorm te geven, wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. In de prestatieafspraken zijn hierover afspraken opgenomen. Voor ons levert de Woonzorgvisie ook input voor de ontwikkeling van een eigen visie op wonen en zorg.

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 wat hoger. Op deze manier ontstaat meer aansluiting tussen kwaliteit en huurprijs.

Eind 2021 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 518,11 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging op 1 juli bedroeg gemiddeld 0,13%. Net als in voorgaande jaren is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Het huurbeleid van SHV is bij de fusie geharmoniseerd met Wold & Waard. Van ca. 280 voormalig SHV-huurders is op 1 januari 2022 middels een éénmalige aanpassing de huur verlaagd, waarbij de verschillen zijn rechtgetrokken.

> Huurbevriezing

Vanwege veronderstelde inkomensgevolgen van corona besloot het kabinet om in 2021 geen huurverhoging toe te passen. Dat maakte dat huurverhoging op basis van inkomen dit jaar niet aan de orde was.

> Huurverlaging

In 2021 hadden huurders met een hogere huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Als het inkomen lager is dan de passend toewijzen inkomensgrenzen dan mag de huur verlaagd worden naar de aftoppingsgrens. Vorig jaar hebben 158 adressen huurverlaging gekregen.

> Huurbezwaren

In 2021 was er één bezwaar. De huurcommissie heeft dit bezwaar (een onderhoudsgebrek) ongegrond verklaard.

> Kwijtschelding rioolheffing

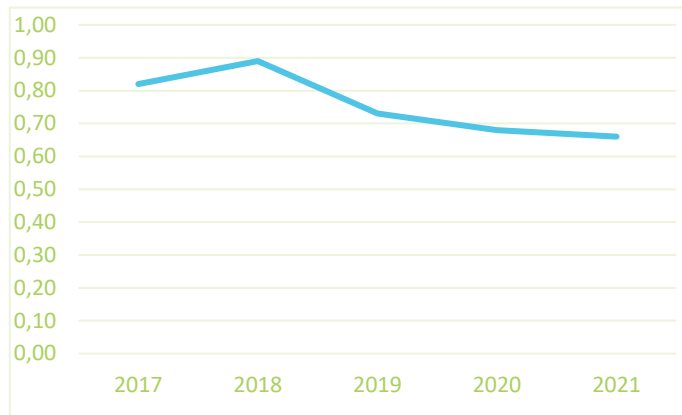
Wold & Waard rekent de gemeentelijke rioolheffing via de servicekosten aan huurders door. Maar huurders met een gemeentelijke vrijstelling voor heffingen en belastingen hoeven deze heffing niet te betalen. In 2021 kwamen 180 huurders voor kwijtschelding in aanmerking. Dit aantal is fors hoger dan in 2020 (132). De stijging heeft te maken met de extra adressen als gevolg van de fusie met SHV.

> Woonlastenmonitor

Wij streven ernaar om onze woonlasten onder het landelijk gemiddelde te houden. Ter toetsing hebben wij daarvoor een woonlastenmonitor ontwikkeld. Uit deze monitor blijkt dat net als vorig jaar de maandelijkse woonlasten van onze huurders ca. € 50,- onder het landelijke gemiddelde liggen.

> Huurincasso

In onderstaande grafiek is het verloop van de huurachterstanden ten opzichte van de huuropbrengst opgenomen. Hieruit blijkt dat de huurachterstand ongeveer 0,02% lager ligt dan vorig jaar.



> Ontruimingen

In 2021 is 17 keer ontruiming aangezegd (idem 2020 en 22 in 2019): 13 keer vanwege betalingsachterstanden en vier keer wegens hennep. In totaal zijn vier woningen ontruimd wegens huurschuld (3 in 2020) en vier wegens hennep. Het aantal woningen waar hennep aangetroffen wordt neemt toe. In samenwerking met de politie Westerkwartier hebben we hier (extra) aandacht voor. De ontruimingen wegens huurschuld waren in combinatie met overlast.

> Achterstanden vertrokken huurders

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden; dit speelt vooral bij ontruiming. Wij proberen de uitstaande bedragen dan alsnog te innen, maar dat proces duurt soms jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond € 251.841,- open voor 97 ex-huurders. Dit bedrag is in 2021 gestegen. De ontruiming wegens hennep zijn hier deels de oorzaak van (hoge mutatiekosten door schade in de woning).

DIENSTVERLENING

Wij willen een betrouwbare verhuurder zijn en daar hoort goede service en een aanspreekbare organisatie bij. Voor reparatieverzoeken en andere vragen zijn wij zowel persoonlijk, telefonisch als digitaal bereikbaar. Een externe meldkamer fungeert als achtervang voor spoedeisende meldingen buiten kantooruren. Vanwege Covid-19 hebben we onze dienstverlening in 2021 een aantal keer moeten afschalen. We hebben geprobeerd om dit te doen met zo min mogelijk impact voor de huurders, en met een zo groot mogelijke bescherming voor medewerkers en huurders. Ontstane achterstanden zijn later in het jaar ingelopen.

> Aedes Benchmark

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties met andere corporaties te kunnen vergelijken. In 2021 was het huurdersoordeel over de dienstverlening 7,7 (2020: 7,9). De daling ten opzichte van vorig jaar is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 8,0 (2020: 8,1); huurders met een reparatieverzoek geven een 7,2 (2020: 7,8) en vertrokken huurders een 7,9 (2019: 7,8).

De daling bij reparatieonderhoud heeft vooral te maken met het niet snel genoeg maken van een afspraak voor herstel. Het is mogelijk dat de coronamaatregelen (die in bepaalde periodes tot uitstel hebben geleid) hierop van invloed is geweest.

> Wold & Waard contactkeet

Als gevolg van de coronamaatregelen was ons kantoor voor een periode gesloten en ook bezoeken in de woning konden niet doorgaan. Om onze dienstverlening zo goed mogelijk in stand te houden is een bouwkeet omgebouwd tot de "Wold & Waard contactkeet". Deze contactkeet is in 2021 vooral ingezet voor bewonersbegeleiding bij de verduurzamingsprojecten.

> Aanvullende woondiensten

Bijna alle huurders maken gebruik van het riolontstoppingsfonds, het servicefonds klein onderhoud en de glasverzekering. In 2021 zijn de fondsen voor huurders van SHV en Wold & Waard gelijkgetrokken. Op basis van de stand van de fondsen kon de bijdrage worden verlaagd.

LEEFBAARHEID

> Leefbaarheidsfonds

Met ons Leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die ontmoeting tussen bewoners bevorderen. Het Huurdersplatform heeft bij de aanvragen adviesrecht. In 2021 zijn vijf aanvragen ontvangen voor in totaal € 14.128,-. Eén aanvraag is afgewezen. In totaal is € 9.768,- toegekend.

> Leefbaarheidsmedewerkers

Wij hebben twee leefbaarheidsmedewerkers in dienst en een leefbaarheidsmedewerker is vanuit Novawork gedetacheerd. Zij verrichten diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen.

> Leefbaarheid omgeving

In 2021 hebben we op diverse locaties onderhoud gepleegd aan gemeenschappelijke paden en aangrenzend groen. Totaal was hier ca. € 60.000,- 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

Wij zijn actief betrokken bij "Groningen huurt", een initiatief voor een provinciale woonruimteverdeling. In 2021 is door de G13-corporaties en alle huurdersorganisaties een intentieverklaring afgegeven. In de volgende fase wordt de organisatievorm uitgewerkt. De livegang voor "Groningen Huurt" stellen we voorzichtig op 2024.

> Woningaanbiedingen

Voor de invoering van het aanbodmodel (tot en met 2019) was de acceptatiegraad minder dan 30%. In 2021 was de gemiddelde acceptatiegraad 59% (2020: 56%). Gecorrigeerd voor sloop, verkoop, urgentie e.d. gaat het om 50,8% (v.j. 51,7%). Als we de acceptatiegraad per woningtype bekijken, valt op dat één slaapkamer- en een seniorenwoningen een lagere acceptatiegraad hebben dan een tweeslaapkamer- of eengezinswoning.

Perceeltype	Aantal aanbiedingen	Acceptaties	Acceptatiegraad
1 slaapkamer	106	48	45,3%
2 slaapkamer	104	70	67,3%
Gezinswoning	183	121	66,1%

Seniorenwoning	206	107	51,9%
-----------------------	-----	-----	-------

> **Woningzoekenden**

Het aantal woningzoekenden steeg in 2021 opnieuw fors, naar 7.748. Rekening houdend met de fusie gaat het om een stijging van 10%. Zeker is dat de behoefte aan huurwoningen toeneemt, mede als gevolg van de grote vraag in de stad Groningen. Inmiddels komt 12,5% van de woningzoekenden uit de stad tegen zo'n 7% (op een kleiner totaal) enkele jaren geleden. In 2022 volgt een notitie over het duiden van de wachtlijst.



> **Verhuizingen**

	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal huuropzeggingen	370	339	319	313	348
Mutatiegraad in %	7,7	7,1	6,7	6,6	6,6

De gemiddelde mutatiegraad is gelijk aan 2020. Corrigeren we voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad 6,2%. Dat de eerder ingezette daling niet doorzet, komt mogelijk door de fusie. Voormalig SHV kende een hogere mutatiegraad dan Wold & Waard. Ook in de reden van huuropzegging is de invloed van de voormalig SHV-populatie zichtbaar: het percentage opzeggingen wegens overlijden steeg naar 17,8%, tegen 15,5% een jaar eerder.

Reden huuropzegging	2017	2018	2019	2020	2021
Ontruiming	7	11	6	3	8
Overlijden	46	31	37	49	62
Sloop	17	29	25	15	2
Verkoop aan huurder	5	1	1	3	3
Woningruil	9	5	5	5	10
Andere woning elders	286	262	245	238	262
TOTAAL	370	339	319	313	347

> **Bewust Wonen Weken**

Voor het vierde jaar op rij organiseerden wij, samen met Huurdersplatform en gemeente, de "Bewust Wonen Weken". Drie 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 2021 gingen we op pad met de Wold & Waard contactkeet vol energiebespaarproducten. We stonden op markten en reden door dorpen. Alle huurders konden een gratis tas met producten met een waarde van

€ 70.- halen. 875 van hen deden dat ook. De overige huurders kregen in de maanden na de “Bewust Wonen Weken” nog de mogelijkheid zo’n tas te bestellen.

Met 3.314 bezoekers op de website en bijna 37.000 contacten op de social mediakanalen was de actie een groot succes.

KLACHTENCOMMISSIE

Voordat huurders een klacht kunnen inbrengen bij de Huurcommissie wordt de klachtenprocedure van de corporatie doorlopen.

In 2021 hadden zitting in de Klachtencommissie:

- > mevrouw mr. F.J. Renzenbrink-Tinga, voorzitter (per 1-1-2012)
- > mevrouw J. Reinders, lid (per 1-1-2014, lid 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 2021 zijn twee klachten ingediend. Voor beide klachten heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Beide klachten zijn door de klachtencommissie ongegrond verklaard.

De maximale zittingstermijn van de voorzitter eindigt begin 2022. Eind 2021 is de procedure voor het werven van een nieuwe voorzitter gestart.



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

Vastgoedsturing noemen wij Strategisch Voorraad Beleid, of SVB. Het SVB-proces wordt aangestuurd door de afdeling Strategie & Organisatie, inhoudelijk is de adviesgroep SVB aan zet. In deze adviesgroep zijn alle afdelingen (Woondiensten, Vastgoed, Financiën) vertegenwoordigd, waardoor bij afwegingen over vastgoedinvesteringen alle relevante invalshoeken aan bod komen. Voorstellen van de adviesgroep worden door het MT besproken en bekrachtigd.

> Wensportefeuille

Wat betreft woningvoorraad vormt onze in 2021 vastgestelde Wensportefeuille het uitgangspunt. Recente bevolkingsprognoses en de gemeentelijke Woonvisie gaan voor de komende 10 jaar uit van een groeiend aantal huishoudens. Naar verwachting neemt de groei na 2030 af, waarbij lokaal ook krimp kan optreden. Wij streven ernaar dat onze woningvoorraad de komende jaren met gemiddeld netto 25 woningen per jaar toeneemt. Die 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.

> Vastgoedvisies

Om ervoor te zorgen dat ons vastgoed blijvend aansluit bij de woonvraag stellen we periodiek voor al onze dorpen 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. Daar tegenover valt in andere dorpen de vraag naar huurwoningen soms vrijwel weg. 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 een kleine 20% van de woningen in het Westerkwartier en is daarmee de grootste verhuurder in de regio. Het bezit is verspreid over 34 dorpen. In totaal huisvesten we ca. 9.000 mensen. Eind 2021 waren er 5.484 verhuureenheden in exploitatie.

OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Woningen	4.961
Onzelfstandige woonegelegenheden	16
Overige woonegelegenheden	456
Bedrijfsruimten	10
Garages	41
	<hr/>
	5.484

Naast de woningen en onzelfstandige woonegelegenheden voor de reguliere verhuur zijn 456 woonegelegenheden bestemd voor huisvesting van bijzondere groepen.

In 2021 zijn 35 nieuwe 2-slaapkamerwoningen en vijf verplaatsbare woningen opgeleverd. Er zijn 21 woningen en 109 overige woonegelegenheden verkocht; twee woningen zijn gesloopt.

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

In onderstaande tabel is het woningbezit naar bouwjaar en type woning opgenomen.

Bouwjaarklasse	1 slk	2 slk	Eénges	Overig	Senioren	Eindtotaal	
1. ≤ 1959	8	25	450	1		484	9%
2. 1960-1974	68	46	1487	1	245	1847	35%
3. 1975-1989	331	265	553		307	1456	28%
4. 1990-2004	35	89	32	14	358	528	10%
5. ≥ 2005	23	178	102	78	575	956	18%
Eindtotaal	465	603	2624	94	1485	5271	100%
Percentage	9%	11%	50%	2%	28%	100%	

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 met een 6,9 waarderen. Dit is lichte daling (0,1) ten opzichte van 2020. Landelijk is de waardering met een 7,0 vergelijkbaar.

> Planmatig onderhoud

Omwille van efficiënt beheer vindt het onderhoud aan het casco van de woningen zowel planmatig als complexmatig plaats. 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 - en keukens (op verzoek van de huurder) na 18 of 24 jaar. Het planmatig onderhoud wordt volledig uitgevoerd door derden.

Het onderhoud aan de woningschil (schilderwerk, voegwerk en platte daken) organiseren wij op basis van Resultaat Gericht Samenwerken. Bij deze vorm van onderhoud bepalen onze samenwerkingspartners op basis van hun kennis en expertise de noodzakelijke werkzaamheden en interval daarvan. Op basis van deze werkwijze kunnen wij al vroeg in het jaar opdracht verstrekken, waardoor de werkzaamheden, normaal gesproken, ook binnen het planningsjaar kunnen worden afgerond.

Voor aflopende contracten wordt, conform ons inkoopbeleid, in beginsel een selectieronde gehouden. Bestaande contractpartijen krijgen daarbij de gelegenheid om in concurrentie mee te dingen naar het nieuwe contract. In 2021 hebben we voor gemeenschappelijk tuinonderhoud en voor onderhoud van kunststof kozijnen een uitvraag gedaan om tot een prestatiecontract te komen. Beide contracten zijn gegund en hebben tot een klein financieel voordeel geleid. Ook Voor het elektronisch sluitsysteem centrale toegangsdeuren is een uitvraag gedaan om tot een prestatiecontract te komen. De reden hiervan is het uitfasen van het huidige sluitsysteem. Ook dit contract is in 2021 gegund.

Van onze woningen beschikt 97% over centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Hiervan is 95% uitgerust met een HR-ketel; ca. 6% van de woningvoorraad is voorzien van een (collectieve) warmtepompinstallatie of een warmtenet.

In 2021 is bij 246 woningen de HR-ketel vervangen. Dit verlaagt in theorie (gedrag van bewoners buiten beschouwing gelaten) de jaarlijkse energiekosten met ca. 2% (ca. 30 m³ gas) en ook de CO₂-uitstoot als gevolg van gasverbruik wordt met ca. 2% verlaagd.

> 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 geplande herijking van de processen mutatie- en reparatieonderhoud kon door coronamaatregelen niet worden afgerond. Verwachte afronding is nu medio 2022.

In 2021 is een nieuwe visie op het npo vastgesteld. Doel is een hogere huurderstevredenheid door meer grip op de voortgang van werkzaamheden en voor huurders een overzichtelijk beeld wie de npo werkzaamheden verricht. De planning/werkvoorbereiding wordt de spil in het uitzetten van opdrachten en het bewaken van de voortgang. De bezetting breiden we om die reden uit van één naar twee fte. Daarnaast wordt gewerkt met een rayonindeling, waarbij aan elk van de drie rayons een opzichter npo, twee vaklieden, een leefbaarheidsmedewerker en een aannemer is gekoppeld. De opzichters richten zich op de kwaliteit van de npo werkzaamheden in hun rayon, de vaklieden voeren npo werk uit dat vier uur of korter in beslag neemt, de leefbaarheidsmedewerkers verzorgen het tuinonderhoud bij lege woningen en verrichten hand- en spandiensten bij mutatieonderhoud en de aannemer voert de grotere npo klussen uit. Afronding van de aanpassingen vindt plaats in het voorjaar van 2022.

> Onderhoudslasten 2021

Lasten onderhoudsactiviteiten	2021
Planmatig onderhoud	4.503
Contractonderhoud	1.401
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	1.167
Mutatieonderhoud	1.094
Zwambestrijding	86
Asbestsanering	6
Materiaalverbruik	186
Overige onderhoudskosten	49
Totaal werk derden	8.492
Toegerekende personeelskosten	1.032
Toegerekende organisatiekosten	484
Totaal	10.008

In 2021 bedroegen de totale onderhoudslasten € 10,0 miljoen (v.j. € 10,3 miljoen). Dit is inclusief € 1,5 miljoen (v.j. € 1,3 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten. De stijging van de toegerekende kosten is het gevolg van hogere personeelskosten door (deels tijdelijk) meer bezetting op de afdeling Vastgoed. De uitbesteede werkzaamheden vielen in totaal ongeveer € 0,1 miljoen hoger uit dan begroot. Er is voor ca. € 0,7 miljoen aan kosten doorgeschoven voor werk dat eind 2021 nog niet gereed was.

Voor een nadere specificatie zie bijlage B2.

INVESTEREN IN DUURZAAMZAAMHEID

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

> Energiebeleid

Wij hebben de doelstelling van ons verduurzamingsprogramma uitgedrukt in de reductie van CO₂ uitstoot. In 2026 streven we door renovatie naar een reductie van ca. 2,8 miljoen kg per jaar (20%).

Onze nulmeting is 2018. Met de invoering van de nieuwe berekeningsmethodiek (NTA8800) voor energielabels laat de huidige CO₂ uitstoot zich niet meer eenvoudig vergelijken met die van 2018. De uitstoot lijkt door de nieuwe berekeningsmethodiek 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.

Op het niveau van de totale woningvoorraad, waarin ook de uitbreidingsniewbouw, sloop/nieuwbouw en verkoop van invloed zijn, bedroeg de uitstoot eind 2021 ca. 18,1 miljoen kg per jaar (2020: 18,2 miljoen kg). Dit is een daling van 7,2% ten opzichte van 2018.

De verduurzaming van woningen heeft t/m vorig jaar bij benadering een besparing opgeleverd van 300.000 kg per jaar¹. Dit betreft de woningen van de pilot NOM renovatie (2019) en de hybride renovaties (2020 + 2021 deels). Deze reductie is bij benadering 10,7% van de doelstelling voor 2026. Uitgaande van ca. 130 renovaties per jaar vanaf 2022 lijken we op basis van de gewijzigde berekeningsmethodiek in 2026 uit te komen op een reductie van de CO₂ uitstoot van ca. 2,0 miljoen kg per jaar.

In 2021 hebben we ons 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 2021 is verder onze energetische basiskwaliteit herijkt. Als basiskwaliteit geldt nu energielabel D, waarbij in de leefruimten in ieder geval HR glas is geplaatst. We passen deze basiskwaliteit toe bij woningen die de eerstkomende tien jaar niet voor renovatie in aanmerking komen. Dit betekent glasvervanging bij ca. 4.000 woningen. We vragen hiervoor geen huurverhoging. De uitvoering start in de loop van 2022 en neemt ongeveer zes jaar in beslag. Ook plaatsen we zonnepanelen bij deze woningen. We gaan uit van zes panelen bij grondgebonden woningen en vier per appartement bij gestapelde bouw. Per paneel vragen wij een servicekostenvergoeding van €2,- per maand.

Het pakket "Fit for 55" van de Europese Unie maakt waarschijnlijk een versnelling van de verduurzaming nodig. Hoe dit er uit gaat zien is nog niet bekend.

> Samenwerking

Wij geloven in de kracht van samenwerking en zijn om die reden actief lid van het Energiebureau van de Groninger corporaties (G13). Het Energiebureau hield zich in 2021 bezig met quick-wins en onderzoek naar samenwerking op de terreinen bewustwording huurders, vraagbundeling en gebiedsgerichte aanpak. Wat betreft bewustwording is met gemeenten gewerkt aan een campagne waarbij huurders o.a. bespaarboxen konden krijgen. De vraagbundeling richt zich op dit moment vooral op een gezamenlijke inkoop van zonnepanelen. Met een drietal corporaties wordt dit verder verkend. De gebiedsgerichte aanpak richt zich vooral op kennisdeling.

¹ Ook hier is een correctie van 30% doorgevoerd.

> Warmte Transitie Visie (WTV)

In 2021 heeft de gemeente Westerkwartier een WTV opgesteld. Wold & Waard heeft hieraan actief bijgedragen.

> 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 Midwolde, Oostwold en Lettelbert (MOL dorpen). Wij participeren met onze woningen in Oostwold; in beide andere dorpen hebben wij geen bezit.

> Renovaties 2021

In 2021 zijn 93 woningen (in zes projecten) volgens het hybride concept gerenoveerd. De renovatie van dertien woningen (drie projecten) was eind 2021 nog niet gereed, de laatste blokken worden begin 2022 opgeleverd. De renovaties zijn uitgevoerd door twee aannemers (geselecteerd op basis van de NOM pilot in 2019). Onderzoek naar de huurderstevredenheid is gaande. De eerste uitkomsten zijn overwegend positief. Stof, lawaai en de uitleg over de systemen scoren minder goed.

Bij 52 woningen van voormalig SHV is in 2021 een al voor de fusie voorbereide label A-renovatie uitgevoerd. Deze renovatie verschilt op onderdelen van de renovatie volgens het hybride concept. Zo zijn de daken van binnenuit geïsoleerd en is geen warmtepomp toegepast. Ook hier is het onderzoek naar huurderstevredenheid gaande.

Bij dertien woningen is noodgedwongen afgeweken van het hybride concept. Slecht metselwerk noodzaakt ons hier om voorzetgevels toe te passen. De uitvoering van dit project is naar maart 2022 verschoven.

> 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. Tijdens de coronapandemie waren fysieke bijeenkomsten niet altijd mogelijk. Onze contactkeet zorgde ervoor dat er toch 1-op-1 gesprekken konden plaatsvinden.

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

Na oplevering bezoekt onze energiecoach de bewoners om nogmaals uitleg te geven over de nieuwe apparatuur en vragen te beantwoorden. Ook geeft hij tips voor energiebesparing. Het bezoek door de energiecoach wordt na drie en zes maanden herhaald.

> 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 in verhouding niet zo duur 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 energierekening van de energieleverancier in principe op nul uitkomt.

In 2021 zijn 35 nieuwe NOM woningen opgeleverd. In totaal hebben we op dit moment 153 NOM woningen gebouwd. Daarnaast zijn vijf verplaatsbare woningen uitgerust met zonnepanelen voor de opwek van elektriciteit voor de verwarmingspanelen.

> Energielabels

Met de invoering van de nieuwe labelmethodiek NTA 8800 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 2021 had ons bezit op basis van afgemelde labels² gemiddeld label B en waren er nog bijna 300 (6%) woningen met een label E, F of G.

Uit geanonimiseerde gegevens van netbeheerder Enexis blijkt dat het gemiddelde gasverbruik in onze woningvoorraad in 2021 met 2,0% is gestegen³.

In oktober 2021 is het proces van optimalisatie van de exploitatie van de vijf duurzame systemen van Wold & Waard afgerond. De exploitatie is nu in handen van een externe partij op basis van een prestatiecontract. De kwetsbaarheid van dit specialistische werk binnen onze organisatie is hiermee opgeheven en we maken gebruik van de bredere kennis van de opdrachtnemer. Bovendien lijkt er sprake van een kleine kostenbesparing.

> **Kantoor**

In 2021 zijn op het dak 59 zonnepanelen geplaatst. In combinatie met inkoop van gegarandeerde groene stroom is de energieneutraliteit in 2021 nagenoeg gerealiseerd.

De voorgenomen vervanging door LED-verlichting is verschoven naar 2022. Het plaatsen van een experimenteel opslagsysteem vraagt meer onderzoek.

> **DENN BV**

Het samenwerkingsverband DENN BV waarin Stichting De Huismeesters en Wold & Waard hun collectieve WKO systemen exploiteerden (het eigendom berustte bij de corporaties) was door gewijzigde regelgeving moeilijk winstgevend te krijgen. Daarnaast was er sprake van voortschrijdend inzicht bij De Huismeesters over kerntaken en paste het hebben van een dochter BV daar niet meer bij. In 2020 is daarom besloten om DENN BV. te liquideren. De opheffing heeft in 2021 z'n beslag gekregen.

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 2021 opgeleverde 35 woningen hebben een maandhuur van maximaal € 633,- voor tussenwoningen of € 678,- voor hoek- en eindwoningen.

De voortdurende kostenstijgingen maken het lastig om als kleinere corporatie een continue bouwstroom op gang te houden. Wij hebben ons daarom aangesloten bij "Bouwstroom Noord". In dit nieuwbouwcollectief werken vijf corporaties en twee marktpartijen samen aan een continue bouwstroom van 200 woningen per jaar. Het doel van deze samenwerking is betaalbare nieuwbouw mogelijk te houden.

Eind 2021 is het eerste project uit deze bouwstroom (een project van Wold & Waard) in uitvoering gegaan.

Naast de kostenstijgingen hebben zich voor (betaalbare) nieuwbouw nog twee uitdagingen aangediend. Dit zijn het Didam-arrest van de Hoge Raad en de aangekondigde nieuwe EPV-regeling.

In het Didam arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat gemeenten niet langer 1-op-1 vastgoedtransacties mogen verrichten, tenzij vooraf op basis van objectieve criteria duidelijk is dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt. De uitspraak heeft ertoe geleid dat alle grondtransacties in de gemeente Westerkwartier opnieuw tegen het licht worden gehouden. In het gunstigste geval zorgt dit alleen voor vertraging. Maar het kan ook leiden tot het niet verkrijgen van locaties, zodat de noodzakelijk uitbreiding de voorraad sociale huurwoningen stagneert. De herziening

² De afmelding is gedaan onder drie verschillende label systemen: t/m 2014 volgens de ISSO methode, van 2015 tot 2021 volgens de Nader Voorschrift methode en vanaf 2021 de NTA 2021.

³ 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.

van de EPV-regeling lijkt tot een halvering van de maximale tarieven te leiden. Door deze mogelijke verlaging aan de opbrengstenkant komt de haalbaarheid van Nul-Op-de Meter woningen onder druk te staan.

> Pilot verplaatsbare woningen

In 2021 zijn in Zuidhorn vijf verplaatsbare woningen opgeleverd en verhuurd. Het gaat hier om een pilot om na te gaan of er onder onze woningzoekenden animo is voor dit kleine woningtype én hoe de huurders het wonen ervaren. In de loop van 2022 vindt een evaluatie van deze pilot plaats op basis van een woonkwaliteitsonderzoek, aangevuld met gegevens over de verhuur (leeftijd, inkomen, respons aanbod) en woonlasten.

> 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	Gerealiseerd 2021	In aanbouw 2022	In ontwikkeling 2022 ⁴	Restant	Beschikbare locaties ⁵
280	5	36	54	184	48

In aanbouw en ontwikkeling

Eind 2021 waren 36 woningen in aanbouw en ca. 100 in ontwikkeling.

De volgende plannen zijn in ontwikkeling:

Project	Omschrijving
Oostindie, Leek	In dit uitbreidingsplan zijn 24 NOM 2-slaapkamerwoningen in ontwikkeling. De start bouw is voorzien in 2023.
Locatie Van Panhuyschool, Leek	Op deze locatie staat een voormalig basisschool en een woning. De woning wordt in 2022 gesloopt en de voormalige school zodra de huidige huurder is vertrokken (uiterlijk eind 2022). Op deze locatie denken wij in 2023 ca. 30 appartementen te realiseren.
Centrumweg Opende	23 Eengezinswoningen aan de Centrumweg maken plaats voor 23 2-slaapkamer woningen, waarvan er vijf levensloop geschikt. De huurders zijn in een bijeenkomst geïnformeerd over de sloop en de herhuisvesting is opgestart. Naar verwachting kan de bouw starten in 2023.
Locatie Tussen de Gasten, Zuidhorn	Tussen het uitbreidingsplan Oostergast en het dorp wordt een bestemmingsplan 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 2023.
Burg Kruisingalaan, Zuidhorn	Op deze centrumlocatie in Zuidhorn wijken twee woongebouwen met elk vier HAT- woningen en een recent aangekochte woning voor de bouw van ca. 20

⁴ Betreft concrete projecten

⁵ Betreft aantal woningen waarvoor nieuwe locaties beschikbaar zijn of binnenkort komen.

	appartementen. De huurders zijn recent over de sloop geïnformeerd. De start bouw is voorzien in 2024.
--	---

Verder zijn er plannen voor nog eens 46 woningen en 10 wooneenheden begeleid wonen, deels voorafgegaan door sloop. Meest concreet zijn:

Project	Omschrijving
Kerkplein, Grijpskerk	We zijn in overleg met het 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.
De Bron, Marum	Op deze schoollocatie is een initiatiefgroep in samenwerking met stichting Knarrenhof bezig met de ontwikkeling van een Knarrenhof. Insteek is dat wij hier 6 huurwoningen afnemen.
Oostindie, Leek	We zijn met de gemeente in overleg over de bouw van nog eens ca. 12 NOM 2-slaapkamerwoningen in dit uitbreidingsplan.
Oostergast, Zuidhorn	We zijn met de gemeente in overleg over de bouw van 28 NOM 2-slaapkamerwoningen, in twee fasen.

AANKOOP

In 2021 is een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van een vrijstaande woning in het centrum van Zuidhorn ten behoeve van een nieuw te ontwikkelen project. De aankoopprijs bedraagt € 500.000,- K.K. De feitelijke levering moet nog plaatsvinden.

VERKOOP

> Verkoop bestaande woningen

Omdat in sommige dorpen de vraag naar huurwoningen afneemt en om geld te genereren voor nieuwbouw en renovatie is een deel van onze woningen aangewezen als verkoopvoorraad. Ultimo 2021 gaat het om ca. 264 woningen. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is. In 2021 zijn 22 huurwoningen verkocht (begroot 18), waarvan drie aan een zittende huurder. Eind 2020 is het verkoopproces tijdelijk stil gelegd i.v.m. Covid-19. In de loop van 2021 is de "achterstand" weer ingehaald.

> Verkoop Woonzorgcentrum Vredewold

In de zomer van 2020 hebben Huisvesting Vredewold en Stichting Vredewold overeenstemming bereikt over de verkoop van een groot deel van het Woonzorgcentrum in Leek aan Stichting Vredewold. Een resterend deel van 24 zorgeenheden, grenzend aan het zorgcentrum, blijft Stichting Vredewold nog minimaal vijf jaar huren.

In december 2020 is de koopovereenkomst ondertekend. De AW heeft begin 2021 goedkeuring gegeven. De daadwerkelijke overdracht was in juni 2021.

De waardering van het pand is in 2020 al in lijn gebracht met de verkoopprijs, waardoor er in 2021 geen financieel resultaat op deze transactie is behaald.

> Verkoop Bedrijfsruimte

In 2021 hebben we twee bedrijfsruimten (met vier parkeerplaatsen) aan de Izarstraat 24 en 25 in Zuidhorn verkocht. Izarstraat 24 was een leegstaande ruimte; Izarstraat 25 was verhuurd. Omdat beide panden onderdeel uitmaken van een complex met huurwoningen, is er een splitsingsakte gemaakt en een VVE opgericht.

> Verkoop gebouw met maatschappelijke bestemming

Eind 2021 hebben wij het pand Vredewoldplantsoen 7 in Leek verkocht aan de zittende huurder Stichting Hospice Vredeborgh. Het gebouw is verkocht met inachtneming van de geldende regelgeving voor objecten met een maatschappelijke gebruiksbestemming. De levering heeft op 13 januari 2022 plaatsgevonden.

> Verkoop woningen met Koopgarantkorting

In 2007 hebben we 40 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarantkorting. Hiervoor geldt een terugkoopplicht. Teruggekochte woningen verkopen we op de vrije markt. In 2021 heeft 1 terugkoop plaatsgevonden. Deze is in 2021 weer in de verhuur genomen. Eind 2021 zijn er nog 22 Koopgarantwoningen.

> Pilot verloting starterswoningen

Eind 2021 hebben we een pilot gedaan met de verloting van zes starterswoningen tegen taxatiewaarde in plaats van verkoop op basis van inschrijving. Voorwaarden voor deelname aan de loting waren:

- binding met het Westerkwartier (er wonen, werken of vandaan komen en terug willen);
- starter op de woningmarkt (eerste koopwoning);
- Zelfbewoningsplicht.

De animo voor de verloting was groot (plm. 50 per woning) en de pilot heeft voor veel positieve media-aandacht gezorgd. Welk effect de pilot heeft gehad en of we door willen gaan met deze manier van verkopen evalueren we begin 2022.

> Grondverkoop

In 2021 hebben we 2 kavels verkocht in Visvliet, waarvan één in 2022 wordt geleverd. Daarnaast is een kavel in Noordhorn in de verkoop genomen, maar nog niet verkocht.

SLOOP

In het verslagjaar zijn 2 woningen aan de Bartolesstraat gesloopt.

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.

De nieuwe cyclus voor veiligheidskeuringen start in 2022.

> Asbestinventarisatie

In 2021 waren er 239 adressen met een vermoeden van asbesthoudende dakbedekking. Bij 150 adressen zijn monsters genomen omdat er asbestverdacht materiaal aanwezig was. Uiteindelijk bleek bij 74 adressen daadwerkelijk asbest aanwezig.

Omdat sanering van asbestdaken niet verplicht is, saneren we de daken op een natuurlijk moment, tenzij er gevaar dreigt voor de gezondheid. In dit kader wordt één adres benaderd om in 2022 gesaneerd te worden. Het gaat hier om een dak van een bouwwerk in eigendom van de huurder.

Van de oorspronkelijk 1300 woningen moeten er nog 196 geïnventariseerd worden. Dit gebeurt in 2022.

> **Rookmelders**

In 2021 zijn 242 rookmelders in 105 woningen vervangen conform de wettelijke vervangingstermijn van 10 jaar. In 2021 is wettelijk bepaald dat per juli 2022 alle woningen van rookmelders moeten zijn voorzien. In dat kader zijn er 6593 rookmelders in 2561 woningen geplaatst (ca. 50% van het totaal). We liggen daarmee goed op koers.

> **Vervangen open verbrandingstoestellen**

Uit preventief oogpunt vervangen wij open verbrandingstoestellen waar wij eigenaar van zijn. Waar nodig dwingen we dit om veiligheidsredenen af. In dit kader zijn in 2021 16 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen of HR-combi ketels. Op dit moment resteren nog 9 open verbrandingstoestellen.

> **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 voldoende veiligheid voor de bewoners.

AARDBEVINGSGBIED

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.



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.

FUSIE

Vanwege de fusie groeide het aantal medewerkers op 1 januari 2021 met 10 (7,7 fte). Terugkijkend vinden we dat de fusie, ook voor wat betreft personele zaken, goed is verlopen. Uit de evaluatie blijkt dat de voormalig SHV'ers zich welkom voelen bij Wold & Waard.

COVID-19

Om adequaat op alle corona-ontwikkelingen te kunnen reageren heeft Wold & Waard een crisisteam ingericht, bestaande uit een medewerker Communicatie, de medewerker HR en de manager Vastgoed. Dit crisisteam volgde in 2021 alle relevante ontwikkelingen (zoals de maatregelen van het RIVM en het protocol Samen Veilig Doorwerken) en adviseerde de bestuurder steeds over te nemen maatregelen. Met het beschikbaar stellen van ontsmettings- en beschermingsmiddelen, frequente communicatie en de beperking van de bezettingsgraad op kantoor proberen we het risico van besmetting onder medewerkers (en via ons van huurders) zoveel mogelijk te beperken.

Voor onze medewerkers waren al vanaf 2020 technologische mogelijkheden om thuis te kunnen werken beschikbaar; in 2021 kwam daar een financiële compensatie voor thuiswerkdagen én een financiële bijdrage voor het inrichten van de thuiswerkplek bij.

FORMATIE

De formatie bestond uit 60 medewerkers (37 mannen en 23 vrouwen), waarvan 56,7% fulltime en 43,3% parttime. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar.

> [Personele capaciteit per 31 december 2021](#)

BEDRIJFSONDERDEEL	AANTAL	AANTAL
	MEDEWERKERS	FTE'S
Directie	1	1,0
Staf	10	6,4
Financiën en Informatievoorziening	8	6,9
Vastgoed	25	24,3
Woondiensten	16	13
	60	51,6

Van de vaste formatie is in 2021 2 fte (controller, HR-adviseur en leefbaarheidsmedewerker) ingehuurd. Daarnaast is er eind 2021 sprake van 2,2 fte aan extra tijdelijke inzet, o.a. in verband met vervanging bij ziekte. Ieder jaar bieden wij ook stage- en/of leerwerkplekken. In 2021 hebben we plek geboden aan twee stagiaires MBO-bouwkunde.

ARBEIDSSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

> Ziekteverzuim



Het ziekteverzuim (inclusief zwangerschapsverlof en langdurig verzuim) is ten opzichte van 2020 gedaald naar 4,8%. Zonder zwangerschapsverlof bedraagt het ziekteverzuim 4,4%.

Als het langdurig verzuim (meer dan 6 weken) buiten beschouwing wordt gelaten bedraagt het verzuim in 2021 1,1% (idem 2020). Het langdurig ziekteverzuim is deels werk gerelateerd en betreft 5 medewerkers waarvan er 2 in het eerste kwartaal 2022 volledig hersteld zijn. Goede begeleiding heeft nadrukkelijk onze aandacht.

> Sociale veiligheid

Door de coronamaatregelen is de geplande fysieke training sociale veiligheid uitgesteld. Wel hebben 8 nieuwe medewerkers een digitale training gevolgd.

> Huisvesting

In 2021 zijn de werkplekken voorzien van nieuwe (zit/sta) bureaus, bureaustoelen en ICT apparatuur. Ook zijn er flexplekken ingericht. De ombouw van de kantine naar ontmoetingsruimte start in januari 2022.

> Arbo

In 2021 zijn de jaarlijks terugkerende arbo-acties uitgevoerd. De bedrijfshulpverlening (BHV) is weer op volle sterkte gebracht en de nieuwe BHV-ers zijn opgeleid. Eind 2021 is opdracht verstrekt om de risico-inventarisatie en evaluatie (Ri&E) te updaten. Dit wordt in 2022 afgerond.

P&O BELEID EN ARBEIDSVORWAARDEN

> Organisatieaanpassingen

In de afgelopen jaren bleek dat onze betrekkelijk zuinige manier van organiseren soms onvoldoende mogelijkheden bood om al onze ambities waar te maken én daarnaast ruimte te maken voor experiment of vernieuwing. Daarom is het moment van fuseren gebruikt om de organisatie op een aantal plekken aan te passen. Zo is de formatie bij het Niet Planmatig Onderhoud uitgebreid en is aan de staf het nieuwe team Strategie & Organisatie (S&O) toegevoegd. Dit team neemt afdelingsoverstijgende taken, zoals vastgoedsturing, coördinatie van de prestatieafspraken en organisatieontwikkeling, voor zijn rekening. S&O neemt opdrachten aan van managers en bestuurder en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Met deze nieuwe inrichting worden organisatie en medewerkers daadkrachtiger ondersteund bij het uitvoeren van projecten en concretiseren van ideeën.

> Opleiding en ontwikkeling

Om voortdurende ontwikkeling te stimuleren hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2021 bedroeg het opleidingsbudget € 84.000.

Besteed is een bedrag van € 64.000, 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.

> Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2021 zijn, in afstemming met de OR, de eerste contouren van een SPP neergezet. Er liggen procesafspraken voor verdere uitwerking in 2022.

MEDEZEGGENSCHAP

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit 5 leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In de eerste maanden van 2021 zijn de belangen van medewerkers nog vertegenwoordigd door de gecombineerde OR van Wold & Waard én de personeelsvertegenwoordiging van SHV. In mei is, na verkiezingen, de nieuwe OR aangetreden.

Er is in 2021 5 keer overlegd in een reguliere overlegvergadering. Daarnaast is overleg geweest over de visie op het Niet Planmatig Onderhoud. Het overleg met de OR verloopt open en constructief. Op 21 september 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 huren. Dit systeem wordt aangevuld met geautomatiseerde systemen voor workflow management, meerjarenbegroting onderhoud, opdrachtverwerking onderhoud voor vaklieden en aannemers en de opname/mutatie-inspectie.
- In 2021 is Klantvenster E-archief vervangen door ShareworX van Aareon. Deze wordt gebruikt voor digitale archivering van documenten en de postverwerking.
- In 2021 is een project gestart ten behoeve van het actualiseren van onze serveromgeving waarbij wij ons laten ondersteunen door Unified/Previder. Binnen dit project wordt ook een nieuw intranet opgeleverd en gaan wij werken met Office365.
- 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 samenwerking bij nieuwbouw en verduurzaming, 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 uit wederzijdse ondersteuning bij ICT-beheer, het samen ontwikkelen van beleid, kennisdeling en het afstemmen van ICT-projecten. Vanaf 2019 delen wij ook een medewerker ICT. Met Woonborg is besloten tot de implementatie van een nieuwe online werkplek. In februari 2022 is deze binnen Wold & Waard geïmplementeerd.

Bij de controllersfunctie werken we vanaf 2019 samen met corporatie Woonconcept in Meppel. In 2020 heeft deze samenwerking ook geleid tot een tijdelijke collegiale financiering van Woonconcept aan Wold & Waard.

> Kwaliteitsverbetering vastgoedinformatie

In 2021 is het digitaliseren van de plattegronden en het opstellen van de NEN 2580 rapportage nagenoeg afgerond.

> Planning en control

De planning- en control cyclus 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 maandelijks 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. En belangrijkste taak van de auditcommissie is enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de wijze van totstandkoming. En anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven, mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

KPMG is sinds 1 januari 2017 onze externe accountant.

> Scheiding DAEB/niet-DAEB

Als gevolg van de fusie met SHV per 1 januari 2021 is Wold & Waard aangemerkt als een organisatie van openbaar belang (OOB). Hierdoor is de toepassing van het verlicht regime vervallen. Als gevolg hiervan is vanaf 1 januari 2021 een administratieve scheiding toegepast in de administratie voor het DAEB en het niet-DAEB bezit.



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.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op onze huidige en verwachte financiële positie, het bedrijfsresultaat 2021, de waardering van ons vastgoed, het eigen vermogen en de risicobeheersing.

MEERJARENPECTIEF

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 2021 is het financieel meerjarenperspectief 2022-2031 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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:

Meerjarenperspectief 2021-2030	Normering WSW/AW	Normering Intern	2021	2026	2031
Solvabiliteit	min. 15%	min. 17%	46,3%	18,7%	11,2%
Loan to value	max. 85%	max. 72%	44,5%	73,5%	82,7%
ICR	min. 1,4	min. 1,6	2,3	2,6	2,6

Uit het meerjarenperspectief blijkt dat onze financiële positie op de lange termijn afneemt. Dit is in lijn met de landelijke trend bij woningcorporaties.

De Loan to Value bereikt in 2026 de interne norm en de solvabiliteit in 2027. In 2029 komt de solvabiliteit onder de norm van het WSW/AW. Ten opzichte van het vorige meerjarenperspectief zijn de solvabiliteit en LTV verslechterd.

Bovengenoemde uitkomsten hebben ertoe geleid dat twee alternatieve scenario's zijn uitgewerkt. Op basis hiervan zien wij op dit moment nog geen aanleiding tot aanpassingen in ons beleid. Daarnaast is nog geen rekening gehouden met een aantal externe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het vervallen van de verhuurdersheffing. Wij houden de ontwikkeling van de ratio's nauwlettend in de gaten. Elk trimester rapporteren wij over onze financiële parameters. Indien nodig zijn er voldoende interventiemogelijkheden om ook op langere termijn aan onze volkshuisvestelijke opgave te blijven voldoen.

RESULTAAT 2021

In 2021 is een positief resultaat gerealiseerd van € 64,7 miljoen. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2021	Reguliere bedrijfs-activiteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.084	16.084	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.486	1.486	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.281	-10.028	71.309	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-5.079	-5.079	-	-
Financiële baten en lasten	-2.302	-4.239	1.937	-
Belastingen	-6.777			-6.777
	64.693	-1.776	73.246	-6.777

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Jaarrekening 2021
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.228	14.396	16.084
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	990	890	1.486
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.032	-14.552	61.281
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-2.570	-2.933	-5.079
Financiële baten en lasten	-6.802	-3.810	-2.302
Belastingen	-1.994	-2.869	-6.777
	38.885	-8.878	64.693

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 spanning op de woningmarkt. De vraag overstijgt het aanbod en de prijzen zijn in de provincie Groningen met ruim 27,8 % gestegen. In de paragraaf "Marktwaarde in verhuurde staat" lichten wij dit verder toe.
- De daling van de negatieve marktwaarde van de derivaten. Door de renteontwikkeling zijn de marktwaarden van de extendible leningen € 1,9 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar.
- Onze Vpb positie: met instemming van de Belastingdienst is in 2021 besloten om de derivaten fiscaal te verwerken tegen marktwaarde.

In de schatting van de belastingen in de jaarrekening is vanaf 2015 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een door de Belastingdienst gedaan compromisvoorstel. Dit heeft geleid tot een belastinglast van € 2,1 miljoen over voorgaande jaren. Over 2021 is €2 miljoen vennootschapsbelasting verschuldigd.

- De onder leiding van Aedes afgesloten leningruil met Vestia zorgt voor een eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage van €2,6 miljoen. In de paragraaf "Volkshuisvestelijke bijdrage door leningruil" is dit nader toegelicht.

> Realisatie ten opzichte van de begroting 2021

Het jaarresultaat van 2021 is € 74 miljoen hoger dan begroot. Het hogere resultaat is onder andere het gevolg van:

- hogere waardeverandering marktwaarde + € 63,8 miljoen
- lagere waardeverandering investeringen + € 10,1 miljoen
- waardeontwikkeling derivaten + € 1,9 miljoen
- leningruil met Vestia - € 2,6 miljoen
- belastingen - € 3,9 miljoen
- overige kleine afwijkingen + € 2,7 miljoen

> **Marktwaaarde in verhuurde staat**

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

De marktwaaarde 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. Hierbij zal winstmaximalisatie het uitgangspunt zijn. Uiteraard moet ook een belegger zich aan de wet houden voor wat betreft huurbescherming, de maximaal redelijke huur en maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging.

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

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2021	Waarde ultimo 2020 (incl. SHV)
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 704 miljoen	€ 635 miljoen
Beleidswaarde	€ 381 miljoen	€ 317 miljoen

Uit bovenstaande blijkt dat de waardestijging fors is. De stijging is het gevolg van de spanning op de woningmarkt door meer vraag dan aanbod, de lage rentes en als gevolg hiervan stijgende prijzen voor (koop)woningen.

Beleidswaarde

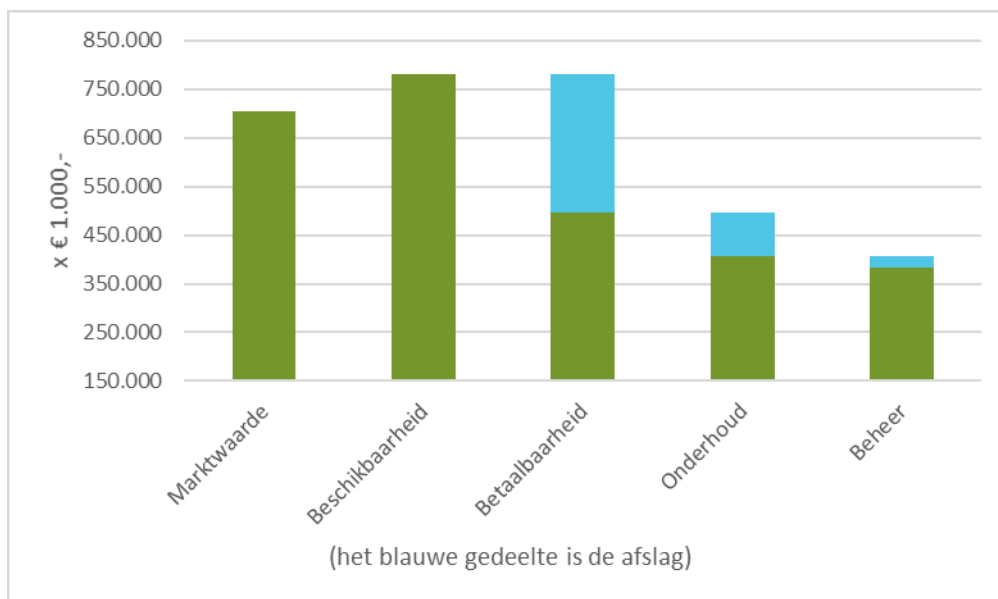
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat en deels door het beleid van Wold & Waard.

De beleidswaarde neemt de marktwaaarde in verhuurde staat als vertrekpunt, waarbij er voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheer wordt aangesloten bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt.

De marktwaaarde 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 gevolg⁶.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2021 € 381 miljoen. Dat is € 322 miljoen minder dan de marktwaaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de vier stappen in beeld gebracht.

⁶ In de 1^e stap (beschikbaarheid) worden de complexen met het uitpondscenario omgezet naar het exploitatiescenario. Daarbij worden ook de overdrachtskosten geëlimineerd. Per saldo stijgt daardoor de waarde bij de 1^e stap (beschikbaarheid).



EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2021 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 546 miljoen (2020: € 482 miljoen).

Wold & Waard heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of voor het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt ongeveer € 322 miljoen (2020: 318 miljoen).

FINANCIEREN EN BELEGGEN

Investerings worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte bouwproductie 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. Het WSW heeft op basis van de dPi2020 de borgbaarheidsverklaring verstrekt. Het borgingsplafond stijgt van € 111,4 miljoen (begin 2021) naar € 154,7 miljoen (ultimo 2023). Een toename van € 43,3 miljoen. Wanneer we rekening houden met de jaarlijkse aflossingen t/m 2023 van € 6,5 miljoen geeft dit een faciliteringsvolume van € 49,8 miljoen.

De financieringsbehoefte op basis van de dPi2020 bedraagt t/m 2023 € 44,7 miljoen. Deze behoefte past binnen het faciliteringsvolume.

> Leningenportefeuille

Ultimo 2021 is de leningenportefeuille toegenomen met € 28 miljoen tot € 134 miljoen (2020: 106 miljoen). Deze stijging is het gevolg van:

- > de fusie met Huisvesting Vredewold, waardoor de langlopende leningen toenemen met € 19,8 miljoen;
- > aantrekken van de Vestialening (incl. disagio), wat zorgt voor een toename van € 4,2 miljoen;

- > aantrekken van nieuwe leningen met een totale hoofdsom van € 14,5 miljoen;
- > aflossingen en vervroegde aflossingen van € 8,9 miljoen (waarvan regulier € 5 miljoen).

> **Renteontwikkeling**

De gemiddelde rente van de uitstaande leningen bedraagt 3,44% (2020: 3,7%).

In 2021 kwamen vier leningen met een totaal van € 1,9 miljoen in aanmerking voor aanpassing van de rente. Voor drie leningen is het rentepercentage vastgesteld op 0,05%. Het gemiddelde rentepercentage vóór de renteherziening was 6,66%. Voor 1 lening is het rentepercentage vastgesteld op 4,098% (vorig jaar: 4,018%).

> **Collegiale lening**

Eind 2020 hebben wij een collegiale lening aangetrokken van Woonconcept in Meppel van € 3,0 miljoen. Deze lening met een korte looptijd was nodig in verband met de voorgenomen verkoop van Woonzorgcentrum Vredewold. Wij hebben deze lening in 2021 afgelost.

> **Liquide middelen**

Ultimo 2021 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,7 miljoen. Alle rekeningen worden aangehouden bij de Rabobank. De Rabobank heeft ultimo 2021 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

> **Kasstromen**

In 2021 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 24 miljoen uitgegeven aan investeringen en ruim € 9,9 miljoen aan aflossing van leningen.

MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2021 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 2021 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 10,3 miljoen.

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	18
Hybride renovatie woningen	8.824
Woningverbetering	836
Asbestsanering	350
	<u>10.028</u>

OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	37
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	18
Toegerekende personeelskosten	173
Toegerekende organisatiekosten	76
	<u>304</u>

Totaal	<u><u>10.332</u></u>
---------------	----------------------

VOLKSHUISVESTELIJKE BIJDRAGE DOOR LENINGRUIL

Woningcorporatie Vestia heeft in het verleden verschillende leningen aangetrokken met een lange looptijd en een hoog rentepercentage. Dit brengt jaarlijks een zware rentelast met zich mee. Daarnaast zijn de aflossingsverplichtingen onevenwichtig verdeeld in de tijd. Hierdoor heeft Vestia moeite om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

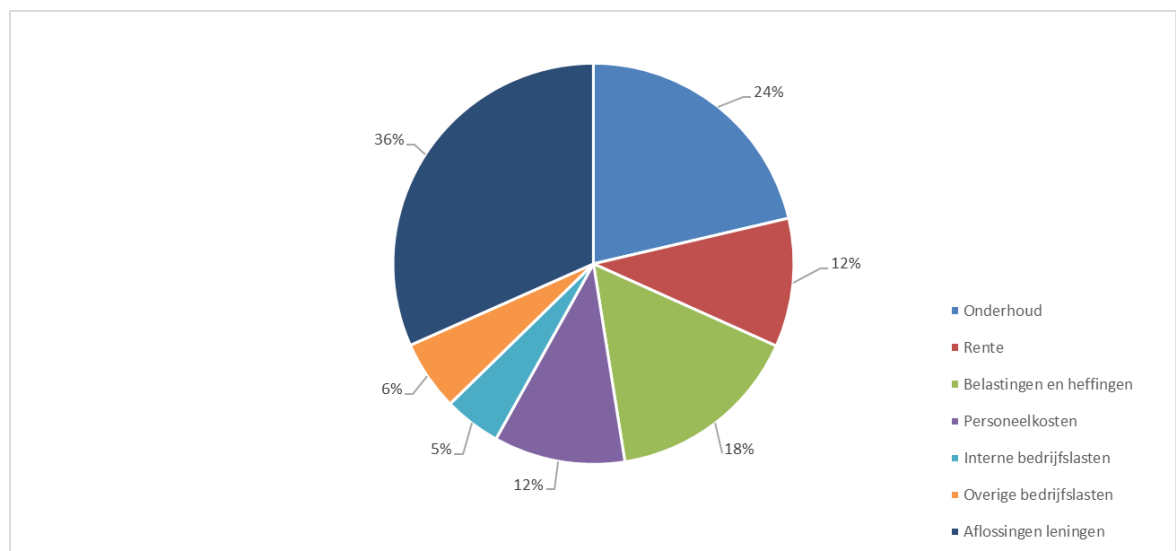
In 2021 heeft de corporatiesector een oplossing gevonden voor de financiële problemen bij deze corporatie in de vorm van een leningruil. Het doel van deze ruil is dat Vestia eigen leningen met een hoge rente ruilt tegen leningen met een marktconforme rente.

Ter uitvoering van de ruil heeft Wold & Waard in 2021 een "Vestia lening" afgesloten met een omvang van € 1,7 miljoen. Voor het verschil tussen de marktconforme rente en de rente van de Vestia lening is een (agio) verplichting opgenomen onder de langlopende leningen. Dit verschil betekent voor Wold & Waard een verlies van ruim € 2,6 miljoen en is als volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 verwerkt. Wold & Waard hecht er waarde aan om op deze manier bij te dragen aan de oplossing voor de geschetste problematiek. Dit in het belang van het waarborgen van de kracht van het stelsel van woningcorporaties en het belang van de huurders.

> Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedragen in 2021 ca. € 35 miljoen.

In onderstaande grafiek staat de besteding per euro.



In 2021 gaat bijna 18% van de huuropbrengsten naar belastingen en heffingen. De belastingen en heffingen betreffen naast de onroerendzaakbelasting, rioolrechten en waterschapslasten vooral de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en overige heffingen (kosten AW en Huurcommissie).

> Aedes benchmark 2021

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark. Volgens die benchmark bedragen onze geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid over 2021 € 906 (vorig jaar € 682). De stijging is onder andere het gevolg van de fusie. Inzet is om de geharmoniseerde bedrijfslasten in de komende jaren weer te reduceren.

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:

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

De afdeling Financiën en Informatievoorziening zorgt jaarlijks voor de actualisatie van de risico's. Het risicomanagement is van de hele organisatie: alle medewerkers hebben hierin een rol.

In 2020 is het risicobeleid geactualiseerd en zijn risicorapportages opgesteld. In 2021 zijn deze risico's geactualiseerd. Mede door de personele wisselingen binnen het Managementteam is besloten om de risicobereidheid in 2022 nader te onderzoeken.

> 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 uitgebannen of belemmerend zijn voor ons werk. Het gaat immers ook om het realiseren van mogelijkheden. We streven naar bewuste en weloverwogen besluitvorming.

> Risicomanagementbeleid

In 2021 heeft een herziening plaatsgevonden van onze risicoanalyse. Deze herziening is tot stand gekomen met medewerking van alle afdelingen. In totaliteit zijn ongeveer 70 risico's onderkend en geactualiseerd. Deze zijn geordend naar de doelstellingen van het ondernemingsplan en van een risicowaarde voorzien. De risico's zijn uitgewerkt en waar nodig zijn beheersmaatregelen vastgesteld. In 2022 wordt ons risicomanagementbeleid geactualiseerd.

De belangrijkste risico's met een actualisatie naar 2021 zijn hieronder opgenomen:

Onderwerp	Onderkend risico	Aanvullende beheersmaatregelen	Wat hebben wij in 2021 gerealiseerd
Vernieuwing voorraad woningen	Ontbreken van een zienswijze voor een blijvende vernieuwing	<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkelen wensportefeuille• Onderzoeken alternatieve bouwmethoden• Experimenteren andere woningtypes	<ul style="list-style-type: none">• Wensportefeuille opgesteld• Tiny houses gerealiseerd in Zuidhorn
Aanzienlijke trillingen in bodem c.q. bodemdalingen	Risico op schade aan onze woningen.	<ul style="list-style-type: none">• Wij volgen de ontwikkelingen op dit onderwerp nauwgezet omdat ons werkgebied aan het	<ul style="list-style-type: none">• Ultimo 2021 zijn er geen ontwikkelingen met betrekking tot dit risico in ons werkgebied.

		aardbevings-gebied grenst	
Politieke veranderingen	Snel wijzigend politiek beleid en veranderingen in het politieke klimaat met significantie impact op onze sector	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief contact onderhouden met Gemeente Westerkwartier • Politieke ontwikkelingen volgen • Nauw contact onderhouden met Aedes 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingen worden op de voet gevolgd waarbij effecten en impact van besluiten snel kunnen worden doorgerekend
Stijgende kosten	Stijgende kosten van onderhoud en nieuwbouw & renovatie	<ul style="list-style-type: none"> • Continue aandacht voor marktconformiteit van onze inkopen 	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar duurzame relatie met bijvoorbeeld aannemers • Vraagbundeling • Bieden continuïteit
Onvoldoende aansluiting woningaanbod op woonvraag	Onvoldoende aandacht voor demografische ontwikkelingen en trends in woonbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> • Actieve deelname woning-marktonderzoeken • Prestatieafspraken • Gemeentelijke Woonvisie • Uitbreiding voorraad in Zuidhorn en Leek 	<ul style="list-style-type: none"> • Conform prestatieafspraken gewerkt • Woonvisie komende jaren vastgesteld • nieuwbouw 35 NOM woningen
Onvoldoende aansluiting woningvoorraad op langer thuis wonen van huurders (scheiden wonen en zorg)	Onduidelijkheid over wat onze bijdrage moet zijn aan scheiden wonen en zorg in bestaande voorraad	<ul style="list-style-type: none"> • Overleg zorginstellingen • Prestatieafspraken over Woonzorgvisie • WMO-budget € 50.000,- 	<ul style="list-style-type: none"> • Halfjaarlijks bestuurlijk overleg met zorginstellingen • Ontwikkeling visie op wonen en zorg (2022 gereed)
Verduurzaming	Toename van druk op de verduurzaming van ons bezit door stijgende energieprijzen enerzijds en stijgende prijzen voor maatregelen anderzijds.	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering programma Wonen met Energie • Uitvoering energetische basiskwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Naast genoemde maatregelen zie ook de resultaten bij het onderwerp stijgende kosten.
Fiscaliteit	Fiscale beperkingen aftrekbaarheid kosten bij vennootschapsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> • In begroting en jaarrekening houden we rekening met beperkte aftrekmogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> • We maken bezwaar tegen enkele in de aangiften door de belastingdienst gebruikte standpunten • In onze jaarrekening verantwoorden wij

		<ul style="list-style-type: none"> • We maken bezwaar tegen enkele aangiften 	<p>onze fiscale positie op basis van de uitgangspunten van de belastingdienst om heffingsrente te voorkomen.</p>
Corona: personeel	Uitval personeel als gevolg van corona, coronamaatregelen en veel thuiswerken	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel coronaprotocol • Naleving richtlijnen • Inschakelen externe hulp waar nodig 	<ul style="list-style-type: none"> • Coronaprotocol is naar aanleiding van geldende wet-regelgeving en adviezen steeds aangepast. We volgen de adviezen van de overheid.
Corona: financiële situatie zorginstellingen	Vroegtijdige opzegging of aanpassingen huurcontracten door verslechtering financiële positie zorginstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële monitoring • Voorbereiden alternatieve exploitaties • Financiële reserveringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop Vredewold, waardoor percentage huurinkomsten uit zorginstellingen is afgenomen • Ontwikkeling visie op Wonen en Zorg

> Vastgoedrisico's

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. De aantrekkelijke 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 vanaf dit jaar 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.

In 2020 is de 'Richtlijn proces en verantwoordelijkheid bij projecten' geactualiseerd. We gebruiken deze richtlijn voor het beheersen van risico's bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten. 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.

In 2006/2007 hebben wij 40 nieuwbouwwoningen onder de koopgarantregeling verkocht. Ons beleid is om deze woningen na terugkoop zonder Koopgarant te verkopen. Ultimo 2021 vallen er nog 22 woningen onder de regeling. Op basis van een inschatting is de huidige verkoopwaarde ca. 38 % hoger dan de terugkoopverplichting.

De grondposities hebben ultimo 2021 een geringe omvang. In Visvliet komen na het slopen van zes woningen drie kleine grondlocaties voor verkoop beschikbaar. Hiervan is in 2021 1 kavel verkocht.

Daarnaast is als gevolg van de uitvoering van het project Touwslagersbaan 1 kavel overgebleven. Deze wordt verkocht en is ultimo 2021 gewaardeerd tegen de taxatiewaarde.

De omvang van het risico op afwaardering in relatie tot het eigen vermogen is zeer gering.

> **Risico's rondom de werkorganisatie**

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 verslaglegging: jaarplan en -begroting, financieel meerjarenperspectief, maandrappportages, 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 (zie ook toelichting langlopende schulden in de jaarrekening).

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 dat fraude zoveel mogelijk voorkomt. Dit bestaat onder andere uit:

- het gedrag en de cultuur binnen de corporatie. De bestuurder, het MT en de RvC houden een cultuur van eerlijk, open en ethisch gedrag in stand en vervullen een voorbeeldfunctie in het uitdragen van deze cultuur en het aanspreken van personen die ongewenst gedrag vertonen. Dit gedrag is zichtbaar gemaakt in o.a. reglementen, een klokkenluidersregeling en een vertrouwenspersoon.
- strategie en risicomanagement: Wold & Waard kent een proces van risicomanagement waarbij risico's worden geïdentificeerd, voorzien van kans en impact analyse en beheersingsmaatregelen om de risico's te beperken. 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

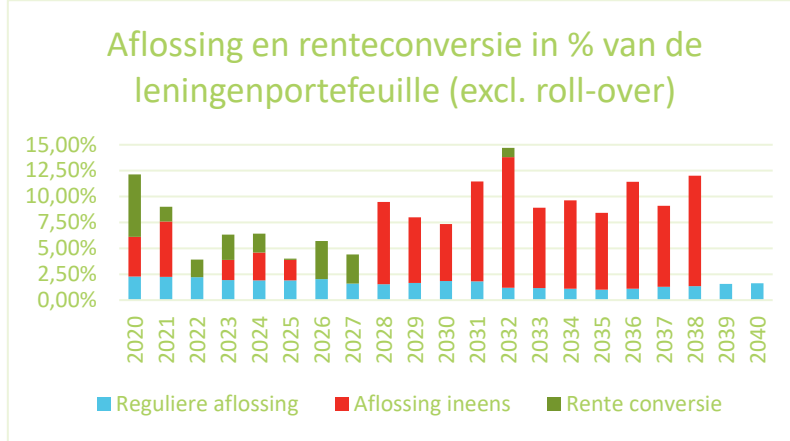
Wold & Waard loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande transacties vinden plaats in euro's. Ook met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten loopt Wold & Waard geen valutarisico's.

Renterisico

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

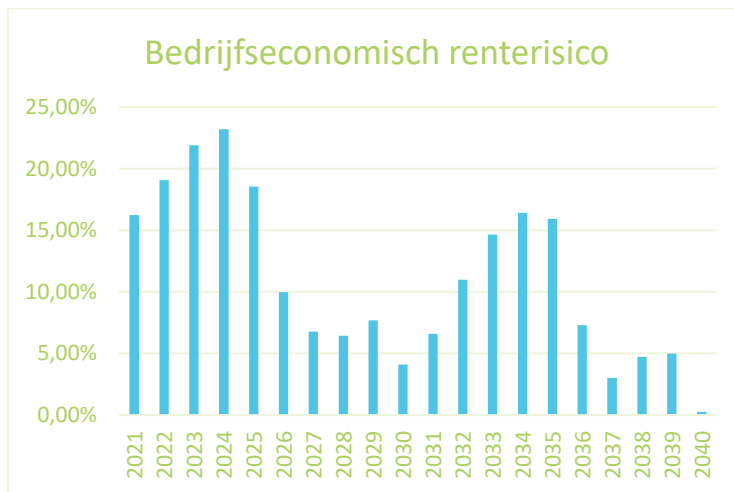
Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en de aflossingsverplichting dusdanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Het renterisico mag per jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedragen. Uit het treasuryjaarplan 2022 blijkt dat wij inclusief de roll-over leningen binnen deze marge van 15% renterisico blijven.

De ontwikkeling van het renterisico ziet er op basis van het meerjarenperspectief als volgt uit:



Renterisico

Het renterisico o.b.v. de bedrijfseconomische methode ziet er op basis van het meerjarenperspectief als volgt uit:



Belangrijke observaties zijn:

1. eerste jaren: een hoog volume als gevolg van investeringen in renovaties, nieuwbouw en herfinanciering van leningen. Vanaf 2026 neemt het investeringsvolume met name voor nieuwbouw af;
2. investeringen vanaf 2023 zijn onzekerder omdat geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw en renovatieprojecten;
3. in de periode 2032-2035 is sprake van een piek in het bedrijfseconomisch risico door herfinanciering van leningen.

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden en vorderingen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 2,6 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 € 5,7 miljoen op de roll-over leningen. De geplande investeringen voor 2022 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 2021 bedraagt 2,6%

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.

Deelnemingsrisico

In 2020 is besloten DENN B.V. op te heffen omdat er geen bedrijfsactiviteiten meer zijn. De liquidatie heeft in 2021 plaatsgevonden. Per balansdatum is daarom geen sprake meer van een deelnemingsrisico.

KENGETALLEN

	2021	2020 (excl. SHV)
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	4.961	4.459
Onzelfstandige woonegelegenheden	16	30
Bezit verhuurt aan instellingen	456	411
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>5.433</i>	<i>4.900</i>
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10	8
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>51</i>	<i>49</i>
Totaal	5.484	4.949
Aantal gewogen verhuureenheden	5.447	4.912
Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)		
Goedkoop	1.303	927
Betaalbaar laag	1.603	
Betaalbaar midden	2.130	3.335
Betaalbaar hoog	207	
Duur	179	188
Vrije sector	60	12
Totaal	5.482	4.462
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	40	6
Aantal aangekochte woonegelegenheden	1	0
Aantal gesloopte woonegelegenheden	2	38
Aantal verkochte woonegelegenheden	130	15
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	159	67
Verhuur		
Totale betaalachterstand (ex)huiders (x € 1.000,-)	489	391
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	35.457	30.572
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,4%	1,3%
Totale huurderiving (x € 1.000,-)	418	238
Huurderiving in % van de huren en vergoedingen	1,2%	0,8%
Gemiddelde netto huurprijs (x € 1,-)	518	516
Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Huren en vergoedingen	6.433	6.175
Onderhoudskosten, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.837	1.809
Beïnvloedbare bedrijfslasten	656	546
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	442	428
Verhuurderheffing	650	670
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.846	2.722
Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	32.542	29.400
Voorzieningen	2.172	3.019
Leningen kredietinstellingen	24.216	21.535
Jaarresultaat na belasting	11.877	7.558
Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)		
Marktwaarde in verhuurde staat	129.164	114.979
Beleidswaarde	69.998	64.570
WOZ-waarde	128.360	123.820
Leegwaarde	164.877	146.575
Marktwaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	78,3%	78,4%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (marktwaarde)	75,7%	74,6%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	56,0%	55,8%
Interest coverage ratio (ICR)	2,6	2,2
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	34,6%	33,4%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	21,7%	17,4%
Current ratio *	0,7	0,8

Jaarrekening

JR Balans per 31 december 2021

(NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	699.297	630.748
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.485	830
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	4.270	4.568
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	4.865	3.951
Materiële vaste activa			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	1.531	1.599
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.734	1.790
		713.182	643.486
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	125
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.293	3.792
		1.293	3.917
Totaal vaste activa		714.475	647.403
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	170	94
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	110	99
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	186	176
Gemeenten	5.2	55	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	-
Overige vorderingen	5.4	45	207
Overlopende activa	5.5	2.125	865
Liquide middelen	6.1	3.743	2.687
Totaal vlottende activa		6.434	4.128
Totaal activa		720.909	651.530

PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen			
Overige reserves	7.1	177.257	160.851
Herwaarderingsreserve	7.2	368.426	321.033
Totaal eigen vermogen		545.683	481.884
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	11.652	15.925
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	98	628
Overige voorzieningen	8.3	80	67
Totaal voorzieningen		11.830	16.619
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	9.1	131.907	124.545
Embedded derivaten	9.2	8.828	10.765
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	4.556	3.811
Overige langlopende schulden	9.4	3.176	3.486
Totaal langlopende schulden		148.467	142.607
Kortlopende schulden			
Collegiale financiering	10.0	0	3.000
Schulden aan gemeenten	10.1	0	8
Schulden aan leveranciers	10.2	1.274	985
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	5.877	2.239
Pensioenpremies	10.4	0	-
Overige schulden	10.5	1.255	1.291
Overlopende passiva	10.6	1.433	1.900
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	5.090	997
Totaal kortlopende schulden		14.929	10.419
Totaal passiva		720.909	651.530

JR Winst- en verliesrekening 2021

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

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	1.1	34.067	34.549
Opbrengsten servicecontracten	1.2	972	953
Lasten servicecontracten	1.3	-852	-914
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.102	-2.234
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-10.008	-10.260
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.993	-5.866
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.084	16.228
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	11.680	3.877
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-77	-161
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-10.117	-2.726
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.486	990
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.028	-17.881
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	71.133	50.842
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	176	71
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		61.281	33.032
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.382	1.085
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.359	-1.237
Netto resultaat overige activiteiten		23	-152
Overige organisatiekosten	6.1	-4.799	-2.049
Leefbaarheid	7.1	-304	-369
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.1	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.2	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	-29	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-2.273	-6.821
Saldo financiële baten en lasten		-2.302	-6.802
Resultaat voor belasting		71.470	40.879
Belastingen	9.1	-6.777	-1.994
Resultaat deelnemingen	10.1	-	-
Resultaat na belasting		64.693	38.884
Bestemming resultaat			
Overige reserves		14.190	2.908
Herwaarderingsreserve		50.503	35.976
		64.693	38.884

JR Kasstroomoverzicht 2021

Directe methode - Totaal (x € 1.000)

	2021	2020
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	3.743	2.687
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	2.687	4.437
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	1.056	-1.750
Ontvangsten:		
Huren	34.123	34.599
Vergoedingen	1.605	1.920
Overige bedrijfsontvangsten	169	254
Rente	0	-
	35.898	36.773
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-4.297	-4.683
Lonen en salarissen	-2.388	-2.658
Sociale lasten	-1.332	-1.322
Pensioenlasten	-577	-703
Onderhoudsuitgaven	-8.652	-8.767
Overige bedrijfsuitgaven	-6.267	-5.677
Rente uitgaven	-4.683	-5.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-95	-24
Verhuurdersheffing	-3.543	-3.231
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5	-15
Vennootschapsbelasting	-640	-2.672
	-28.181	-30.090
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.717	6.683
(Des)investeringsactiviteiten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	11.743	3.417
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	20	867
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	11.763	4.284
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.285	-1.539
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-14.936	-8.519
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-573	-7
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-183	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-29	-45
Investerings overig	-252	-251
Externe kosten bij verkoop	-65	-
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	-24.322	-10.361
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.559	-6.076
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	53	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	0	-20
Uitgaven overig DAEB	-	-
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	53	-20
Kasstroom uit (des)investerings	-12.506	-6.096
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	18.679	3.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	3.000
Aflossing WSW geborgde leningen	-8.514	-7.296
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-4.319	-1.541
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	5.846	-2.337
Mutatie liquide middelen	1.056	-1.750

JR 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.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van Wold & Waard en DENN B.V. Vanaf 1 januari 2020 is de exploitatie van de systemen van DENN ondergebracht bij Wold & Waard. DENN B.V. is in 2021 opgeheven. De financiële afwikkeling heeft eveneens in 2021 plaatsgevonden.

Wold & Waard is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van sociale huurwoningen. De activiteiten van Wold & Waard vinden plaats in Nederland.

> Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

> Fusie

Ingangsdatum

Per 1 januari 2021 is Stichting Wold & Waard gefuseerd met de Stichting Huisvesting Vredewold, waarbij Wold & Waard de fusiedrager is.

Namen en beschrijvingen van de gefuseerde partijen:

- Stichting Huisvesting Vredewold: een laagdrempelige woningcorporatie die goede betaalbare huisvesting biedt aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Primair gericht op de huisvesting van ouderen en zorgvragers in de gemeente Westerkwartier.
- Stichting Wold & Waard: biedt goede en betaalbare woningen in de sociale huursector in het Westerkwartier. Primair gericht op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag.

Wijze van verwerking van de fusie

De fusie betreft een juridische fusie en kan worden aangemerkt als een "samensmelting van belangen". De verwerking in de jaarrekening heeft plaatsgevonden onder toepassing van de "pooling of interests" methode. Deze methode heeft tot doel om te komen tot een verslaggeving van de fusiecorporatie die hetzelfde effect heeft als waren de afzonderlijke rechtspersonen op de oude voet doorgegaan, zij het nu in gemeenschappelijke eigendom. De samengevoegde activa en passiva zijn tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen in de fusiecorporatie.

Over boekjaar 2020 zijn door beide stichtingen aparte jaarrekeningen opgesteld. De vergelijkende cijfers zijn over 2020 pro forma aangepast.

Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van Wold & Waard en Huisvesting Vredewold naar waarderingsgrondslagen zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt niet tot aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2020:

Eigen vermogen per 31 december 2020 volgens jaarrekening 2020 van Wold & Waard	€ 433 miljoen
Eigen vermogen per 31 december 2020 volgens jaarrekening 2020 van Vredewold	€ 49 miljoen
Aanpassing waardering	€ 0

Eigen vermogen per 1 januari 2021 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie € 482 miljoen

De aanpassingen hebben eveneens geen effecten op het pro forma resultaat 2020:

Resultaat 2020 volgens jaarrekening 2020 van Wold & Waard	€ 37,1 miljoen
Resultaat 2020 volgens jaarrekening 2020 van Vredewold	€ 1,8 miljoen
Aanpassing waardering	€ 0

Resultaat 2020 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie € 38,9 miljoen

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 Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Daarnaast is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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

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

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

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

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten

worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

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

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

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

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

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

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

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

> [Presentatie- en functionele valuta](#)

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

> Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

> Schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze uitgangspunten en veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de full-versie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' voor de basisversie.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Wold & Waard. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke kooprijzen.
- Embedded derivaten: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde van de geschreven swaption. De marktwaarde is afhankelijk van de rentecurve. Deze gehanteerde rentecurve is tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed en de embedded derivaten, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, een fiscale onderhoudsvoorziening en afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

> Aardbevingsgebied

Conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' vallen de woningen in de dorpen Oldehove, Saaksum en Den Ham in het aardbevingsgebied. Aangezien het aandeel van deze dorpen minder dan 5% 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 2020 € 635,3 miljoen. Ultimo 2021 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 703,6 miljoen, een toename van € 68,3 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 2021 wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (- € 3,9 miljoen) en waardeverandering ¹ (€ 72,2 miljoen).

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

• Stijging overdrachtskosten	€	-34,5
• Daling contract-, markt- en maximaal redelijke huur	-	-3,2
• Stijging mutatie en instandhoudingsonderhoud en beheer	-	-11,2
• Daling verhuurderheffing	-	15,1
• Stijging door lagere disconteringsvoet	-	40,0
• Stijging (minimale) mutatiekans	-	21,1
• Wijziging exit yield	-	--3,6
• Wijziging economische parameters	-	3,8
• Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	43,9
• Daling woonoppervlakte volgens de NEN2580	-	-6,4
• Waardeverandering a.g.v. fusie	-	-1,5
• Overige wijzigingen (renovatie, basisgegevens)	-	1,5
	€	<u>72,2</u>

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties, schattingwijzigingen en daling woonoppervlakte is in 2021 13,3%. Per 1 januari 2021 is de overdrachtsbelasting verhoogd van 2% naar 8% voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen wat de waardestijging met zo'n 5% heeft beperkt. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gekeken vanuit het beleggersperspectief. Omdat een belegger nu 8% in plaats van 2% overdrachtsbelasting betaald, zal deze bij een gelijkblijvend beleggingsrendement als voor de verhoging van de overdrachtsbelasting minder voor een woning willen betalen. Zonder de verhoging van de overdrachtsbelasting zou de stijging iets meer dan 18% zijn geweest.

Volgens de 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2021 versus 2020' d.d. 7-12-2021 van Fakton bedraagt de waardeverandering van de marktwaarde (na correctie van de verhoging van de overdrachtsbelasting) in verhuurde staat in Overig Groningen ² 11,6%. Die voor koopwoningen 14,2%. De ontwikkeling van de woningwaarde van koopwoningen in 2021 voor de provincie Groningen is 27,8% (CBS). De landelijke stijging is 25,1%. Hierbij plaatsen wij de kanttekening dat door het tekort aan koopwoningen op de woningmarkt ertoe heeft geleid dat er veelal wordt overboden op te koop staande woningen wat tot deze prijsstijging heeft geleid. En de particuliere koopmarkt voor eigen bewoning heeft

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

² Overig Groningen omvat de gemeenten Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen en Het Hogeland

geen last van de stijging van de overdrachtsbelasting gehad. Een vergelijking van de landelijke en provinciale prijsstijging met de marktwaarde in verhuurde staat is hierdoor niet goed mogelijk. De gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat van woningen in het gebied Overig Groningen volgens de effectrapportage bedraagt ultimo 2021 € 129.560. De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 131.300.

> Stelselwijzigingen

Voor boekjaar 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen.

> Schattingswijzigingen in het vastgoed

Per 1 januari 2021 zijn de stichtingen Wold & Waard en Huisvesting Vredewold gefuseerd. Beide organisaties maakten gebruik van een ander waarderingmodel (Wold & Waard van TMS en Huisvesting Vredewold van Flux). Door het waarderen van het bezit van Huisvesting Vredewold in TMS ontstond er een lagere marktwaarde van circa € 1,4 miljoen. Dit effect is verwerkt onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen.

> Presentatiewijzigingen

Voor boekjaar 2021 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 waarderinggrondslag 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 vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

> Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

> Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering 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'

Als gevolg van de fusie met Huisvesting Vredewold wordt Wold & Waard per 1 januari 2022 aangemerkt als een organisatie van openbaar belang (OOB-status) en is per 1 januari 2021 de vrijstelling van scheiding Daeb/niet-Daeb vervallen. 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.

Wold & Waard had een 50% deelneming in DENN B.V. Tot en met 2019 was in deze B.V. de exploitatie van een vijftal wko-systemen ondergebracht. De systemen zijn eigendom van Wold & Waard en werden tot 1 januari 2020 verhuurd aan DENN B.V. Per 1 januari 2020 zijn de exploitatieactiviteiten overgeheveld naar Wold & Waard. Ultimo 2020 is de liquidatiebalans opgesteld. DENN B.V. is in 2021 opgeheven.

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 tevens, 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 2021').

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

Waardemutaties

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

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten

instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat

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

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

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

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen 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 herstructureringskosten.

> 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 tevens, 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 voortvloeiende 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). 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 doorexploiteerscenario, 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 marktuitgangspunten 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)

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

> 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 waarden 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

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.

> 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

> 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 2,8%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

> 9.1 Leningen kredietinstellingen

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 4 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 langlopende 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 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 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 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 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 Wold & Waard integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Wold & Waard heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

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), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

> 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 2021 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 126,0%), 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	5.416	17	5.433
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	9	1	10
Standplaatsen / garageboxen	0,1		41	41
Totaal aantal eenheden		5.425	59	5.484
Totaal aantal gewogen eenheden		5.425	22	5.447

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 financierings-activiteiten) 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 vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- 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 vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

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

31-12-2021 31-12-2020

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	699.297	630.748
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.485	830
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.531	1.599
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.734	1.790
	<u>704.047</u>	<u>634.967</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	333.503	323.759
Herwaarderingsreserve	320.482	285.665
Cumulatieve waardeveranderingen	-23.239	-29.188
Marktwaaarde	<u>630.746</u>	<u>580.236</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	184	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie	15.139	10.226
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	7.240	1.272
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-357
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-722

Buitengebruikstelling en afstoting	-8.514	-675
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>14.049</u>	<u>9.744</u>

Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaaarde	49.654	40.111
Investeringen in bestaand bezit	-1.189	-533
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-3.362
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-18
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.203	-1.380
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	<u>47.262</u>	<u>34.817</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaaarde	19.818	12.930
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-12.578	-7.185
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	204
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>7.240</u>	<u>5.949</u>

Stand per 31 december

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

Bij de fullversie 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 zorgeneenheid (extramuraal))				
	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)				
	Garageboxen				
	Intramuraal zorgvastgoed				
Bouwjaar:	voor 1945	1945 – 1960	1960 – 1970	1970 – 1980	1980 – 1990
	1990 – 2000	2000 – 2010	2010 – 2020		

Op basis van bovenstaande criteria zijn 280 Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Basis- en fullversie

Per 31 december 2021 zijn van het DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken volgens de basis- en fullversie van het waarderingshandboek gewaardeerd.

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken fullversie	Totaal
Woongelegenheden en standplaatsen	4.966	4	4.970
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	10	10
Intramuraal vastgoed	0	446	446
Totaal	4.966	460	5.426

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 6,0%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 5,0%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	ja	nee

Bij de bepaling van de marktwaarde is rekening gehouden met achterstallig onderhoud van circa € 0,4 miljoen. Er is geen sprake van erfpacht of andere 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 fullversie 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	7,06 - 8,79 %	alle	5,78 – 7,93 %
Disconteringsvoet	alle	6,75 – 7,25 %	alle	5,80 – 7,50 %
Onderhoud	alle	€ 5,99 – € 9,68/m ²	alle	€ 7,06 – € 11,58/m ²

Ontwikkelingen marktwaarde 2021

De marktwaarde van ons Daeb vastgoed is in 2021 gestegen van € 630,7 miljoen naar € 699,3 miljoen. De stijging van € 68,6 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	75,9 miljoen
• Nieuwbouw/aankoop	-	6,4 miljoen
• Renovatie	-	2,4 miljoen
• Wijziging in m2	-	- 6,4 miljoen
• Verkoop/sloop	=	<u>- 9,7 miljoen</u>
	€	<u>68,6 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed, exclusief voorraadmutaties, bedraagt in 2021 ca. 13%. De stijging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8% had een drukkend effect op de waardeontwikkeling van circa 5%.

De nieuwbouw betreft de oplevering van 40 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 22 huurwoningen, een zorgcentrum en twee bedrijfsruimten en de sloop van 2 woningen. De wijziging in m2 betreft een lager aantal m2 bij de woningen. Met ingang van 2021 worden de m2 volgens de NEN2580 gebruikt in plaats van de m2 uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

> **Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 377,7 miljoen. Een toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 109.

> **WOZ-waarde**

De WOZ-waarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen en bedraagt € 705,1 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 € 634,7 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.

> **Verkoop van woningen in exploitatie**

In het verkoopplan zijn 248 onroerende zaken voor verkoop geormerkt. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt circa € 45,8 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op gerealiseerde verkoopprijzen uit 2021. De boekwaarde bedraagt circa € 32,5 miljoen. Conform begroting zullen naar verwachting 16 woningen binnen 1 jaar worden verkocht met een opbrengstwaarde van circa € 2,95 miljoen en een boekwaarde van € 2,1 miljoen.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	1.922	1.651
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.092	1.042
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	830	609
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investerings	8.272	3.718
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-7.240	-3.447
	1.032	271
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	2.954	1.922
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.469	1.092
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	1.485	830
Specificatie projecten in ontwikkeling:		
Nieuwbouw Touwslagersbaan - Noordhorn	-	829
Nieuwbouw De Borgh - Zuidhorn	1.459	-
Aanloopkosten diverse projecten	27	1
	1.485	830

Eind 2021 zijn 24 woningen van het project De Borgh in Zuidhorn in ontwikkeling. Voor zover van toepassing zijn de investeringen op deze projecten gesaldeerd met de voorziening voor onrendabele investeringen. Daarnaast zijn aanloopkosten gemaakt voor nieuwbouw De Poort en de Van Panhuyslaan in Leek en Centrumweg in Opende.

1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	2.064	2.050
Cumulatieve afschrijving	-465	-388
Boekwaarde	1.599	1.662
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investerings	9	14
Afschrijvingen	-77	-77
	-68	-63
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	2.073	2.064
Cumulatieve afschrijving	-542	-465
Boekwaarde	1.531	1.599

> Verzekerde waarde

De overige onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd op basis van de herbouwwaarde. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 2,9 miljoen.

> Financiering

De overige onroerende zaken in exploitatie worden intern gefinancierd.

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs	3.767	4.119
Cumulatieve afschrijvingen	-1.978	-2.227
Boekwaarde	1.789	1.892

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	279	261
Desinvesterings	-326	-613
Afschrijvingen	-334	-363
Afschrijvingen desinvesterings	326	613
Saldo	-55	-102

Stand per 31 december

Verrijingsprijs	3.720	3.768
Cumulatieve afschrijvingen	-1.986	-1.978
Boekwaarde	1.734	1.790

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfspan	Inrichting/ inventarissen/ automatisering	Transport middelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Verrijingsprijs	2.802	654	311	3.767
Cumulatieve afschrijvingen	-1.441	-333	-204	-1.978
Boekwaarde	1.361	321	107	1.789
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings	36	226	17	279
Desinvesterings	-17	-245	-64	-326
Afschrijvingen	-131	-147	-56	-334
Afschrijvingen desinvesterings	17	245	64	326
Saldo	-95	79	-39	-55
Stand per 31 december				
Verrijingsprijs	2.821	635	264	3.720
Cumulatieve afschrijvingen	-1.555	-235	-196	-1.986
Boekwaarde	1.266	400	68	1.734

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

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

Bedrijfspan	Lineair 25 jaar
Inrichting/inventarissen	5/10 jaar
Automatisering primair bedrijfsinformatiesysteem	6 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 € 279.000 geïnvesteerd. Dit betreft investeringen in automatisering en inventaris (€ 226.000), transportmiddelen (€ 17.000) en het isoleren van het dak van het kantoor (€ 36.000).

In 2021 is voor € 326.000 aan regulier afgeschreven investeringen buiten gebruik gesteld.

> **Verzekerde waarde**

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 3,4 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 2021.

> **WOZ-waarde**

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

> **Financiering**

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA NIET DAEB

31-12-2021 **31-12-2020**

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.270	4.568
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.865	3.951
	<u>9.135</u>	<u>8.519</u>

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	4.730	4.363
Herwaarderingsreserve	532	496
Cumulatieve waardeveranderingen	-695	-639
Marktwaaarde	<u>4.567</u>	<u>4.220</u>

(Des)investeringen:

Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	722
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.070	-355
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>-1.070</u>	<u>367</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaaarde	171	74
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-21	-38
<i>subtotaal herwaarderingsreserve</i>	<u>150</u>	<u>36</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaaarde	105	130
Buitengebruikstelling en afstoting	518	-
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-	-186
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>623</u>	<u>-56</u>

Stand per 31 december

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

> Marktwaarde

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

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

Bij de fullversie wordt jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en terzake 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 11 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 zorgenheid (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 fullversie

Per 31 december 2021 zijn van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de basis- en fullversie van het waarderingshandboek:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken fullversie	Totaal
Woongelegenheden	6	1	7
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed			
Garageboxen	41		41
Intramuraal vastgoed		10	10
Totaal	47	11	58

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 5,0%	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 fullversie 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	7,75 – 8,43 %	alle	5,98 %
Disconteringsvoet	alle	7,00 - 7,25 %	alle	6,25 %
Onderhoud	alle	€ 2,27 - € 8,25/m ²	alle	€ 9,08/m ²

Ontwikkelingen marktwaarde 2021

Wegens de verkoop van 1 woning en twee bedrijfsruimten daalde de marktwaarde met € 0,6 miljoen. Daar tegenover stond een algemene waardeverhoging van € 0,3 miljoen.

> Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 3,6 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 de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 4,9 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.

> Verkoop van woningen in exploitatie

Er is een verkoopplan opgesteld waarin 15 woningen voor verkoop zijn geormerkt. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt circa € 4,9 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van in 2021 verkochte woningen. De boekwaarde bedraagt ruim € 2,3 miljoen.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

31-12-2021

31-12-2020

Stand per 1 januari

Contractprijs verkochte woningen	3.122	3.122
Cumulatieve waardeveranderingen	829	402
Boekwaarde	3.951	3.524

(Des)investeringen:

Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-115	-
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
<i>subtotaal contractprijs verkochte woningen</i>	-115	-

Waardeveranderingen:

Waardeveranderingen	1.058	427
Desinvesteringen	-29	-
<i>subtotaal cumulatieve waardeveranderingen</i>	1.029	427

Stand per 31 december

Contractprijs verkochte woningen	3.007	3.122
Cumulatieve waardeveranderingen	1.858	829
Boekwaarde	4.865	3.951

> Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 22 woningen opgenomen. In 2021 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 2021 is de waarde van de 22 woningen volgens de CBS-index met 27,8% gestegen ten opzichte van ultimo 2020.

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 2021
Streefhuur	€ 544,- per maand
Onderhoudsnorm	€ 2.093,- per jaar
Beheerlasten	€ 867,- per jaar

Voor zover afwijkend van voor 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	Mutatie t.o.v. uitgangspunt per woning	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur	€ 25,- per maand hoger	€ 21.789 hoger
Onderhoudsnorm	€ 25,- per eenheid hoger	€ 4.472 lager
Beheerlasten	€ 25,- per eenheid hoger	€ 4.233 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 2021 € 381,3 miljoen (DAEB-bezit € 377,7 miljoen en niet-DAEB € 3,6 miljoen). Dat is € 322,3 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende afslagen:

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		703.567
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	77.554	
Betaalbaarheid (streefhuur)	-283.587	
Kwaliteit (onderhoud)	-90.950	
Beheer (beheerkosten)	-25.298	
Subtotaal		-322.281
Beleidswaarde		381.286

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

> **Van beleidswaarde 2020 naar 2021**

In de jaarrekening 2020 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 351,8 miljoen. Deze waarde steeg in 2021 met € 29,5 miljoen. In onderstaande tabel staat de verklaring van deze stijging.

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Beleidswaarde 2020		351.829
Sloop en verkoop	-9.119	
Nieuwbouw en aankoop	4.301	
Effect meerjarenbegroting	-41.170	
Waardeontwikkeling en aanpassing handboek 2021	75.445	
Subtotaal		29.457
Beleidswaarde 2021		381.286

Het effect van de meerjarenbegroting betreft met name de extra structurele uitgaven voor (de organisatie van) het niet planmatig onderhoud en de aangescherpte richtlijn voor planmatig onderhoud. Deze laatste houdt in dat bij de kosten voor planmatig onderhoud geen rekening gehouden mag worden met toekomstige plannen voor verkoop, sloop en renovatie.

3. Financiële vast activa	31-12-2021	31-12-2020
3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	125
3.2. Latente belastingvordering(en)	1.293	3.792
	<u>1.293</u>	<u>3.917</u>
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
DENN B.V.	-	125
	-	<u>125</u>
Stand per 1 januari	125	125
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Afwikkeling deelneming	-125	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>125</u>
3.2 Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering afschrijvingen	269	352
Latente belastingvordering op langlopende schulden	698	749
Latente belastingvordering op Vestialening	326	-
Latente belastingvordering embedded derivaten	-	2.691
	<u>1.293</u>	<u>3.792</u>
Stand per 1 januari	3.792	3.374
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Vorming latentie Vestialening	326	-
Waardeveranderingen	-2.825	418
Stand per 31 december	<u>1.293</u>	<u>3.792</u>

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelneming betrof in 2020 onze 50% deelneming in DENN BV te Leek. Per 1 januari 2020 zijn de exploitatieactiviteiten van de wko's overgeheveld naar de beide deelnemende woningcorporaties. DENN BV wordt is in 2021 opgeheven.

3.2 Latente belastingvorderingen

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

Van de latente belastingvorderingen is ultimo 2021 naar verwachting € 0,5 miljoen verrekenbaar binnen 1 jaar (ultimo 2020 € 0,2 miljoen).

Bij de discontering is een netto rente percentage van 2,55% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 4,8 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 bedraagt nominaal ruim € 0,3 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 € 0,3 miljoen.

Overige langlopende schulden

Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële waardering van de langlopende schulden afwijkt van de fiscale waardering. De latente vordering (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële waarde) bedraagt € 0,7 miljoen.

Embedded derivaten

Gedurende 2021 is besloten dat de embedded derivaten fiscaal worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor is er op balansdatum geen sprake meer van een tijdelijk verschil tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering. Dit heeft in 2021 geleid tot een vrijval van € 2,7 miljoen.

Leningruil Vestia

De fiscale verwerking van deze leningruil heeft 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 wordt 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.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2021	31-12-2020
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	170	94
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	110	99
	<hr/>	<hr/>
	280	193
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	77	94
4.1.2 Grond Noordhorn	93	-
	-	-
	<hr/>	<hr/>
	170	94
4.3 Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	110	99
	<hr/>	<hr/>

Eind 2020 beschikten wij over 1 grondpositie in Visvliet. In 2021 is deze grondpositie verdeeld in drie delen:

- Er is een perceel verkocht in 2021. Hierop is een klein verlies geleden.
- Er is een perceel dat gereed is gemaakt voor verkoop, deze is gewaardeerd op de verwachte marktwaarde.
- Er is een perceel dat nog gesloopt moet worden en daarna in de verkoop gaat. Hiervoor zijn alleen voorbereidingskosten gemaakt.

Daarnaast is bij een project in Noordhorn een perceel grond overgebleven. Dit wordt in 2022 te koop aangeboden. De waardering heeft plaatsgevonden tegen taxatiewaarde.

5. Vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
5.1. Huurdebiteuren	186	176
5.2. Gemeente	55	-
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
5.4. Overige vorderingen	45	207
5.5. Overlopende activa	2.125	865
	<u>2.411</u>	<u>1.249</u>
5.4. Overige vorderingen		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	266	204
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-227	-183
	39	21
5.4.3 Overige debiteuren	6	186
	<u>45</u>	<u>207</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	2.039	784
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	86	81
	<u>2.125</u>	<u>865</u>

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk de korting op de verhuurdersheffing van € 1,2 miljoen en RVO subsidies € 336.000. Hiervoor zijn voorlopige beschikkingen ontvangen. De korting op de verhuurdersheffing kan verrekend worden met de aangifte verhuurdersheffing op basis van de definitieve beschikking.

Daarnaast is sprake van nog te ontvangen voorschotten en afrekeningen voor levering van warmte van de wko-installaties van € 331.000.

De looptijd van deze vorderingen is, met uitzondering van de korting op de verhuurderheffing, korter dan 1 jaar

6.1 Liquide middelen	31-12-2021	31-12-2020
Direct opvraagbaar:		
6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	2.528	1.367
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	1.215	1.320
6.1.9 Overige	-	0
	<u>3.743</u>	<u>2.687</u>

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

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2021	31-12-2020
7.1 Overige reserves	177.257	160.851
7.2 Herwaarderingsreserve	368.426	321.033
	<u>545.683</u>	<u>481.884</u>
7.1 Overige reserves		
Stand per 1 januari	160.851	154.433
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.967	1.261
Mutatie agv mutatie herwaarderingsreserve	99	-1.267
Realisatie uit hoofde van sloop	147	3.515
	<u>2.213</u>	<u>3.509</u>
Resultaat lopend boekjaar	14.190	2.908
Stand per 31 december	<u>177.257</u>	<u>160.851</u>
7.2 Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	321.033	286.162
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.967	-1.261
Mutatie herwaarderingsreserve	-996	3.671
Realisatie uit hoofde van sloop	-147	-3.515
	<u>-3.110</u>	<u>-1.105</u>
Resultaat lopend boekjaar	50.503	35.976
Stand per 31 december	<u>368.426</u>	<u>321.033</u>
Het resultaat lopend boekjaar is als volgt in de balans verwerkt:		
Onder resultaat lopend boekjaar bij de overige reserves	14.190	2.908
Onder resultaat lopend boekjaar bij de herwaarderingsreserve	50.503	35.976
	<u>64.693</u>	<u>38.884</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 2021 ten bedrage van € 64,7 miljoen positief is als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 14,2 miljoen
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 50,5 miljoen

> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal zo'n € 368 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 321 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 € 322 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	31-12-2021	31-12-2020
8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie	11.652	15.925
8.2 Latente belastingverplichtingen	98	628
8.3 Overige voorzieningen	80	67
	<u>11.830</u>	<u>16.619</u>
8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie		
Stand per 1 januari	15.925	8.339
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	8.236	13.746
Onttrekkingen	-12.509	-6.160
	<u>-4.273</u>	<u>7.586</u>
Stand per 31 december	<u>11.652</u>	<u>15.925</u>
8.2 Latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	952	126
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-	1.333
Onttrekkingen	-606	-492
Vrijval ten gunste van het resultaat	-248	-15
	<u>-854</u>	<u>826</u>
Stand per 31 december	<u>98</u>	<u>952</u>
8.3 Overige voorzieningen		
Stand per 1 januari	67	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	13	67
	<u>13</u>	<u>67</u>
Stand per 31 december	<u>80</u>	<u>67</u>

Voorziening onrendabele investering projecten

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 2022 voorzien wij voor de volgende projecten onrendabele toppen:

Project	Berekende ORT x € 1.000,-	Saldering gedane investeringen x € 1.000,-	Voorziening ultimo x € 1.000,-
Nieuwbouw De Borgh te Zuidhorn	1.196	1.196	0
Nieuwbouw De Winding	682	273	409
Renovatie Het Moor te Niekerrk	1.318	5	1.313
Renovatie Terpstrastraat te Doezum	313	3	310
Renovatie Provinciale weg te Sebaldeburen	525	8	517
Renovatie Grietenij te Leek	2.168	10	2.158
Renovatie B.v. Rasquerstraat te Leek	1.110	7	1.103
Renovatie Julianastraat te Niekerk	979	7	972
Renovatie Renkemastraat te Doezum	1.142	507	635
Renovatie Hofmastraat te Oldehove	573	6	567
Renovatie Westralaan-Kazerneweg te Oldehove	2.281	22	2.259
Renovatie C Hieronymuslaan te leek	1.135	856	279
Renovatie Waezenburglaan te leek	1.126	0	1.126
Totaal	14.548	2.900	11.652

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 11,2 miljoen.

> Voorziening 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 post latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal € 0,1 miljoen (ultimo 2020: € 0,5 miljoen). Bij de discontering is een netto rente percentage van 2,55 % toegepast. De looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 19 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 2,75%.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2021

31-12-2020

9.1 Leningen kredietinstellingen

131.907

124.545

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

124.545

130.179

Nieuw opgenomen leningen

18.679

3.500

Aflossing regulier

-5.056

-4.074

Aflossingen ineens

-3.780

-4.063

Aflossingen volgend boekjaar

-5.090

-997

Disagio Vestia lening

2.609

-

Saldo per 31 december

131.907

124.545

Onderstaande overzichten exclusief aflossingverplichtingen komend jaar:

Looptijden:

- tot en met 5 jaar

15.550

19.173

- langer dan 5 jaar

121.447

106.369

136.997

125.542

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen

118.723

105.900

Extendible leningen

14.245

14.245

Roll-over leningen

1.420

4.400

Disagio Vestia lening

2.609

-

136.997

124.545

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

Leningen op annuïteitenbasis

39.079

25.498

Leningen op lineaire basis

12.327

16.264

Roll-over leningen

1.420

4.400

Leningen op basis van aflossing ineens:

- extendible leningen

14.245

14.245

- fixe leningen

67.317

64.138

Disagio Vestia lening

2.609

-

136.997

124.545

Van het schuldrestant van € 137 miljoen heeft € 1,5 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar. De gemiddelde gewogen looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 19 jaar.

> Marktwaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2021 € 222,6 miljoen negatief (incl. marktwaarde extendible leningen van € 26 miljoen).

> Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,44%.

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 € 5,1 miljoen bedragen, waarvan € 3,6 miljoen reguliere aflossing en € 1,5 miljoen aflossing ineens.

> Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

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

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 € 125 miljoen (2020: € 90,9 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 variabele rente.

9.2 Embedded derivaten

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	10.765	8.403
Waardeverandering	-1.937	2.362
Overboekingen		
Saldo per 31 december	<u>8.828</u>	<u>10.765</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 2021 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Embedded derivaat (x € 1.000,-) ult 2021
4.032.500	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-2.919.892
4.032.500	4,355	1-12-2008	1-12-2022	Nee	-2.369.168
2.915.000	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-1.245.214
3.265.000	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-2.294.091

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 25,9 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. Door de gestegen rentevoet ultimo 2021 ten opzichte van ultimo 2020 heeft een herwaardering van de embedded derivaten plaatsgevonden. Hierdoor is € 1,9 miljoen ten gunste van het resultaat gebracht.

9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	3.811	3.456
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
Vermindering als gevolg van terugkoop	-137	-
Waardemutatie terugkoopverplichting	882	355
Saldo per 31 december	<u>4.556</u>	<u>3.811</u>

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 22 woningen (2020: 23 woningen). In 2021 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. Volgens het CBS is de prijsindex van bestaande koopwoningen voor de provincie Groningen met zo'n 27,8% toegenomen.

9.4 Overige langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	3.486	3.795
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen	-	-
Toevoeging	-	-
Afschrijvingen	-310	-309
Saldo per 31 december	<u>3.176</u>	<u>3.486</u>

Onder de overige langlopende schulden is het restsaldo van de vervallen embedded derivaten opgenomen. Dit saldo wordt lineair afgeschreven tot aan de aflossing van de desbetreffende leningen.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.0 Collegiale financiering	-	3.000
10.1 Gemeente	-	8
10.2 Schulden aan leveranciers	1.274	985
10.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen	5.877	2.239
10.4 Pensioenpremies	-	-
10.5 Overige schulden	1.255	1.291
10.6 Overlopende passiva	1.433	1.900
10.7 Schulden aan kredietinstellingen	5.090	997
	<hr/>	<hr/>
	14.929	10.419
10.3 Belastingen, sociale premies en pensioenen		
10.3.1 Omzetbelasting	1.323	1.227
10.3.2 Vennootschapsbelasting	4.554	1.012
10.3.3 Loonheffingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
	5.877	2.239
10.4 Pensioenpremies		
10.4.1 Pensioenpremies	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
10.5 Overige schulden		
10.5.1 Vooruit ontvangen huren	288	242
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	221	202
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	235	10
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	-	359
10.5.5 Overige	511	478
	<hr/>	<hr/>
	1.255	1.291
10.6 Overlopende passiva		
10.6.1 Niet-ervallen rente leningen	1.433	1.900
	<hr/>	<hr/>
	1.433	1.900
10.7 Schulden aan kredietinstellingen		
10.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar	5.090	997
	<hr/>	<hr/>
	5.090	997

Van Woonconcept Meppel hebben wij in 2020 een collegiale ongeborgde lening aangetrokken van € 3,0 miljoen. Deze lening is aangetrokken om een tijdelijke financieringsbehoefte te overbruggen in verband met de voorgenomen verkoop van zorgvastgoed in Leek dat is verhuurd aan Stichting Vredewold . De lening is opgenomen op 13 november 2020 is in mei 2021 afgelost. Over deze lening was geen rente verschuldigd.

Onder de post overige schulden (10.5.5. - overige) zijn nog te betalen kosten opgenomen zoals taxatiekosten t.b.v. de marktwaardewaardering (€ 16.000), controlekosten (€ 76.000) en licentiekosten (€ 258.000).

Alle kortlopende schulden 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 € 2,6 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.

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 van voldoende middelen beschikbaar om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Voor 2022 voorziet Wold & Waard behoorlijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden gefinancierd uit woningverkoop, de operationele kasstromen en het resterende deel met financieren van leningen onder borging van het WSW.

Wold & Waard beschikt over 2 kleine grondlocaties die volledig in eigendom zijn. Gezien de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt eind 2021 2,6.

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 daarom geen risico.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

> Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Ultimo 2021 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2022 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 5,6 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 1,2 miljoen.

> Meerjarige financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur kopieerapparaten/printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 1,2 miljoen. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

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

> Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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.

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 0,3333% 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 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 2021 geen gebruik van de Obligolening.

Wold & Waard heeft ultimo 2021 € 7,1 aan roll -over leningen (met variabele hoofdsom). Ultimo 2021 is hiervan € 1,4 miljoen opgenomen.

> [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. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,73 per woonelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

JR 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 (58,3%), overige organisatiekosten (24%) overige activiteiten (11,4%), leefbaarheid (4,9%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,4%).

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.1 Huuropbrengsten		
Bruto huur	34.468	34.835
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	401	286
Netto huur	<u>34.067</u>	<u>34.549</u>
Huurderwing in % van de nettohuur	1,16%	0,82%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,54%	0,51%

De bruto huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo met € 0,4 miljoen afgenomen als gevolg van:

- De verkoop van Woonzorgcentrum Vredewold
- Huurverlaging voor scheefwoners
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en renovatie

De huurderwing in 2021 bedraagt 1,16% van de te ontvangen huur (begroot 1,00%). Dit betreft zowel mutatieleegstand als renovatieleegstand NOM woningen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met renovatieleegstand bedraagt de huurderwing circa 1% (2020: 0,61%).

Woningen behorend tot de verkoop- en sloopvoorraad worden op het moment van leegstand uit de exploitatie huurwoningen genomen. De leegstand tot de daadwerkelijke verkoop en sloop wordt niet als huurderwing verantwoord.

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen	989	955
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	17	2
	<u>972</u>	<u>953</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. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.3 Lasten servicecontracten		
Kosten leveringen goederen en diensten	-852	-914

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. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Afboeking huurdebiteuren	-	-
Algemene beheerkosten VvE's	-91	-45
Toegerekende personeelskosten	-1.414	-1.505
Toegerekende organisatiekosten	-597	-684
	<u>-2.102</u>	<u>-2.234</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-1.064	-1.017
Inleen personeel	-	-119
Sociale lasten	-178	-180
Pensioenlasten	-140	-170
Overige personeelkosten	-32	-19
	<u>-1.414</u>	<u>-1.505</u>

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

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	-4.503	-4.971
Contractonderhoud	-1.401	-1.244
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.167	-1.070
Mutatieonderhoud	-1.094	-1.109
Zwambestrijding	-86	-117
Asbestsanering	-6	-
Materiaalverbruik	-186	-160
Overige onderhoudskosten	-49	-109
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-8.492</u>	<u>-8.780</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.032	-1.143
Toegerekende organisatiekosten	-484	-337
	<u>-10.008</u>	<u>-10.260</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-654	-643
Inleen personeel	-149	-49
Uitzendkrachten	-	-192
Sociale lasten	-109	-119
Pensioenlasten	-86	-106
Overige personeelkosten	-34	-34
	<u>-1.032</u>	<u>-1.143</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) zijn bijna € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar. De kosten voor planmatig onderhoud zijn € 0,5 miljoen lager. In verband met capaciteitsgebrek is de overloop van planmatig onderhoud naar 2022 hoger. Daarnaast zijn de kosten voor dagelijks en overig onderhoud € 0,2 miljoen hoger.

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-3.543	-3.460
Belastingen	-2.196	-2.159
Verzekeringen	-118	-160
Toegerekende overige organisatiekosten	-136	-87
	<u>-5.993</u>	<u>-5.866</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>16.084</u>	<u>16.228</u>

De verhuurderheffing bedraagt voor 2021 € 3,5 miljoen. Na aftrek van de toegekende investeringssubsidies voor opgeleverde nieuwbouwwoningen en renovatiewoningen van € 0,3 miljoen (in mindering gebracht op investeringen) is daadwerkelijk € 3,2 miljoen betaald.

3. Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille	2021	2020
3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst huurwoningen	11.756	3.908
Verkoopopbrengst grond	5	-
Verkoopkosten huurwoningen	-81	-31
Verkoopkosten grond	-	-
	<u>11.680</u>	<u>3.877</u>
3.2. Toegerekende organisatiekosten:		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-41	-40
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-7	-7
Pensioenlasten	-5	-7
Overige personeelkosten	-2	-1
	<u>-55</u>	<u>-55</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-22	-106
	<u>-77</u>	<u>-161</u>
3.3. Boekwaarde verkochte woningen		
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-10.117	-2.726
Boekwaarde grond	-	-
	<u>-10.117</u>	<u>-2.726</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.486</u>	<u>990</u>

In 2021 zijn 22 huurwoningen verkocht met een totale verkoopopbrengst van bijna € 4,5 miljoen. Daarnaast zijn twee bedrijfsruimten aan de Izarstraat 24 en 25 verkocht voor € 0,3 miljoen. Ten slotte is woonzorgcentrum Vredewold verkocht (€ 7 miljoen).

De directe verkoopkosten van de huurwoningen bedragen € 81.000. Dit betreft taxatiekosten (€ 65.000), kosten Kadaster (€ 8.000) en overige kosten (€ 8.000).

4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
---	------	------

4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
--	--	--

Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-172	-3.494
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-169
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	154	-2.329
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-10.010	-11.889
	<u>-10.028</u>	<u>-17.881</u>

De afwaardering vastgoed bestemd voor herontwikkeling betreft de afgeboekte waarde van de gesloopte woningen in 2021. De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de (afwikkeling van) onrendabele top van opgeleverde nieuwbouw in 2021.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft de (voorgenomen) hybride-renovatie in 2022 van 120 woningen (€ 10,4 miljoen) en de afwikkeling van woningverbeteringen in 2021 (- € 0,4 miljoen).

4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
---	------	------

4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
---	--	--

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>71.133</u>	<u>50.842</u>
--	---------------	---------------

Deze post betreft de algemene marktontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
---	------	------

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

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	<u>176</u>	<u>71</u>
---	------------	-----------

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

5. Netto resultaat overige activiteiten	2021	2020
5.1. Opbrengst overige activiteiten		
Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	-
Opbrengst wko-installaties	654	611
Energieprestatievergoeding (EPV)	243	213
Doorberekende loon- en administratiekosten	47	95
Geactiveerde productie eigen bedrijf	438	166
	<u>1.382</u>	<u>1.085</u>
5.2. Kosten overige activiteiten		
Terugkoop koopgarantwoningen	-	-
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-
Afschrijvingen wko-installaties	-78	-77
Exploitatiekosten wko-installaties	-615	-500
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-37	-23
Toegerekende personeelskosten	-452	-452
Toegerekende organisatiekosten	-177	-185
	<u>-1.359</u>	<u>-1.237</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-336	-324
Sociale lasten	-56	-55
Pensioenlasten	-44	-58
Overige personeelkosten	-16	15
	<u>-452</u>	<u>-422</u>
Netto resultaat overige activiteiten	<u>23</u>	<u>-152</u>

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de kosten en opbrengsten opgenomen van koopgarantwoningen, de exploitatie WKO-installaties doorberekende personeelskosten van activiteiten voor derden (De Huismeesters / DENN B.V.) en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten.

In 2021 zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht en in de reguliere verkoop verkocht.

6.1 Overige organisatiekosten	2021	2020
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-95	-35
Toegerekende personeelskosten	-1.131	-1.011
Toegerekende organisatiekosten	-3.573	-1.003
Overige organisatiekosten	<u>-4.799</u>	<u>-2.049</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-707	-684
Inleen personeel	-59	-36
Uitzendkrachten	-121	-31
Sociale lasten	-118	-95
Pensioenlasten	-93	-116
Overige personeelkosten	-33	-49
	<u>-1.131</u>	<u>-1.011</u>

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

De stijging ten opzichte van voorgaand jaar komt doordat in 2021 het disagio van de Vestia lening hierin is opgenomen.

7.1 Leefbaarheid	2021	2020
Subsidies en bijdragen	-18	-23
Bewonersparticipatie	-37	-33
Toegerekende personeelskosten	-173	-241
Toegerekende organisatiekosten	-76	-72
Leefbaarheid	-304	-369
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-144	-169
Inleen personeel	-	-28
Sociale lasten	-24	-31
Pensioenlasten	-19	-27
Overige personeelkosten	-7	-7
Af: ontvangen loonkostensubsidie	21	21
	-173	-241

8. Financiële baten en lasten	2021	2020
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	-29	19
Overige	-	-
	29-	19
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.484	-4.741
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	1.937	-2.362
Overige rentelasten en kosten	274	282
	-2.273	-6.821

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	2021	2020
Belastingen huidig boekjaar	-1.927	-2.263
Belastingen voorgaande perioden	-2.384	-487
Latente belastingen	-2.466	756
Belastingen	-6.777	-1.994
Berekening van de acute vennootschapsbelasting		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	71.470	40.879
Fiscale correcties:		
Fiscaal resultaat projecten	-	-1.288
Correctie opbrengst verkopen	5.773	209
Afboeking herinvesteringsreserve	-7.500	-957
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-71.048	-50.260
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden	-	-71
Overige waardeveranderingen	10.028	17.267
Afschrijvingen	-590	-560
Correctie onderhoud	-3.855	-956
Correctie overige bedrijfslasten	-52	-34
Correctie waardeverandering embedded derivaten	-	2.362
Leningruil Vestia	1.369	-
Opwaardering materiële vaste activa	2.165	3.645
Beperking renteaftrek	-	682
Belastbaar bedrag	7.760	10.918
Belastingbedrag 15% van € 245.000,-	37	38
Belastingbedrag 25% (over het restant)	1.890	2.680
Totaal verschuldigd	1.927	2.718
Betalingskorting	-	28-
Totaal belasting huidig boekjaar	1.927	2.690

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 en afwaardering voorafgaan aan sloop. Tegen de opgelegde aanslag hebben wij bezwaar aangetekend. Naar aanleiding van het bezwaarschrift is er een aantal keren een informeel gesprek geweest met de Belastingdienst geweest en zijn er diverse stukken uitgewisseld. De Belastingdienst heeft ons een compromis voorstel gedaan maar dit heeft nog niet tot een oplossing geleid over de verschillende standpunten geleid en is een bezwaarprocedure gestart. In de schatting van de belastingen in de jaarrekening is vanaf 2015 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een door de Belastingdienst gedaan compromis voorstel.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (vaststellingsovereenkomst I en II). 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.

Voor het belastingjaar 2018 gingen wij vorig jaar nog uit van een belastinglast van € 0,2 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting komt het verschuldigde bedrag lager uit op € 1,2 miljoen. Het verschil is hoofdzakelijk ontstaan door rekening te houden met het cumulatieve effect van het compromisvoorstel vanaf 2015 enerzijds (lagere verrekenbare verliezen) en het fiscaal waarden op marktwaarde van de embedded derivaten anderzijds. Daarnaast heeft de Belastingdienst de voorziening voor groot onderhoud geschrapt omdat Wold & Waard de VSO niet heeft ondertekend.

Voor 2019 gingen wij in de jaarrekening 2020 uit van een belastinglast van € 2,7 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van € 3,8 miljoen. Het verschil ontstaat eveneens door rekening te houden met het compromisvoorstel.

Voor 2020 gingen wij in de jaarrekening 2020 uit van een belastinglast van € 2,3 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van € 3,5 miljoen, hoofdzakelijk door rekening te houden met het compromisvoorstel.

Voor 2021 hebben wij een voorlopige aangifte gedaan en betaald van € 1,9 miljoen. Op basis van het verwacht fiscaal resultaat over 2021 komt de schatting van de verschuldigde belasting uit op een bedrag van € 1,9 miljoen.

> Latente belastingen

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

- fiscale afschrijvingskosten van -/- € 70.000,-
- langlopende schulden van -/- € 51.000,-
- embedded derivaten van € 2.691.000,-
- Vestia lening van € 326.000,-.

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie inzake disagio op leningen van € 12.000,-.

> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2021	2020
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	334	346
Afschrijvingen op wko-installaties	78	77
Totaal afschrijvingen	411	423
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	102	112
Lasten onderhoudsactiviteiten	118	113
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	4	5
Kosten overige activiteiten	108	114
Overige organisatiekosten	66	64
Leefbaarheid	13	15
	411	423

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	2021	2020
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	2.947	2.845
Inleen personeel	208	282
Uitzendkrachten	121	224
Sociale lasten	492	488
Pensioenlasten	384	488
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-36	-46
	4.117	4.281
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	140	126
Totaal personeelskosten	4.257	4.407
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.414	1.505
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.032	1.143
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	55	55
Kosten overige activiteiten	452	452
Overige organisatiekosten	1.131	1.011
Leefbaarheid	173	241
	4.257	4.407
<i>Gemiddeld aantal fte's:</i>		
Woondiensten	14,6	14,8
Vastgoed	23,4	23,9
Directie en staf	6,6	6,1
Financiën en informatievoorziening	7,3	7,6
Totaal	51,9	52,4

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

Het aantal medewerkers ultimo 2021 bedroeg 60. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen naar 51,9. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

> [Honoraria accountantsorganisatie](#)

In het boekjaar is aan accountants-honorarium € 128.525 voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2020: € 151.980). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI.

> [Gebeurtenissen na balansdatum](#)

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

> [Bezoldiging 2021 directeur bestuurder \(WNT\)](#)

Naam:	: J.P. Klijn		
Dienstbetrekking	: Ja, in functie sinds 8 mei 2006 voor onbepaalde tijd (omvang dienstverband is 1 fte)		
Beloningsperiode	: 1 januari 2021 t/m 31 december 2021		
Beloning:	: €	120.400,-	(2020: € 115.900,-)
Belastbare kostenvergoedingen	: €	4.300,-	(2020: € 4.300,-)
Voorzieningen betaalbaar op termijn	: €	<u>18.300,-</u>	(2020: € 22.300,-)
		<u>€ 143.000,-</u>	(2020: € 142.500,-)

Over 2020 was A. Kluiters directeur-bestuurder van Stichting Huisvesting Vredewold.

Naam:	: A. Kluiters-Schoonhoven		
Beloningsperiode	: 1 januari 2020 t/m 31 december 2020		
Beloning:	: €	60.884,-	
Voorzieningen betaalbaar op termijn	: €	<u>12.314,-</u>	
		<u>€ 73.198 *,-</u>	
Individueel bezoldigingsmaximum:	€	73.111,-	

*Overschrijding van de norm van 2020 heeft betrekking op de PAWW premie 2019, welke zorgt voor een optische overschrijding van de WNT norm in 2020.

> [Bezoldiging Raad van Commissarissen \(WNT\)](#)

	2021		2020	
Y. Tewelde, voorzitter	€	11.250,-	€	0,00,-
H.J. Braaksma, waarnemend voorzitter *	€	3.750,-	€	0,00,-
H.J. Braaksma, lid *	€	9.066,-	€	9.500,-
E.W.R. Zuidema, lid	€	2.375,-	€	9.500,-
P. Stenekes, lid	€	10.000,-	€	9.500,-
C. Peeters, lid *	€	11.375,-	€	1.305,-
P. Janse, lid	€	10.000,-	€	0,00,-
E. ten Brink, voorzitter	€	0,-	€	2.375,-
H.B. Winter, lid	€	0,-	€	13.460,-
C.B. Mulder, voorzitter **	€	0,-	€	9.450,-
P. Janse, lid **	€	0,-	€	6.300,-
L. Duurkens, lid **	€	0,-	€	6.300,-

* WNT bezoldiging inclusief btw. Vanaf mei 2021 geldt dat de btw tot de bezoldiging wordt gerekend.

** commissaris bij Huisvesting Vredewold

Er zijn in 2021 geen belastbare kostenvergoedingen, voorzieningen betaalbaar op termijn en beëindigingsuitkeringen betaald. De beloningsperiode betreft 1 januari 2021 t/m 31 december 2021 met uitzondering van Y. Tewelde (1 april 2021 t/m 31 december 2021), E.W.R. Zuidema (1 januari 2021 t/m 31 maart 2021) en H.J. Braaksma (1 januari 2021 t/m 31 maart 2021 waarnemend voorzitter en 1 april 2021 t/m 31 december 2021 lid). De commissarissen hebben geen dienstbetrekking bij Wold & Waard.

In functie sinds 2013 : E.W.R. Zuidema

In functie sinds 2014 : H.J. Braaksma

In functie sinds 2019: P. Stenekes

In functie sinds 2020: C. Peeters

In functie sinds 2021: Y. Tewelde en P. Janse

> Bezoldigingsmaximum 2021

Voor Wold & Waard is klasse F (2020: E) van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 175.000,-.

Voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt het maximum op basis van de WNT respectievelijk € 26.250,- en € 17.500,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 20.250,- en € 13.550,-.

> 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 2021 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Tot en met 2020 kwam Wold & Waard in aanmerking voor het hanteren van het verlicht regime en heeft dit ook zodanig toegepast. Na fusie voldoet de corporatie niet meer aan één van de vereisten voor toepassing van dit verlicht regime, omdat de jaarlijkse omzet is gestegen boven de €30 miljoen. Hierdoor is vanaf 1 januari 2021 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 geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

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

Wold & Waard bezit de volgende verhuureenheden:

2020	DAEB	niet DAEB	Totaal
Aantal eenheden:			
Woningen (factor 1)	5.511	17	
Bedrijfsruimte / maatschappelijk (factor 1)	10	3	
Garageboxen / standplaatsen (factor 0,1)	-	41	
Totaal	5.521	61	
Totaal genormeerd	5.521	24	5.545

2021	DAEB	niet DAEB	Totaal
Aantal eenheden:			
Woningen (factor 1)	5.416	17	
Bedrijfsruimte / maatschappelijk (factor 1)	9	1	
Garageboxen / standplaatsen (factor 0,1)	-	41	
Totaal	5.425	59	
Totaal genormeerd	5.425	22	5.447

> DAEB

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	699.297	630.748
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.485	830
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	-	-
Materiële vaste activa			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	855	883
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.727	1.782
		<u>703.364</u>	<u>634.243</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	125
Latente belastingvordering(en)	3.2	1.293	3.792
Netto vermogenswaarde niet- DAEB		6.622	6.253
Interne lening u/g DAEB scheiding		900	-
		<u>8.815</u>	<u>10.169</u>
Totaal vaste activa		<u>712.179</u>	<u>644.412</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	170	94
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	110	99
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	185	175
Gemeenten	5.2	55	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	-
Overige vorderingen	5.4	45	206
Overlopende activa	5.5	2.116	861
Liquide middelen	6.1	1.453	1.842
Totaal vlottende activa		<u>4.134</u>	<u>3.277</u>
Totaal activa		<u>716.313</u>	<u>647.688</u>

PASSIEF (x € 1.000)

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		545.683	481.884
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	11.652	15.925
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	98	628
Overige voorzieningen	8.3	80	67
Totaal voorzieningen		11.830	16.619
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	9.1	129.298	124.545
Embedded derivaten	9.2	8.828	10.765
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	-	-
Disagio Vestialening	9.4	2.609	-
Overige langlopende schulden	9.5	3.176	3.486
Totaal langlopende schulden		143.911	138.796
Kortlopende schulden			
Collegiale financiering	10.0	0	3.000
Schulden aan gemeenten	10.1	0	8
Schulden aan leveranciers	10.2	1.269	980
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	5.853	2.228
Pensioenpremies	10.4	0	-
Overige schulden	10.5	1.250	1.284
Overlopende passiva	10.6	1.427	1.891
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	5.090	997
Totaal kortlopende schulden		14.889	10.388
Totaal passiva		716.313	647.688

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

	Ref.	Daeb 2021	Daeb 2020
Huuropbrengsten	1.1	33.805	34.254
Opbrengsten servicecontracten	1.2	968	951
Lasten servicecontracten	1.3	-849	913
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.093	2.224
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-9.989	10.219
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.983	5.854
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.859	15.995
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	11.039	2.872
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-74	156
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-9.544	1.880
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.421	835
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.028	-17.880
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	70.858	50.922
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		60.830	33.042
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.331	1.053
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.267	1.207
Netto resultaat overige activiteiten		64	-155
Overige organisatiekosten	6.1	-4.799	2.041
Leefbaarheid	7.1	-304	369
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.1	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.2	250	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	11	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-2.233	6.821
Saldo financiële baten en lasten		-1.972	-6.802
Resultaat voor belasting		71.022	40.505
Belastingen	9.1	-6.602	1.889
Resultaat deelnemingen	10.1	-	-
Resultaat na belasting		64.457	38.616

Kasstromenoverzicht
(x € 1.000)

Daeb
2021

Daeb
2020

Ontvangsten:

Huren	33.861	34.305
Vergoedingen	1.602	1.918
Overige bedrijfsontvangsten	117	253
Rente	40	0
	<u>35.621</u>	<u>36.476</u>

Uitgaven:

Personeelsuitgaven	-4.279	-4.663
Lonen en salarissen		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
Onderhoudsuitgaven	-8.639	-8.733
Overige bedrijfsuitgaven	-6.187	-5.626
Rente uitgaven	-4.683	-5.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-95	-23
Verhuurdersheffing	-3.543	-3.231
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5	-15
Vennootschapsbelasting	-640	-2.672
	<u>-28.071</u>	<u>-29.984</u>

Kasstroom uit operationele activiteiten

7.550 6.492

(Des)investeringsactiviteiten:

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	11.102	2.912
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	
Verkoopontvangsten grond	20	367
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	<u>11.122</u>	<u>3.278</u>

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.285	-1.539
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-14.936	-8.519
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-573	-7
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-173	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-29	-45
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-252	-251
Externe kosten bij verkoop	-60	
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	<u>-24.307</u>	<u>-10.361</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-13.186</u>	<u>-7.083</u>

Financiële vaste activa

Ontvangsten verbindingen	51	-
Ontvangsten overig	350	-
Uitgaven verbindingen	-	18
Uitgaven overig	-1.000	-
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-599</u>	<u>-18</u>
Kasstroom uit (des)investerings	<u>-13.785</u>	<u>-7.101</u>

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	18.679	3.500
Nieuwe ongeborgde leningen		3.000
Aflossing WSW geborgde leningen	-8.514	-7.296
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-4.319	
Aflossing ongeborgde lening		-1.541
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>5.846</u>	<u>-2.337</u>

Mutatie liquide middelen

-389 -2.945

(x € 1.000)

Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	1.453	1841
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	1.841	4786
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	<u>-389</u>	<u>-2.945</u>

Niet-DAEB

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	4.270	4.568
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	4.865	3.951
Materiële vaste activa			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	676	717
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	7	8
		<u>9.818</u>	<u>9.244</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal vaste activa		<u>9.818</u>	<u>9.244</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	-	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	1	1
Gemeenten	5.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	-
Overige vorderingen	5.4	-	1
Overlopende activa	5.5	9	4
Liquide middelen	6.1	2.290	845
Totaal vlottende activa		<u>2.300</u>	<u>851</u>
Totaal activa		<u>12.118</u>	<u>10.095</u>

PASSIEF (x € 1.000)Ref. **31-12-2021 31-12-2020****Eigen vermogen**

6.622 6.253

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	8.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	-	-
Overige voorzieningen	8.3	-	-
Totaal voorzieningen		-	-

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	9.1	-	-
Embedded derivaten	9.2	-	-
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	4.556	3.811
Interne lening	9.4	900	-
Overige langlopende schulden	9.5	-	-
Totaal langlopende schulden		5.456	3.811

Kortlopende schulden

Collegiale financiering	10.0	-	-
Schulden aan gemeenten	10.1	0	-
Schulden aan leveranciers	10.2	5	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	24	11
Pensioenpremies	10.4	0	-
Overige schulden	10.5	5	6
Overlopende passiva	10.6	6	9
Schulden aan kredietinstellingen	10.7	-	-
Totaal kortlopende schulden		40	31

Totaal passiva

12.118 10.095

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

	Ref.	niet-Daeb 2021	niet-Daeb 2020
Huuropbrengsten	1.1	262	295
Opbrengsten servicecontracten	1.2	4	2
Lasten servicecontracten	1.3	-3	2
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-9	10
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-19	40
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-10	11
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		225	233
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	641	1.006
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-3	5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-573	846
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		65	155
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	275	-80
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	176	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		451	
Opbrengst overige activiteiten	5.1	51	32
Kosten overige activiteiten	5.2	-92	30
Netto resultaat overige activiteiten		-41	2
Overige organisatiekosten	6.1	-	7
Leefbaarheid	7.1	-	-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.1	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.2	-250	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-40	-
Saldo financiële baten en lasten		-290	-
Resultaat voor belasting		448	374
Belastingen	9.1	-175	105
Resultaat deelnemingen	10.1	-	-
Resultaat na belasting		236	269

Kasstroomoverzicht
(x € 1.000)

Niet- Daeb
2021

niet-Daeb
2020

Ontvangsten:

Huren	262	495
Vergoedingen	3	2
Overige bedrijfsontvangsten	52	1
Rente	-	-
	<hr/>	<hr/>

317

298

Uitgaven:

Personeelsuitgaven	-17	-21
Lonen en salarissen		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
Onderhoudsuitgaven	-13	-34
Overige bedrijfsuitgaven	-79	-51
Rente uitgaven	-40	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-0	-0
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
	<hr/>	<hr/>

-150

-107

Kasstroom uit operationele activiteiten

166

191

(Des)investeringsactiviteiten:

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	641	506
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	500
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	<hr/>	<hr/>

641

1.006

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-10	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-5	-
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	<hr/>	<hr/>

-15

-

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

626

1.006

Financiële vaste activa

Ontvangsten verbindingen	2	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	2
Uitgaven overig	250	-
	<hr/>	<hr/>

-248

-2

tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

378

1.004

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	1.000	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde lening	-100	-
	<hr/>	<hr/>

900

-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Mutatie liquide middelen

1.445

1.195

(x € 1.000)

Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	2.290	845
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	845	-350
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	<hr/>	<hr/>

1.445

1.195

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> [Opmaken van de jaarrekening](#)

Directeur-bestuurder:

J.P. Klijn

Leek, 26 april 2022

> [Vaststellen van de jaarrekening](#)

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

P. Stenekes, lid

C. Peeters, lid

P. Janse, lid

Leek, 26 april 2022

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.

Bijlagen

B1 Verhuurbaar bezit (per 31 december 2021, indeling

op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

	Aantal eenheden	Mutaties					Aantal eenheden
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	31-12
Gemeente Westerkwartier							
Grootegast	428	-6					422
Opende	123						123
Niekerk	158						158
Oldekerk	37						37
Doezum	53	-1					52
Kornhorn	44						44
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	27	-4					23
Zuidhorn	368	-2		19			385
Aduard	224			15			239
Grijpskerk	249				1		250
Oldehove	134						134
Noordhorn	100	-1		6			105
Kommerzijl	31						31
Niezijl	25						25
Visvliet	21		-2				19
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	5	-1					4
Saaksum	5						5
Den Ham	2						2
Niehove	2	-1					1
Den Horn	6						6
Marum	587	-2					585
De Wilp	144	-1					143
Nuis	21						21
Niebert	17	-1					16
Noordwijk	17						17
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.402					1	1.403
Tolbert	478					-6	472
Zevenhuizen	142	-1					141
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	4.948	-21	-2	40	1	-5	4.961
Gemeente Westerkwartier							
Zuidhorn	4						4
Leek	22					-14	8
Tolbert	4						4
Totaal onzelfstandige woonegelegenheden	30	-	-	-	-	-14	16
Totaal woonegelegenheden	4.978	-21	-2	40	1	-19	4.977
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	550	-107				13	456
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	13	-2				-1	10
Garageboxen	41						41
Totaal aantal verhuureenheden	5.582	-130	-2	40	1	-7	5.484

B2 Kostenspecificatie

OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2021

Wold & Waard heeft in 2021 € 10 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 2021</u>	<u>Realisatie 2021</u>
	<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>		
1.6.10	Planmatig onderhoud	3.938	4.503
1.6.12	Contractonderhoud	1.540	1.401
	Energiemaatregelen	-	-
		<u>5.478</u>	<u>5.904</u>
	<u>Niet planmatig onderhoud</u>		
1.6.14	Klachtenonderhoud	829	1.167
1.6.15	Mutatieonderhoud	595	1.094
1.6.16	Zwambestrijding	115	86
1.6.17	Asbestsanering		6
1.6.18	Materiaalverbruik	200	186
		<u>1.739</u>	<u>2.539</u>
	<u>Overig onderhoud:</u>		
1.6.19	Overige onderhoudsuitgaven	124	103
	Totaal werk derden	7.341	8.546
1.6.7*	Bij: toegerekende personeelskosten en		
1.6.9	organisatiekosten	1.392	1.517
	Af: toegerekend kosten werk		
	derden aan leefbaarheid	50-	54-
unct	Totaal onderhoud	8.683	10.008
	Toerekening werk derden aan activiteiten:		
	Lasten onderhoudsactiviteiten	7.291	8.492
	Leefbaarheid	50	54
		<u>7.341</u>	<u>8.546</u>

WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2021 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2021	Realisatie 2021
* Regulier planmatig onderhoud:		
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.418	1.244
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	275	203
Dakherstel	366	330
Vervanging kozijnen	112	74
Dakgoten	-	-
* Niet regulier planmatig onderhoud:		
Vervangen keukeninrichtingen	174	177
Inbouw (o.a. tegelrenovatie)	1.425	1.449
Verwarmingstoestellen		187
Installaties	408	367
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.131	1.351
Overige werkzaamheden	50	58
Onvoorzien		464
Overloopposten/subsidies	119	
Totaal	5.478	5.904

WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet planmatig onderhoud 2021 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2021	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Klachtenonderhoud	814	1.167	1.070
Mutatieonderhoud	595	1.094	1.109
Zwambestrijding	115	86	117
Asbestsanering	-	6	-
Materiaalverbruik	200	186	160
	1.724	2.539	2.456

B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)	<u>Begroting 2021</u>	<u>Realisatie 2021</u>	<u>Realisatie 2020</u>
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	84	64	42
Arbodienst	8	7	11
Reis- en verblijfkosten	64	24	45
Gratificaties	104	120	148
Bijdrage personeelsvereniging	3	2	2
Overige kosten	50	128	25-
	<u>312</u>	<u>346</u>	<u>224</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	26	44	43
Energiekosten	24	20	26
Schoonmaakkosten	37	37	43
Belastingen	6	5	6
Overige huisvestingskosten	9	4	5
	<u>103</u>	<u>109</u>	<u>124</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	65	59	78
Opleidingen/excursies	3	2	1
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	5	9	5
Overige kosten	10	10	14
	<u>82</u>	<u>81</u>	<u>98</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	108	129	115
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	26	17	25
Bewonersparticipatie /voorlichting	68	56	50
Publiciteit en PR	18	16	18
Externe controle en –adviezen	115	129	152
Kosten automatisering	762	773	651
Assurantiën	22	23	61
Autokostenvergoedingen	25	40	15
Kosten vervoermiddelen	74	78	65
Onderhoud /kleine aanschaffingen	16	14	15
Overige kosten	64	55	63
	<u>1.297</u>	<u>1.330</u>	<u>1.230</u>

(x € 1.000,-)

* *Overige bedrijfslasten*

	<u>Begroting</u> <u>2021</u>	<u>Realisatie</u> <u>2021</u>	<u>Realisatie</u> <u>2020</u>
Belastingen	2.197	2.196	2.182
Verzekeringen	136	118	160
Verhuurderheffing	3.752	3.543	3.461
Heffing AW en Saneringsheffing	422	82	33
Externe ondersteuning en advieskosten	182	231	220
Kosten fusie	-	-	160
Contributie landelijke federatie	37	39	35
Bijdrage huurcommissie	13	13	13
Afboeking projecten	20	-	-
Energiekosten leegstand	20	19	18
Afboeking huurdebiteuren	53	34	23
Beheerkosten VvE's	48	91	65
Sociale indicatie	14	14	13
Epa beheer en kwaliteitsborg	66	52	5
Vergoedingen asbest en zwamsanering	10	9	21
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	-	-	-
Verbetering bezitsinformatie	-	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	-	-	-
Buurtbemiddeling	13	10	10
Ondernemingsplan	-	-	-
Overige bedrijfslasten	104	2.684	80
	<u>7.087</u>	<u>9.136</u>	<u>6.500</u>