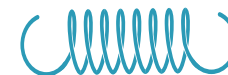


# wold & waard

## Jaarverslag 2019





# Inhoud

<b>JAARVERSLAG (Bestuursverslag)</b>	<b>1</b>
Algemene gegevens	3
Getallen van 2019	4
1. Onze positionering	6
2. Verslag bestuurder	10
3. Bericht van de Raad van Commissarissen	17
4. Onze belanghouders	26
5. Onze huurders	29
6. Onze woningen	40
7. Onze organisatie	52
8. Onze financiën	59
Kengetallen	70
<b>JAARREKENING</b>	<b>72</b>
> Balans per 31 december 2019	73
> Winst- en verliesrekening over 2019	75
> Kasstroomoverzicht	77
> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	79
> Toelichting op de balans	100
> Toelichting op de winst- en verliesrekening	126
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>141</b>
> Controleverklaring accountant	142
<b>BIJLAGEN</b>	<b>147</b>
1. Woningoverzicht per 31 december 2019	148
2. Kostenspecificatie onderhoud	150
3. Kostenspecificatie bedrijfslasten	152





# 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.

De 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.

De stichting is per 1 januari 2011 gefuseerd met de Stichting Bijzondere Woonvoorzieningen te Zuidhorn, opgericht op 26 mei 1970.

---

Akte laatste statutenwijziging : 27 december 2018

Instellingsnummer Ministerie  
Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties : L 077

Handelsregister KvK Groningen : 02040386

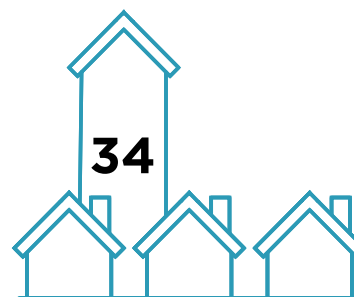




# Getallen van 2019



Wij bieden aan ruim  
9000 mensen huisvesting.



Ons woningbezit is  
verspreid over 34 dorpen.



96%

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



-1,7

Ons bedrijfsresultaat is € -1,7 miljoen  
uit reguliere bedrijfsactiviteiten en  
totaal € 25,3 miljoen.



De mutatieleegstand  
is 0,9 procent van de  
huuropbrengsten.



Bij ons staan  
2.089 huishoudens  
ingeschreven als actief  
woningzoekende.



46,5

Het aantal fte's  
is 46,5.





# Getallen van 2019



We hebben 4.996 verhuureenheden.



**295**

Ons vastgoed is € 295 miljoen waard (beleidswaarde).

**11,2**



Onze maatschappelijke bijdrage was € 11,2 miljoen.



**8,4**

Er is € 8,4 miljoen aan onderhoud besteed.



De mutatiegraad was 6,7%.



**64**

Er zijn 64 woningen in aanbouw en ontwikkeling.

Gemiddelde huur € 505 per maand.





# H1 Onze positionering





# H1 Onze positionering

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in het Westerkwartier, een gemeente in de provincie Groningen. Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Vastgoed en Financiën & Informatievoorziening. Daarnaast is er een controller en een stafafdeling. De directeur-bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen en de controller het MT. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. We doen ons werk met 55 medewerkers.



### Missie



### Kernwaarden

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ca. 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied besloeg tot 2019 4 gemeenten: Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling zijn deze met ingang van 1 januari 2019 samengevoegd tot 1 gemeente Westerkwartier.

De grotere dorpen in het Westerkwartier bieden voldoende voorzieningen, terwijl steden als Groningen en Drachten relatief dichtbij liggen. In het Westerkwartier wonen ca. 63.000 mensen.

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.





# 1. Onze positionering

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. Onze organisatie bestaat uit een team van medewerkers en een team van vrijwilligers. Daarnaast is er een team van managers van de Commissarissen houdt intern toezicht.



### Missie



### Kernwaarden

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ca. 5.000 sociale huurwoningen in Groningen.

Ons werkgebied besloeg tot 2019 4 gemeenten: Groot Leek, Marum en Zuidhorn. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling zijn deze met ingang van 1 januari 2019 samengevoegd tot 1 gemeente Westerkwartier.



### 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. Wij willen een actieve partner zijn in het netwerk van wonen, welzijn en zorg.

Wij huisvesten mensen met een lagere 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.







# 1. Onze positionering

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. Onze organisatie bestaat uit een afdeling Informatievoorziening. Daarnaast is er een afdeling die vormt samen met de managers van de Commissarissen houdt intern toezicht.



## Missie



## Kernwaarden

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ca. 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied besloeg tot 2019 4 gemeenten: Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling zijn deze met ingang van 1 januari 2019 samengevoegd tot 1 gemeente Westerkwartier.



## 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.



... wonen ca. 63.000 men...

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 koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In met name stedelijke gebieden is er sprake van oververhitting: vraagprijzen worden overboden en het aanbod is gering. Voor veel starters is het in de praktijk niet haalbaar om een woning te kopen.

In steden is ook de huurmarkt steeds minder toegankelijk, waardoor wachtlijsten groeien en wachttijden oplopen. Oorzaken zijn onder meer de economische ontwikkeling en groei van het aantal huishoudens, vergrijzing (ouderen verhuizen minder) en veranderingen in de zorg. Huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrenzen hebben te maken met een schaarste aan betaalbare vrije sectorwoningen. Buiten het stedelijk gebied spelen deze ontwikkelingen in mindere mate. Daar is met name vergrijzing (en lokaal bevolkingskrimp) aan de orde.

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

In 2019 zien we dat de doorstroming in onze woningen opnieuw is afgenomen: van 7,1 naar 6,7% (in 2017 nog 7,7%). Of dit een indicatie is van schaarste (blijf, bij gebrek aan alternatieven, zitten waar je zit) of van ontspanning (geen behoefte om te verhuizen) blijft ongewis.

### Wonen en zorg

Sinds een aantal jaren moeten – en velen willen dat ook – mensen met een lichte zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Op basis van een onderzoek (2018) heeft de Raad van de gemeente Westerkwartier begin 2019 een WoonZorgVisie vastgesteld. Wij zijn met de gemeente in gesprek over concretisering van de doelstellingen.

### Duurzaamheid

Met de vaststelling van het Klimaatakkoord heeft de Rijksoverheid de doelstelling bepaald op 49% CO2 reductie in 2030 (ten opzichten van 1990) en CO2 neutraal in 2050. Deze doelstelling wordt vertaald in concrete maatregelen voor de verschillende sectoren.

Welke vormen van duurzame energieopwekking regionaal worden ingezet, wordt uitgewerkt in Regionale Energie Strategieën (RES). In Groningen is daartoe inmiddels een versie 1.0 - die vooral over hernieuwbare elektriciteit gaat - ter consultatie aan de gemeenten voorgelegd.





In 2021 moet er verder per gemeente een Warmte-transitievisie worden opgesteld. In deze visie wordt bepaald op welke wijze en in welke volgorde dorpen/wijken aardgasvrij worden gemaakt.

Zowel de RES als de Warmtetransitievisie raken onze verduurzamingsplannen. Als belanghebbende overleggen we met de gemeente over proces en inhoud, waarbij we de door ons ingezette koers voor de reductie van de CO2 uitstoot van onze huurwoningen, zoveel mogelijk proberen in te passen.





## H2 Verslag Bestuurder





# H2 Verslag Bestuurder

In 2019 hebben we mooie resultaten behaald en belangrijke ontwikkelingen in gang gezet. Dankzij de inzet van velen kunnen we met trots terugkijken op wat is gerealiseerd.

In 2019 hebben we ruim 300 huishoudens een nieuw huis kunnen bieden. De woningmarkt waarin wij werken is divers. In enkele grote kernen is behoefte aan uitbreiding van het aantal huurwoningen; in sommige dorpen zien wij uitval van de vraag. Door nieuwbouw is het aantal huurwoningen in de grotere dorpen in het afgelopen jaar licht gestegen. Maar niet in het tempo dat we hadden gewild; dat komt vooral door een gebrek aan bouwlocaties.

Ca. 10 procent van onze huuropbrengsten komt uit de verhuur aan zorginstellingen. Met dit vastgoed zorgen we voor huisvesting voor kwetsbare groepen. Ook huisvesting van vergunninghouders rekenen we tot onze maatschappelijke taak. In 2019 hebben wij ruim 50 vergunninghouders woonruimte kunnen bieden.

## BETAALBAARHEID

Met het Huurdersplatform Westerkwartier hebben wij in 2019 ons huurbeleid geëvalueerd. We keken daarbij niet alleen naar de huur, maar ook naar energielasten. Met

elkaar stelden we vast dat de systematiek van ons beleid niet gewijzigd hoeft te worden: we vinden het rechtvaardig dat de kwaliteit van de woning de huurprijs bepaalt. Die kwaliteit meten we aan de hand van het Woning Waardering Stelsel (WWS). Wel hebben wij besloten om de WWS-punten voor het energielabel maar voor 80% mee te tellen, waardoor de streefhuur met gemiddeld € 9,- per maand daalt. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Staffelgewijs differentiëren we de verhoging, afhankelijk van de ruimte tussen de netto - en de streefhuur van de woning. Het nieuwe beleid is 1 januari 2020 in werking getreden.

De jaarlijkse huurstijging per 1 juli 2019 bedraagt gemiddeld 1,05%. Maximaal was wettelijk toegestaan 2,6%.

## DUURZAAMHEID

Om het energieverbruik van huurders te beperken, hebben we het programma 'Wonen met Energie' ontwikkeld. Onze nieuwbouw is energieneutraal; bij voorkeur Nul Op de Meter





(NOM). Bij renovatie was dit ook de bedoeling. Bij de pilot NOM renovatie (48 woningen in 2019) bleken de kosten echter zo hoog, dat dit financieel niet haalbaar is. Op basis van een in 2019 ontwikkeld 'Verduurzamingspalet' kiezen we nu voor het goed isoleren van woningen in combinatie met een hybride warmtepomp. Waarbij we de reductie van de CO2 uitstoot (2,8 miljoen kg per jaar) blijven nastreven door vergroting van het aantal te renoveren woningen. De voorbereidingen voor de hybride renovaties van 2020 (ca. 90 woningen) zijn eind 2019 gestart.

## VOORGENOMEN FUSIE

In de zomer van 2019 heeft buurcorporatie Stichting Huisvesting Vredewold (SHV) uit Leek Wold & Waard gevraagd om de meerwaarde van verregaande samenwerking te onderzoeken. SHV is financieel gezond, maar acht zich op termijn qua schaal te kwetsbaar voor een goede vervulling van haar opgave. In de 2e helft van 2019 hebben de beide corporaties, onder externe begeleiding, de wenselijkheid en vorm van samenwerking onderzocht. Uit dit onderzoek is fusie als de meest wenselijke optie naar voren gekomen. In februari 2020 hebben de corporaties een intentieverklaring tot fusie ondertekend. In het voorjaar van 2020 wordt met behulp van verschillende onderzoeken de haalbaarheid verder onderzocht en onderbouwd. Op dit moment is het voornemen om per 1 januari 2021 te fuseren.

## VISITATIE

In 2019 vond onze vierjaarlijkse visitatie weer plaats. Met de gemiddelde score van 7,8 zijn wij erg tevreden. In ons werk hanteren wij de kernwaarden actief, betrokken en solide. Het doet goed om te horen dat zowel de visitatiecommissie als onze belanghouders deze waarden herkennen en ervaren. De visitatiecommissie ziet de maatschappelijke meerwaarde van Wold & Waard vooral in de schaal en positionering in het werkgebied. Wij herkennen dat. Onze schaal maakt het mogelijk om dicht bij huurders en belanghouders te staan. Om korte lijnen te hebben en om, als dat nodig is, snel te kunnen besluiten. Dat geeft ons in ons werkgebied een duidelijke plek.

## DOELSTELLINGEN 2019

Op basis van het ondernemingsplan zijn voor het jaar 2019 activiteiten en doelstellingen geformuleerd en begroot. Hierna wordt de stand van zaken ultimo 2019 weergegeven.



**Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd**



**Activiteiten en doelstellingen in gang  
gezet/in ontwikkeling**



**Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald**





## Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

### Onze woningen

- Wij verkopen ca. 16 woningen, slopen 30 woningen en leveren 29 nieuwe NOM-woningen zonder gasaansluiting op.
- Wij dragen financieel en inhoudelijk bij aan het nieuwe woningmarktonderzoek. Wij zijn betrokken bij de op te stellen woonvisie.
- Met collega-corporaties in en rond het Westerkwartier stemmen wij jaarlijks de ontwikkeling van vraag en aanbod sociale huurwoningen af.
- In 2019 onderzoeken we de behoefte aan nieuwe, verplaatsbare woningen; waar mogelijk doen wij een experiment.
- Onze gemiddelde woonlasten blijven onder het landelijk gemiddelde.
- In de begroting gaan we uit van een gemiddelde jaarlijkse huurprijsaanpassing per 1 juli 2019 van 1% en een stijging van de huren bij verhuizingen (huurharmonisatie) van gemiddeld 0,25%.
- In 2019 actualiseren wij ons huurbeleid.
- Bij renovatie passen we de (niet verplichte) woonlastenwaarborg toe.
- Wij organiseren de Bewust Wonen Weken 2019.
- In 2019 doen wij onderzoek naar andere bouwwijzen (bijvoorbeeld geïndustrialiseerde bouw) en passen die waar mogelijk toe.
- We renoveren 48 woningen naar NOM zonder gasaansluiting.
- In 2019 onderzoeken we de mogelijkheden om woningen die daarvoor in aanmerking komen, van zonnepanelen te voorzien.





## Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

### De woonbelangen van onze huurders

- Bij betaalproblemen zoeken wij in overleg met de betrokkene naar flexibele, individuele oplossingen.
- In 2019 organiseren wij een huurderstevredenheidsonderzoek, via de Aedes benchmark. We streven naar een gemiddelde waardering van 7,5. Als we dat niet halen, of wanneer een score op een deelgebied lager is dan 7,0, ondernemen we actie.
- Waar nodig organiseren we een rondgang in de dorpen met gemeente, huurders(vertegenwoordiging) en dorpsbelang.
- We leveren een actieve bijdrage aan overlegnetwerken, zoals OGGZ en wijkteams, zowel op uitvoerend als op bestuurlijk niveau.

### Onze organisatie

- In 2019 beoordelen we de regels en kaders die betrekking hebben op onze huurders op nut en effectiviteit. In 2019 hebben we de regels over tegelvervanging verduidelijkt.
- Wij onderzoeken in 2019 de behoefte van de medewerkers aan meer flexibiliteit wat betreft werklocatie en werktijden.
- Wij onderzoeken in 2019 de behoefte en mogelijkheden om aan de vitaliteit van medewerkers bij te dragen.
- De bedrijfsprocessen worden verdergaand geautomatiseerd. In 2019 willen we ons woonruimteverdeelsysteem, de correspondentie en de informatie-uitwisseling met de overheid verbeteren.
- We stellen portalen beschikbaar aan huurders en woningzoekenden.
- In 2019 zoeken we bij nieuwe activiteiten naar mogelijk te betrekken partijen om mee samen te werken.
- We overleggen met ons omringende corporaties of en op welke gebieden samenwerking meerwaarde heeft.
- We overleggen met ons omringende zorg- en welzijnsorganisaties of en op welke gebieden samenwerking meerwaarde heeft.
- Met ingang van 2019 scheiden wij het afval dat op kantoor ontstaat.







## Activiteiten en doelstellingen in gang gezet/in ontwikkeling

### Onze woningen

- We maken meerjarige werk- en prijsafspraken voor nieuwbouw en renovaties en andere opdrachten die hiervoor in aanmerking komen.
- In 2019 onderzoeken we hoe en op welke terreinen vraagbundeling met andere corporaties mogelijk is.
- Wij ontwikkelen beleid om MVO bij onze bestaande samenwerkingspartners actief te stimuleren en als uitgangspunt bij de selectie van nieuwe partners te hanteren.

### De woonbelangen van onze huurders

- Wij onderzoeken in 2019 of de huidige voorwaarden rond medische urgentie aanpassing behoeven.
- We breiden de mogelijkheden tot digitale dienstverlening (correspondentie) en contact verder uit.
- We willen meer wijk- en dorpsgericht werken. Hiertoe overleggen we met betrokken instanties en onderzoeken we de inzet van vrijwilligers.
- Bij vragen over de woonomgeving die verder gaan dan een individuele kwestie, zoeken we samen naar oplossingen. In 2019 onderzoeken we hoe we onze organisatie hierop kunnen inrichten.
- In 2019 willen we betrokken zijn bij minimaal 1 lokaal initiatief of coöperatie.
- In 2019 stellen we 6 (snuffel) stageplaatsen en werkervaringsplekken beschikbaar.

### Onze organisatie

- In 2019 bieden we onze medewerkers de jaarlijkse training sociale veiligheid aan.
- Elke medewerker heeft vanaf 2019 5 werkdagen ter beschikking voor stage, oriëntatie en dergelijke bij andere organisaties. Zo stellen we iedereen in staat om aan zijn of haar persoonlijke ontwikkeling te werken.
- We stellen apps beschikbaar aan medewerkers.
- In 2019 gebruiken we 10 procent minder papier dan in 2018.





## Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald

### Onze woningen

- In 2019 actualiseren wij onze Vastgoedvisies van de dorpen Leek, Tolbert, Oostwold, Enumatil en Zevenhuizen.
- Bij minimaal 80% van alle reparatieverzoeken wordt tijdig (volgens de afgesproken normen) een afspraak gemaakt over het moment van afhandeling.
- We bekijken of we ons kunnen aansluiten bij een 'Marktplaats' voor woningcorporaties voor tijdelijke hulp- en zorgvoorzieningen.
- Voor onderhoud en projecten gebruiken we alleen benodigdheden en materialen die een milieukeurmerk dragen.

### De woonbelangen van onze huurders

- In 2019 initiëren wij een proefproject om te komen tot een structurele aanpak van armoedeproblematiek voor en mét huurders.
- In 2019 organiseren we een bijeenkomst voor huurders met als thema 'betaalbaarheid'.

### Onze organisatie

- In 2019 stimuleren we medewerkers met ideeën te komen om het werken te verbeteren. De medewerkers bepalen zelf wat het beste idee is. Dat wordt uitgevoerd.



(NOM  
NOM  
echte  
Op b  
kieze  
comt  
redu  
nast  
woni  
van 2

VOO  
In de  
Huisv  
gevre  
same  
maa  
goed  
hebb  
de w  
Uit d  
voren  
een i  
van 2  
de ha  
moment is het voornem



In dit jaarverslag worden de activiteiten en doelstellingen 2019 verder toegelicht.

## BESTUURSBESLUITEN 2019



**De - belangrijkste - besluiten die in 2019 zijn genomen.**

## RISICOMANAGEMENT

In 2019 is de risicorapportage 2 keer geactualiseerd. Wold & Waard heeft de risico's goed in beeld en voldoende maatregelen genomen om deze te beheersen.

- We hebben voldoende zicht op de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen.
- De financiële continuïteit is gewaarborgd.
- De risico's zijn 'in control'.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- De interne- en externe financiële rapportages zijn betrouwbaar.
- Er zijn geen aanwijzingen van fraude.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 8.

## FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2019

Ons jaarresultaat betreft op hoofdlijnen het resultaat van reguliere bedrijfsactiviteiten, diverse waardeveranderingen en belastingen. Het resultaat reguliere bedrijfsactiviteiten zetten we in voor investeringen in verduurzaming van ons woningbezit, nieuwbouw en blijvende matige huuraanpassing. Daarnaast moeten wij de waardeveranderingen van o.a. ons vastgoed als resultaat in onze cijfers verantwoorden. Het blijft belangrijk om daarbij te bedenken dat waardestijging geen kasstroom is die kan worden uitgegeven. Door waardestijging neemt wel het leenvermogen toe. Binnen verantwoorde kaders gebruiken wij dat ook.

### > Kasstromen

Kasstromen betreffen de werkelijke ontvangsten en uitgaven, ofwel wat op onze bankrekeningen is bij- en afgeschreven.

In 2019 hebben we € 14,2 miljoen uitgegeven aan investeringen en € 2,0 miljoen aan aflossing van leningen. De investeringen betreffen met name nieuwbouw en NOM-renovaties.





## BESTUURSBESLUITEN 2019

Onderwerpen	Afhandeling
Nieuw huurbeleid per 1 januari 2020	Besluit
Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 gemiddeld 1,0%; verhoging EPV 1,9%	Besluit
Verlaging tarieven glas-, rioolontstopping- en servicefonds	Besluit
Woonruimteverdeling op basis van het aanbodmodel	Besluit
Afboekingsvoorstel vertrokken huurders en zittende huurders	Besluit
Aanpassing maatregelen vastgoedvisies in voormalige gemeente Grootegast	Vastgesteld
Experiment Tiny en Small Houses	Besluit
Overname huurcontracten badgeisers van huurders en waar nodig vervanging	Besluit
Faseverslag oriëntatiefase nieuwbouw locatie de Borgh Zuidhorn	Vastgesteld
Faseverslag bestek- en contractfase locatie Touwslagersbaan Noordhorn	Vastgesteld
Faseverslag definitief ontwerp projecten A. Harkemaweg Aduard en Van der Halstraat in Zuidhorn	Vastgesteld
Faseverslag evaluatie project 4e fase Centrumstraten Grootegast en NOM-renovaties 2019	Vastgesteld
Hanteren Hybridevariant uit verduurzamingspalet als uitgangspunt voor renovaties in de komende 3 jaar	Besluit
Faseverslag definitief ontwerp Hybriderenovatatie in de dorpen Grijskerk, Grootegast, Marum en Leek	Vastgesteld
Exploitatiewijzigingen strategisch voorraadbeleid	Vastgesteld
Realisatie plattegronden woningen en m2 GBO's volgens NEN 2580	Besluit
Financieringsstrategie, Treasurystatuut en treasury jaarplan 2019	Vastgesteld
Financieel beleidskader, Calculatiestatuut en normeringen 2019	Vastgesteld
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Vastgesteld
Trimesterrapportages	Vastgesteld
Jaarplan en begroting 2020 en meerjarenperspectief 2020-2029 en treasury- jaarplan 2020	Vastgesteld
Jaarverslag en jaarrekening 2018	Opgesteld
Vervanging telefonie	Besluit
Bod en Prestatieafspraken 2020	Vastgesteld
Benoeming nieuwe leden klachtencommissie BBSH	Besluit
Opheffing van DENN BV	Besluit

De verdeling van bevoegdheden tussen directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen staat beschreven in de statuten van de organisatie, het Bestuursreglement en het Reglement voor de Raad van Commissarissen. In het verslagjaar heeft de besluitvorming overeenkomstig plaatsgevonden.





De totale uitgaven van € 16,2 miljoen hebben we voor ruim 60% betaald uit eigen middelen: uit verhuur van woningen (€ 6,4 miljoen), uit verkoop van woningen (€ 2,6 miljoen) en verlaging van het banksaldo (€ 1,2 miljoen). Voor het resterende deel hebben we nieuwe leningen aangetrokken (€ 6 miljoen).

In 2019 hebben wij voor het eerst vennootschapsbelasting betaald, omdat in 2018 alle verrekenbare verliezen uit het verleden zijn “opgebruikt”. In 2019 betaalden we aan voorheffing vennootschapsbelasting € 2,6 miljoen, waarmee de totale uitgaven voor belastingen en heffingen<sup>1</sup> aanzienlijk zijn toegenomen. Over 2019 vraagt dit bijna 25% van onze huuropbrengsten (ofwel 3 maanden huuropbrengst).

### > Resultaat 2019

Ons jaarresultaat bedraagt € 25,3 miljoen. Dit betreft reguliere bedrijfsactiviteiten<sup>2</sup> (-/- € 1,7 miljoen), diverse waardeveranderingen<sup>3</sup> (€ 30,6 miljoen) en belastingen (-/- € 3,6 miljoen).

Het negatief resultaat van de reguliere bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt door de onrendabele investeringen bij nieuwbouw, verduurzaming, sloop en woningverbetering (totaal € 10,8 miljoen).

### > Waarde vastgoed in exploitatie en eigen vermogen in perspectief

De marktwaarde in verhuurde staat is de verwachte prijs van een woning bij verkoop op de vrije markt, aan een partij/belegger die de opbrengst maximaliseert (door verkoop of verhuur tegen marktprijs).

Onze doelstelling is het realiseren van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Om onze woningen betaalbaar te houden, vragen wij gemiddeld 68,5% van de maximaal toegestane huur.

Als gevolg van deze maatschappelijke ambities blijft de waarde die wij aan ons vastgoed toekennen achter ten opzichte van de marktwaarde. Daarom sturen wij vooral op beleidswaarde, waarin de effecten van ons beleid zijn verwerkt.

- 
- 1 De belastingen en heffingen betreffen de onroerendzaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten, verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en overige heffingen (sanering, AW, Huurcommissie).
  - 2 Deze bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen voor nieuwbouw, verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.
  - 3 De waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten.





Ultimo 2019 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 396 miljoen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ca. € 223 miljoen.

#### > Financiële positie

Voor het monitoren van de financiële positie gebruiken we ons “Financieel beleidskader”. In aansluiting op het ondernemingsplan en het gezamenlijk beoordelingskader WSW/AW is dit beleidskader in 2019 geactualiseerd. Basis voor de financiële monitoring is het beoordelingskader WSW/AW en de op basis daarvan bepaalde interne normeringen voor de financiële ratio's.

Onze financiële uitgangspositie is onveranderd goed. Dit zien we in onze financiële monitor en dit wordt bevestigd door het WSW en de AW. Ook in het meerjarenperspectief zien we dat op basis van de nu bekende volkshuisvestelijke opgaven en het huidige beleid de financiële positie gezond blijft.

#### > Coronavirus

Sinds maart 2020 heeft het corona-virus een enorme impact op ons land. Het heeft niet alleen grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de mondiale en Nederlandse economie. Corporaties hebben daarbij een essentiële rol om burgers die door deze crisis geraakt worden te (blijven) huisvesten.

Een gedetailleerde financiële impactanalyse is op dit moment nog niet goed te maken. Wel verwachten wij dat de effecten ons minder zullen raken dan in andere sectoren van Nederland het geval is.

Onze inschatting is dat de risico's zich in geringe mate voordoen bij:

- **huurinkomsten:** hogere achterstanden en afboekingen doordat huurders door inkomensdaling of baanverlies in financiële problemen komen;
- **personeelslasten en onderhoudsuitgaven:** in principe willen we onze voorgenomen activiteiten en doelstellingen nog steeds realiseren. Dit kan vanwege de corona-maatregelen mogelijke extra inspanningen vragen.





De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de 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 en 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 nog steeds passend.

In hoofdstuk 8 en in de jaarrekening staat meer informatie over het financiële resultaat en de financiële positie.

## BESTUURSVERKLARING

Dit jaarverslag, waarin het volkshuisvestingsverslag is opgenomen, geeft in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden van Wold & Waard in 2019.

Het bestuur heeft het jaarverslag 2019 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.

21 april 2020

*Janneke Klijn*  
*directeur-bestuurder*





# H3

## Verlag van de Raad van Commissarissen







# H3 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 zijn 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 toekomstige huurders. Een speciale opgave zien we voor bijzondere woonbehoeften en een duurzame leefomgeving. Daarbij voelen we ons betrokken bij de regionale arbeidsmarkt, bijvoorbeeld door het opleiden van leerlingen.

## JAARVERSLAG

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2019 opgesteld. De jaarrekening is door KPMG gecontroleerd. 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 2019 en de jaarrekening 2019 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend.

## TOETSINGSKADER

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 Raad van Commissarissen. Vanuit de toezichtvisie verrichten we onze rollen als toezichthouder, sparringpartner en werkgever. Die rollen baseren we op 5 pijlers:

- **Deskundigheid:** 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 en de maatschappelijke opgave.

- **Dialoog 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 completeren en te spiegelen. Iedere commissaris brengt daarbij zijn eigen deskundigheid in. Minimaal 2 x per jaar is er overleg met het Huurdersplatform en daarnaast spreken we, samen met de organisatie, met andere groepen huurders. Wij zien de huurdersbetrokkenheid en -inbreng toenemen. In de pilot NOM-renovatie is die inbreng optimaal terug te zien.
- **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 wordt een bijeenkomst gehouden met Raad, bestuurder en het managementteam: een thematische vergadering en een excursie. Ten behoeve van een brede informatievoorziening. Ook schuiven leden van het MT regelmatig aan bij de reguliere vergaderingen. Jaarlijks is er overleg met de Ondernemingsraad. Afgelopen jaren is bij Wold & Waard de blik sterk naar buiten gericht. Dit helpt bij het realiseren van nieuwe opgaven als verduurzaming en samenwerken in het sociaal domein. Wold & Waard staat midden in de samenleving. 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 2019 en het financieel meerjarenperspectief 2019-2028. De trimesterrapportages – waarin de bereikte volkshuisvestelijke en financiële resultaten worden afgezet tegen de in het ondernemingsplan en in het jaarplan opgenomen voornemens – bieden een belangrijke toetsingsmogelijkheid. Jaarlijks toetst de Raad het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

## FINANCIËLE ZAKEN

In 2019 is conform het rooster van aftreden afscheid genomen van de heer Gellekink en is in mevrouw Stenekes-Koop een goede opvolger gevonden. Samen met de heer Zuidema vormt zij vanaf 1 augustus 2019 de financiële commissie. Het contact van de financiële commissie met de organisatie is prettig en constructief.

Sinds 1 januari 2018 is KPMG de accountant van Wold & Waard. In 2019 heeft de financiële commissie – 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 in een reguliere RvC vergadering aan de orde geweest. Eenmaal per jaar overlegt de Raad met de accountant zonder de directeur-bestuurder.

Het jaar 2019 is door het in uitvoering nemen van het programma ‘Wonen met Energie’ een spannend jaar geweest. Vanwege de sterk gestegen bouwkosten voor NOM-renovaties is in 2019 een palet van verduurzamingsalternatieven ontwikkeld en voor een andere aanpak gekozen.

We zijn er in geslaagd het doel en de voortgang van het programma te behouden. Daarbij heeft constructief overleg tussen bestuurder, management, financiële commissie en Raad een belangrijke rol gespeeld en goede resultaten gegeven.

Naast het bespreken van de reguliere documenten, zoals de jaarrekening, begroting en financiële meerjarenplanning is in 2019 veel aandacht besteed aan het (ook op lange termijn) in control blijven bij het verduurzamingsprogramma. Op basis van keuzemogelijkheden (scenario's) en bijbehorende doorrekeningen waren organisatie en Raad in staat om tot verantwoorde besluiten te komen.





In 2019 heeft Ietse Jongsma Abraham Luteijn als controller opgevolgd. Hij voorziet de daarvoor in aanmerking komende stukken voor de Raad van een duidelijke analyse en advies. Wanneer nodig vraagt de Raad hem om advies.

### 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 van Commissarissen 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.

In 2019 is de heer Gellekink uit de Raad van Commissarissen getreden vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn. Mevrouw Stenekes-Koop is benoemd als nieuwe huurderscommissaris met financieel profiel voor de periode van 4 jaar.



**De samenstelling van de Raad is gedurende het jaar 2019 als volgt**

### ONAFHANKELIJKHEID

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in formele zin zoals bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Er vonden in 2019 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 ons zelf en ons functioneren te kijken. Zelfreflectie is een voortdurend proces, maar 1 keer per jaar staan we daar gezamenlijk, uitgebreider bij stil. Het ene jaar laten we ons bij deze zelfevaluatie ondersteunen door een extern bureau; het andere jaar wordt de zelfevaluatie door enkele leden voorbereid. In 2019 hebben de heren Gellekink en Braaksma deze taak op zich genomen.

Aan de hand van de volgende vragen, die we individueel vooraf hebben beantwoord, en de verslagen van de evaluaties uit 2017 en 2018 hebben we onszelf kritisch beoordeeld.

1. Hoe handelen wij gezamenlijk en individueel in de geest van onze toezichtvisie?
2. Hoe passen wij gezamenlijk en individueel het specifieke toezichtkader voor het energieproject toe?





In 2019 heeft Ietse Jongsma Abraham L opgevolgd. Hij voorziet de daarvoor in komende stukken voor de Raad van een advies. Wanneer nodig vraagt de Raad

### SAMENSTELLING VAN DE RAA

De Raad van Commissarissen bestaat uit is samengesteld op basis van deskundig en regionale binding. Er is een profielsch van Commissarissen als geheel en voor deskundigheid in het bijzonder. Een (he gebeurt op basis van de profielschets; k benoeming wordt gekeken welke ervaring nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden dat een aantal commissarissen in het W moet wonen en/of werken dan wel op e daarmee binding heeft.

In 2019 is de heer Gellekink uit de Raad van Commissarissen getreden vanwege het maximale zittingstermijn. Mevrouw Ster benoemd als nieuwe huurderscommissie profiel voor de periode van 4 jaar.



De samenstelling van de Raad gedurende het jaar 2019 als volgt:



De samenstelling van de Raad is gedurende het jaar 2019 als volgt:

> **Ing. E. (Egberdien) ten Brink-de Vries, voorzitter en lid op voordracht huurders (1958)**

Zelfstandig adviseur, met aandachtsgebieden arbeidsmarkt, onderwijs en sociaal domein.

Nevenfuncties: lid commissie Bijzondere Situaties rond de aardbevingen in Groningen.

Profiel: sociaal en maatschappelijk, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf maart 2012 -- Herbenoemd 2016 -- Eindjaar 2020.

> **Prof. Dr. H.B. (Heinrich) Winter, vicevoorzitter (1962)**

Hoogleraar Bestuurskunde, Faculteit Rechtsgeleerdheid Rijksuniversiteit Groningen en directeur Pro Facto.

Nevenfuncties: Voorzitter referendumcommissie gemeenten

Leeuwarden, Emmen en Veendam, voorzitter Raad van Toezicht

Stichting WIJ Groningen, kerndocent leergang Publieke Strategie en

Leiderschap AOG, diverse lidmaatschappen van redacties van juridische uitgaven.

Profiel: juridisch; kennis van gemeenten en schaalvraagstukken.

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





In 2019 heeft Ietse Jongsma Abraham L opgevolgd. Hij voorziet de daarvoor in komende stukken voor de Raad van een advies. Wanneer nodig vraagt de Raad

## SAMENSTELLING VAN DE RAA

De Raad van Commissarissen bestaat uit is samengesteld op basis van deskundigheid en regionale binding. Er is een profielsch van Commissarissen als geheel en voor deskundigheid in het bijzonder. Een (he gebeurt op basis van de profielschets; k benoeming wordt gekeken welke ervaring nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden dat een aantal commissarissen in het W moet wonen en/of werken dan wel op e daarmee binding heeft.

In 2019 is de heer Gellekink uit de Raad van Commissarissen getreden vanwege het maximale zittingstermijn. Mevrouw Ster benoemd als nieuwe huurderscommissarissen profiel voor de periode van 4 jaar.



De samenstelling van de Raad gedurende het jaar 2019 als volgt:



De samenstelling van de Raad is gedurende het jaar 2019 als volgt:

> **Ir. E.W.R. (Enno) Zuidema, lid (1968)**

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. H.J. (Hein) Braaksma, lid (1980)**

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 2022.

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

Eigenaar PAST Financieel Management, zelfstandig adviseur.  
Profiel: financieel, kennis van het werkgebied.  
Lid vanaf augustus 2019.





3. In hoeverre hebben wij daarbij voldoende aandacht voor minderheidsstandpunten, potentiële blinde vlekken en eventuele aandachtspunten binnen de organisatie en de omgeving van Wold & Waard?
4. Hoe bewaren wij gezamenlijk en individueel het evenwicht tussen enerzijds bovengenoemde inhoudelijke punten en anderzijds de effectiviteit van onze vergaderingen?

Op basis van de zelfevaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over het toezicht op 'Wonen met Energie' en zijn een aantal 'blinde vlekken' expliciet gemaakt, met mogelijk strategieën voor de toekomst. Eén daarvan is later in het jaar reëel geworden, met het verzoek van Stichting Huisvesting Vredewold om een mogelijke samenwerking/fusie te verkennen. Afgesproken is dat, in verband met het aanstaande vertrek van verschillende leden van de Raad, de voorzitter met allen een individueel gesprek aangaat, ter voorbereiding op het samenstellen van de nieuwe Raad.

## SCHOLING

Op 9 mei 2019 is samen met collega corporatie Woonborg uit Vries voor de raden en bestuurders een bijscholing georganiseerd rond het thema Sociaal Domein onder leiding van Erik Dannenberg, voorzitter van Divosa en voorzitter van verschillende organisaties binnen de

volkshuisvesting. De deelnemers hebben deze scholing als zeer waardevol ervaren. Daarnaast is individueel scholing gevolgd en is er met commissarissen van andere organisaties kennis en ervaring uitgewisseld.

De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW. Het saldo PE-punten per commissaris in 2019 ziet er als volgt uit:

E. ten Brink-de Vries	11
H.B. Winter	7
E.W.R. Zuidema	5
H.J. Braaksma	10
P. Stenekes-Koop	14

Alle commissarissen voldoen aan het vereiste aantal PE-punten.

## INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2019

De Raad heeft in 2019 6 keer vergaderd, waarvan 1 vergadering gedeeltelijk buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder (voorbereiding jaargespreek directeur-bestuurder) en 1 vergadering geheel zonder directeur-bestuurder (zelfevaluatie).



**De volgende - belangrijke - besluiten zijn genomen.**





In deze vergaderingen zijn de volgende - belangrijkste - besluiten genomen.

Onderwerpen	Afhandeling
Wervingsprocedure commissarissen Wold & Waard	Goedkeuring
Benoeming commissaris mev. P. Stenekes-Koop uit Leek per 1 augustus 2019	Besluit
Onderzoek verkenning wenselijkheid van (verregaande) samenwerking met woningcorporatie Vredewold in Leek	Goedkeuring
WNT bezoldigingsklasse E voor 2019	Besluit
Jaarverslag 2018	Vaststellen
Jaarrekening 2018	Vaststellen
Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor de jaarstukken 2018	Besluit
Trimesterrapportages	Kennis nemen
Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2019	Goedkeuring
Keuze visitatiebureau Ecorys	Goedkeuring
Hybridevariant uit verduurzamingspalet als basis te hanteren voor verduurzaming komende jaren	Goedkeuring
Faseverslag "Oriëntatiefase" projecten van der Halstraat Zuidhorn, A. Harkemaweg Aduard en de Borgh Zuidhorn	Goedkeuring
Financieringsstrategie, Treasurystatuut en treasury jaarplan 2019	Goedkeuring
Financieel beleidskader, Calculatiestatuut en normeringen 2019	Goedkeuring
Jaarplan en begroting 2020 en meerjarenperspectief 2020-2029	Goedkeuring
Bod 2020	Goedkeuring
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Kennis nemen
Opheffing van DENN BV	Goedkeuring







## 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

Op 12 februari 2019 hebben de voorzitter van de remuneratiecommissie (de heer Winter) en de vicevoorzitter (mevr. ten Brink-de Vries) het jaargesprek over het jaar 2018 met de directeur-bestuurder gevoerd. Het jaargesprek is op 21 januari 2019 voorbereid door de Raad buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Het gesprek is gevoerd aan de hand van het verslag van de bestuurder op basis van de prestatieafspraken 2018 over de volgende onderwerpen:

- Reflectie op eigen bijdrage
- Opstellen ondernemingsplan 2019 – 2022
- Programma Wonen met Energie
- Ontwikkeling aanbod zonnepanelen
- Werken aan betaalbaarheid
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- Voorbereiding visitatie 2019
- Zichtbaarheid/ imago Wold & Waard
- Samenwerking
- Aandacht voor visie delen en bespreken met staf én actief aan de slag met lobby / beïnvloeding

De remuneratiecommissie stelt – op basis van de zelfevaluatie van de bestuurder, de verschillende (trimester) rapportages en de publicaties in vakbladen en kranten – vast, dat de rond bovengenoemde onderwerpen gemaakte afspraken ruimschoots zijn gerealiseerd.

De samenwerking met de Raad is blijvend professioneel en constructief.

Het bestuur van Wold & Waard wordt statutair gevormd door de directeur-bestuurder, Janneke Klijn.

### Gegevens huidige directie:

Naam	Janneke Klijn
Geslacht	vrouw
Functie	directeur-bestuurder
Dienstverband	1 fte
Geboortjaar	1962
Nevenfuncties	Lid algemeen bestuur van Aedes (vanaf december 2018); secretaris Stichting Dorpsbelangen Loppersum
Werkzaam in de huidige functie sinds	8 mei 2006; aanstelling voor onbepaalde tijd





### De beloning van de directeur-bestuurder in 2019:

Beloning	€ 112.500
Voorzieningen betaalbaar op termijn	- 20.500
Belastbare kostenvergoedingen	- <u>4.300</u>
	€ <u>137.300</u>

Voor Wold & Waard is klasse E van de WNT van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de bestuurder van € 142.000,-.

De bestuurder voldoet over 2019 aan het vereiste aantal PE-punten.

### BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De vergoeding van de commissarissen is in 2019 gewijzigd. De vergoeding voor de voorzitter is met € 1.500,- verhoogd naar € 14.250,- en voor de overige leden van € 8.500,- naar € 9.500,- (excl. btw). Op basis van de WNT geldt voor de voorzitter en de leden een maximale bezoldiging van respectievelijk € 21.300,- en € 14.200,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 16.350,- en € 10.900,-.

De totale vergoeding over 2019 bedraagt € 52.250,- (v.j. € 52.250,- incl. nabetaling 2017). Naast de vergoeding kunnen gemaakte onkosten worden gedeclareerd. Voor 2019 is € 1.035,- aan onbelaste onkosten betaald.

### ONZE WAARDERING

Onder leiding van directeur-bestuurder Janneke Klijn blijft Wold & Waard zich ontwikkelen. De Raad vindt dat belangrijk en waardeert dat. Ook het feit dat mevrouw Klijn is toegetreden tot het Algemeen bestuur van Aedes vindt de Raad van toegevoegde waarde.

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;
- de eerste woningen uit het programma 'Wonen met Energie' zijn opgeleverd en de vervolgstappen met hybride renovaties (programma 2020) nog in 2019 in gang gezet;
- de samenwerking met het Huurdersplatform opbouwend en inspirerend is. Dat heeft o.a. geleid tot de - nog te evalueren - keuze om alle vacatures voor commissarissen samen met het Huurdersplatform te werven.





Voor ondergetekende is dit het laatste jaarverslag in verband met het beëindigen van de 2e zittingstermijn. Met plezier en trots kijk ik terug op 8 jaar Wold & Waard. Tot 1 januari 2021 neemt de heer Winter het voorzitterschap over. Ik wens Wold & Waard en de Raad nog vele prachtige jaren, veel duurzame huizen en vooral veel tevreden en gelukkige huurders toe.

*Ing. E. ten Brink-de Vries*





# H4 Onze belanghouders





# H4 Onze belanghouders

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

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) over onze opgaven op het terrein van het wonen.

In de tweede helft van 2019 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd, dat als basis gaat dienen voor de nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Uit het onderzoek blijkt dat we de komende jaren rekening moeten houden met een grotere toename van het aantal huishoudens dan tot dusver gedacht. De nieuwe Woonvisie wordt naar verwachting medio 2020 vastgesteld en vormt de basis voor de prestatieafspraken in de komende jaren. Gemeente en in het Westerkwartier werkzame corporaties hebben de intentie om deze prestatieafspraken voor meerdere jaren af te sluiten.



> **Prestatieafspraken 2020**

## GEMEENTE

2019 was het eerste jaar van de nieuwe gemeente Westerkwartier. Wij hebben gemerkt dat de schaalvergroting en de nieuwe organisatie veel gemeentelijke aandacht vragen. Personele wisselingen gingen soms ten koste van voortgang en werkwijzen, zoals wij die gewend waren. In maart hebben wij de Gemeenteraad op basis van een korte brochure geïnformeerd over wie wij zijn en wat wij doen. In juni hebben wij het College van B&W bijgepraat over onze visie en werkzaamheden.

Naast het overleg over de prestatieafspraken is er met de gemeente in 2019 vooral over bouwlocaties en ontwikkelingen in het Sociaal Domein gesproken. Wij merken dat het meer tijd en inspanning kost om op deze terreinen voortgang te houden.





# H4 Onze belofte

Samen met het Huurdersplatform Westerkwartier en andere partijen werken wij aan goede woonomstandigheden.

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) over opgaven op het terrein van het wonen.

In de tweede helft van 2019 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd, dat als basis gaat dienen voor de nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Uit het onderzoek blijkt dat we de komende jaren rekening moeten houden met een grotere toename van het aantal huishoudens dan tot dusver gedacht. De nieuwe Woonvisie wordt naar verwachting medio 2020 vastgesteld en vormt de basis voor de prestatieafspraken in de komende jaren. Gemeente en in het Westerkwartier werkzame corporaties hebben de intentie om deze prestatieafspraken voor meerdere jaren af te sluiten.



> Prestatieafspraken 2020



> Prestatieafspraken 2020

Eind juni 2019 zijn – met instemming van het HPW – de voor 2020 voorgenomen activiteiten (het Bod) aan de gemeente voorgelegd. Op 3 juli hebben Wold & Waard en platform dit Bod aan de gemeenteraad toegelicht. De Prestatieafspraken 2020 zijn op 5 december 2019 door alle partijen ondertekend.



gemeente en het HPW. Soms zijn er snelle wisselingen gingen soms ten koste van de voortgang en werkwijzen, zoals wij die gewend waren. In maart hebben wij de Gemeenteraad op basis van een korte brochure geïnformeerd over wie wij zijn en wat wij doen. In juni hebben wij het College van B&W bijgepraat over onze visie en werkzaamheden.

Naast het overleg over de prestatieafspraken is er met de gemeente in 2019 vooral over bouwlocaties en ontwikkelingen in het Sociaal Domein gesproken. Wij merken dat het meer tijd en inspanning kost om op deze terreinen voortgang te houden.





## HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt onze huurders. Het platform bestond eind 2019 uit 8 leden en wordt ondersteund door een coördinator huurdersparticipatie.

### > Samenwerking

De samenwerking met het HPW is gebaseerd op een in 2018 geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst. In de praktijk – en zeker in 2019 – gaat de inbreng van het HPW duidelijk verder dan de wettelijke verplichtingen. In 2019 heeft het HPW op allerlei essentiële beleidsvelden (o.a. energie en huur) vanaf het begin meegedacht bij de beleidsontwikkeling en besluitvorming. Met de Raad van Commissarissen is afgesproken om alle nieuwe commissarissen gezamenlijk met het platform te werven. Datzelfde is gebeurd met 2 nieuwe leden van de Klachtencommissie. Wij zijn van mening dat de samenwerking tot betere en meer gedragen resultaten leidt.

Het HPW heeft daarnaast een belangrijke rol gespeeld in de organisatie van de “Veilig Wonen Beurs”. Deze beurs is door het HPW ook gebruikt om met de achterban, de huurders van Wold & Waard, in gesprek te gaan.

## 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. We overleggen periodiek met de zorgaanbieders over ontwikkelingen in de zorg en de lopende huurcontracten. Door wijzigingen in de bekostigingsstructuur van de zorg is het bouwen en beheeren van zorgvastgoed meer risicovol dan in het verleden. We zijn daarom voorzichtig bij het aangaan van nieuwe verplichtingen. Eind 2019 kwam afgerond 10% van onze huurinkomsten van zorginstellingen.

## DORPEN

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. Vanwege de aanpassing van ons verduurzamingsbeleid in 2019 en de mogelijke fusie met Huisvesting Vredewold worden de vastgoedvisies Leek niet, zoals voorgenomen, in 2019 maar in 2020 geactualiseerd.

In 2019 hebben we gesproken met vertegenwoordigers van de dorpen Oldekerk/Niekerk, Opende, Sebaldeburen, Kornhorn, Lutjegast en Doezum. Ook is gesproken met de wijkraad van de Molukse wijk in Marum.





# H5

## Onze huurders







# H5 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 maximaal bruto jaarinkomen van € 38.035,-; incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 47.703,-. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 651,03). Huishoudens met een hoger inkomen dan € 47.703,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan €720,42 (vrije sector).

Volgens de zgn. staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot de genoemde grens van € 38.035,-.

In 2019 is 95,7% binnen deze norm toegewezen.

## PASSEND TOEWIJZEN

Volgens de regeling Passend Toewijzen moeten wij aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning aanbieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Van deze eis mogen wij afwijken met een marge van 5%. In 2019 is 97,1% van in totaal 326 verhuringen passend toegewezen.

## BIJZONDERE WOONVRAAG

### > Sociale problematiek

Door maatschappelijke ontwikkelingen neemt het aantal huurders met gedragsproblemen toe. Dat vraagt steeds meer aandacht en tijd en leidt soms tot veiligheidsincidenten. Ter signalering en waar mogelijk ter voorkoming van problemen participeren wij in diverse netwerken, zoals het meldpunt voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ).





De gemeente heeft de toegang tot het Sociaal Domein met ingang van 2019 ondergebracht bij Sociaal Werk De Schans. Om te zorgen voor korte lijnen hebben wij in onze contacten met De Schans geïnvesteerd; deze zijn goed.

Sinds 2018 is het project Buurtbemiddeling actief. Dit biedt vrijwillige bemiddeling bij conflicten tussen burens en wordt uitgevoerd door de MJD (Groningen). Wij dragen financieel bij. Het project loopt vooralsnog tot en met 2020.

In 2019 heeft Buurtbemiddeling 69 situaties in behandeling genomen, waarvan 17 door ons aangedragen.

#### > Urgentie

Onder bepaalde voorwaarden kan een woningzoekende met voorrang voor een woningtoewijzing in aanmerking komen. We onderscheiden sociale en medische urgentie. In 2019 is aan 29 huishoudens sociale urgentie toegekend, wat (inclusief een deel uit 2018) tot 30 verhuringen heeft geleid. Sociale urgentie wordt getoetst door een maatschappelijk werker van De Schans.

Medische urgentie (24 maanden inschrijftijd extra) is in 2019 16 keer toegekend.

In het geval van sloop krijgt de betreffende huurder voorrang bij de toewijzing van vervangende woonruimte. In dat kader zijn in 2019 28 woningen verhuurd.

De ervaringen met urgentie zijn met gemeente en Huurdersplatform Westerkwartier geëvalueerd. Begin 2020 verwachten wij de uitkomst daarvan.

#### > Woonkansbeleid

In 2010 hebben gemeenten, Wold & Waard, maatschappelijk werk, Stichting Zienn en de GGD afspraken gemaakt over het “Woonkansbeleid”. Dit beleid had als doel om huurders met “structurele, meervoudige problemen” de kans te geven om, ondersteund door professionele partijen, ontruiming te voorkomen en hun leven weer op orde te krijgen. In de afgelopen jaren bleek de toepassing en registratie te zijn verwaterd. Dat was aanleiding om het beleid, onder gemeentelijke regie, te evalueren.

Medio 2019 is besloten om niet de aard of ernst van de problematiek bepalend te laten zijn, maar alle huurders met betalingsachterstanden hulp aan te bieden.

We overleggen nu maandelijks met gemeente en Zienn of er maatregelen nodig zijn en volgen samen of deze praktische insteek effect heeft.





### > InSightOut

Soms kan een jongere niet langer thuis wonen en dreigt opname in de crisisopvang. InSightOut (een project van gemeente, Zienn en Wold & Waard) probeert dat te voorkomen. Jaarlijks stellen wij daartoe 6 jongerenwoningen beschikbaar, waarbij Zienn als huurder optreedt. Als het zelfstandig wonen goed loopt, krijgen de jongeren een huurcontract op naam. Zienn en de gemeente zorgen voor ondersteuning (begeleiding, inkomen). Sinds medio 2017 hebben twaalf jongeren gebruik gemaakt van InSightOut; inmiddels hebben 5 van hen een eigen huurcontract. In 2019 zijn 6 jongeren aangemeld.

### > Vergunninghouders

Met de gemeente is afgesproken dat wij huurwoningen aanbieden aan vergunninghouders. Omdat het COA in 2018 onvoldoende personen had aangedragen om aan de taakstelling te voldoen (67 in plaats van 80), begon 2019 met een achterstand van 13. De taakstelling voor 2019 bedroeg daardoor  $13 + 44 = 57$  personen. Daarvan waren er eind 2019 55 gehuisvest.

### > Aanpassingen WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning)

Inwoners van het Westerkwartier kunnen op medische gronden bij de gemeente een beroep doen op aanpassing

van hun woning of op een aangepaste huurwoning. In 2019 zijn 3 woningen op deze laatste manier verhuurd.

Wat betreft aanpassing op verzoek van de gemeente ging het om 10 woningen.

Omdat het gemeentelijk WMO-budget beperkt is, kunnen huurders ook via Wold & Waard een verzoek doen voor het aanbrengen van een kleine (zorg)voorzieningen. We zijn hier in 2019 mee begonnen en gaan huurders in 2020 actief over deze mogelijkheid informeren.

## WONEN & ZORG

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de regionale WoonZorgVisie vastgesteld. De gemeente neemt het initiatief om deze visie verder te concretiseren.

## BETAALBAARHEID

Passend Toewijzen draagt bij aan het voorkomen van betalingsproblemen. Toch blijft het voor sommigen moeilijk om het hoofd financieel boven water te houden. In 2018 heeft onderzoeksbureau KAW onderzoek gedaan naar de inkomens en woonlasten in het Westerkwartier. Uit het onderzoek blijkt dat in de sociale huursector ca. 1.500 huishoudens betaalproblemen hebben of een risico lopen om die te krijgen. In de koopsector gaat het om een groep van gelijke omvang.





### > **Huurbeleid**

In 2019 is in nauwe samenwerking met het Huurderplatform het huurbeleid bijgesteld. Aanleiding vormde het bovengenoemde onderzoek, gecombineerd met de wens om niet alleen naar huur- maar ook naar energielasten te kijken. In het nieuwe huurbeleid tellen de WWS-punten van de energie-index slechts voor 80% mee (was 90%). De gemiddelde streefhuur is daarmee met €9,- per maand gedaald. Verder is afgesproken om bij de jaarlijkse huurverhoging een staffel toe te passen. Huurders die ten opzichte van de streefhuur een lagere netto huur betalen krijgen een wat hoger percentage verhoging dan huurders van wie de netto huur dichterbij de streefhuur ligt. Het nieuwe huurbeleid is op 1 januari 2020 in werking getreden.

Eind 2019 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 505,78 (exclusief zorgcontracten). De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bedroeg gemiddeld 1,05% (inclusief zorgcontracten). Net als in voorgaande jaren is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Inclusief nieuwbouw, geriefsverbetering en harmonisatie was de totale huurstijging over 2019 2,0%.

### > **Huurbevrozing**

Woonbond en Aedes sloten in 2018 het “Sociaal Huurakkoord”, met daarin onder meer afspraken over huurverlaging en -bevrozing. Deze afspraken zijn bedoeld om huurders met een laag inkomen ten opzichte van de maandhuur tegen ongewenste huurstijging te beschermen. Ter uitvoering van de afspraken hebben wij per 1 juli de huur van 28 huurders bevroren. Huurverlaging was niet aan de orde.

### > **Huurbezwaren**

In 2019 zijn 6 bezwaren ontvangen.

- 4 huurders maakten bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging. Na toelichting en overleg hebben 3 hun bezwaar ingetrokken. Bij het resterende bezwaar heeft de Huurcommissie ons in het gelijk gesteld; de huurder heeft daar verzet tegen aangetekend.
- 2 huurders maakten bezwaar op grond van onderhoud en gebreken. Ook hier heeft de huurcommissie ons in het gelijk gesteld.

In 2019 deed de Huurcommissie ook uitspraak over een bezwaar uit 2018 op grond van onderhoud en gebreken. In deze situatie is de huurder in het gelijk gesteld.





### > Kwijtschelding rioolheffing

Huurders met een laag inkomen die van de gemeente een vrijstelling hebben voor heffingen en belastingen, hoeven geen rioolheffing te betalen.

In 2019 kwamen in 134 huurders in aanmerking voor kwijtschelding van de rioolheffing.

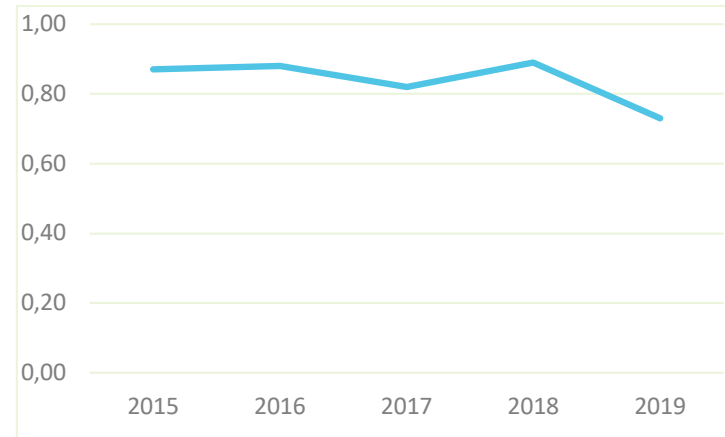
### > Woonlastenmonitor

Wij streven ernaar om de woonlasten van onze huurders onder het landelijk gemiddelde te houden. Om dit te toetsen hebben we in 2009 een Woonlastenmonitor ontwikkeld, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Uit de Woonlastenmonitor over 2019 blijken de totale woonlasten van onze huurders per maand ca. € 70,- lager dan het landelijke gemiddelde; vorig jaar was het verschil ca. € 65,-.

### > Huurincasso

De gemiddelde huurachterstand in 2019 was € 214.536 (0,73%) van de jaarhuur, ca. € 40.000,- minder dan in 2018. Eind december was de betalingsachterstand bij actieve contracten € 211.336,-.

Voor mogelijke oninbaarheid van deze vordering is een voorziening gevormd van € 47.000,- waarvan € 42.000,- is aangemerkt als WSNP (Wet Sanering Natuurlijke Personen).



### > Ontruiming

In 2019 is 22 keer (2018: 39) aanzegging tot ontruiming gedaan vanwege betalingsachterstand. In totaal zijn 6 woningen wegens huurschuld ontruimd. Net als bij huurachterstanden is er sprake van een daling ten opzichte van voorgaande jaren. Hoewel een direct verband moeilijk aantoonbaar is, is dit mogelijk het effect van onze inspanningen om, samen met partners zo snel mogelijk met huurders met schulden in contact te komen.





### > **Achterstanden vertrokken huurders**

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden; dit speelt vooral bij ontruiming. Wij proberen de uitstaande bedragen alsnog te innen, maar dat proces duurt soms jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond € 211.181,- open voor 109 ex-huurders (v.j. € 241.620,- en 177 ex-huurders). Voor deze achterstanden is een voorziening gevormd van € 185.000,-.

### **DIENSTVERLENING**

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

### > **Aedes Benchmark**

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties op verschillende terreinen met andere corporaties te kunnen vergelijken. Het huurdersoordeel over 2019 over de dienstverlening is een 7,7 (2018: 7,8), gelijk aan het landelijk gemiddelde. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 7,9; huurders met een reparatieverzoek geven een 7,2 en vertrokken huurders is 8,0.

Verder inzoomend op de scores valt op dat de snelheid van afhandeling van reparaties en de staat van oplevering van mutatiewoningen minder goed scoren. Dat gevoegd bij ervaren werkdruk maakt dat we het mutatieproces en het proces reparaties in 2020 tegen het licht houden.

### > **Website**

Ongeveer 7% van de reparatieverzoeken en een kleine 20% van de huuropzeggingen komt via ons huurdersportaal binnen. Maandelijks betalen tussen de 15 en de 20 huurders via iDeal hun huur.

### > **Social Media**

In 2019 is een informatiematrix opgesteld voor het gebruik van de sociale mediakanalen die wij in ons werk kunnen gebruiken. Daarbij is gekeken naar doelgroep en toegevoegde waarde. Een aantal kanalen (zoals Facebook, Twitter en LinkedIn) zetten wij al in. Bij andere kanalen vinden wij een actiever gebruik wenselijk (bijvoorbeeld Instagram en WhatsApp). In 2020 bekijken we hoe dit het best - en door welke afdelingen - georganiseerd kan worden.





### > **Aanvullende woondiensten**

Bijna alle huurders maken gebruik van het rioolontstoppingsfonds, het servicefonds klein onderhoud en de glasverzekering. Bij een evaluatie van werkprocessen hebben we geconstateerd dat de afrekening van tuinonderhoud niet bij alle complexen goed verloopt. Begin 2020 wordt dat gecorrigeerd.

## **LEEFBAARHEID**

### > **Leefbaarheidsfonds**

Met ons leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die ontmoeting tussen bewoners bevorderen. In 2019 was daarvoor € 48.000,- beschikbaar. Het Huurdersplatform heeft bij de aanvragen adviesrecht. In 2019 hebben we 5 aanvragen ontvangen (v.j. 7) voor in totaal € 12.800,-. 3 aanvragen voor een totaal bedrag van € 9.000,- kwamen voor toekenning in aanmerking. In 2019 hebben wij de voorwaarden en het aanvragen van een bijdrage Leefbaarheidsfonds toegankelijker gemaakt. We hopen dat aanvragers ons daarmee vaker weten te vinden.

### > **Leefbaarheidsmedewerkers**

We hebben 2 leefbaarheidsmedewerkers in dienst (1,6 fte). Zij verrichten diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen.

## **WOONRUIMTEBEMIDDELING**

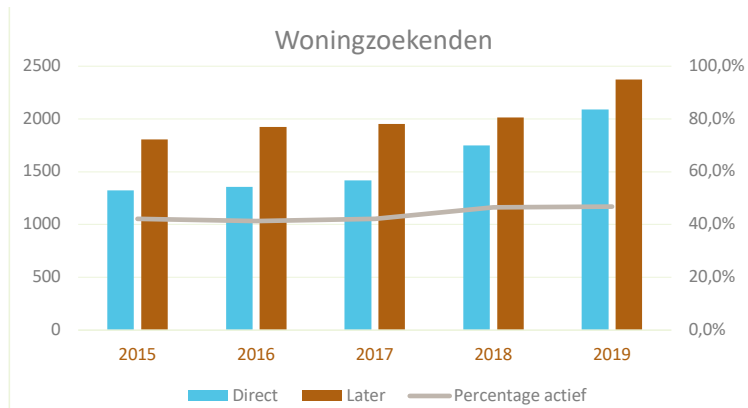
Bij woningtoewijzing geldt de inschrijvingsduur als belangrijkste toewijzingscriterium. Uitzonderingen zijn er voor huurders die onder een Sociaal plan vallen vanwege herstructurering, in geval van urgentie en bij huisvesting van vergunninghouders.

### > **Onderzoek woonruimteverdelingsmodel**

2019 was het laatste jaar dat wij het distributiemodel voor de verdeling van woningen gebruikt hebben. Met ingang van 1 januari 2020 zijn we overgestapt op het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen nu zelf zien welke woningen te huur zijn en daarop reageren. Inschrijftijd blijft – in combinatie met het inkomen – voor toewijzing bepalend.

We zijn betrokken bij een provinciaal initiatief (“Groningen huurt”) om de haalbaarheid van een bovengemeentelijke woonruimteverdeling te verkennen. het initiatief bevindt zich nog in een beginstadium.





### > Woningzoekenden

Op de wachtlijst onderscheiden we direct/actief en passief zoekenden. De laatste groep wil geen directe woningtoewijzing, maar staat ingeschreven 'voor het geval dat' (door de overgang naar het aanbodmodel vervalt dit onderscheid voorlopig; eind 2021 is het verschil weer inzichtelijk).

In 2019 groeide de totale wachtlijst met bijna 19% naar 4.463; een vergelijkbare ontwikkeling deed zich ook bij collega corporaties voor.

Ca. 46% (2.089) van de woningzoekenden zoekt actief; hun gemiddelde wachttijd is 23,1 maanden (-0,4). Net als in 2018 komt 67% uit het Westerkwartier. Opnieuw steeg het

aandeel woningzoekenden uit de stad Groningen flink. Eind 2017 kwamen er 119 direct zoekenden bij, eind 2018 ging het om 186 en eind 2019 zijn het er 268 (+ 44%). Het lijkt een indicatie van de oververhitte woningmarkt in de stad.

De groei van het aantal woningzoekenden houdt waarschijnlijk ook verband met de verbeterde economische omstandigheden waardoor mensen eerder een verhuizing overwegen.

Van de direct zoekenden groeit de leeftijdscategorie tot 23 jaar relatief het sterkst (+38%), terwijl de groep 65-75 jaar in absolute zin zelfs iets daalt (-3).

We zien ook dat de inkomensverdeling langzaam verschuift. Eind 2019 heeft 89% van alle woningzoekenden (v.j. 87%) een inkomen tot € 38.035,-. De categorie daarboven (tot € 47.703,-) daalt van 8 naar 7%. De groep met een inkomen van meer dan € 47.703,- daalt van 4,6 naar 4,0%.

Onder de woningzoekenden zijn eenpersoonshuishouden met 53% ruim in de meerderheid. Het aandeel huishoudens met 3 of meer personen neemt in 2019 toe van 15% naar 16%.

Van de direct woningzoekenden zoekt 19% een seniorenwoning (v.j. 20%), 38% een eengezinswoning (v.j. 43%) en 32% een woning met 2 slaapkamers (v.j. 27%).







De belangstelling voor een 1-slaapkamerwoning stijgt voor het eerst in jaren: van 10% naar 16%. Dit weerspiegelt waarschijnlijk de groei van zoekenden uit de leeftijdsgroep tot 23 jaar.



## > Verhuizingen

Afgezien van een stijging in 2017 (van 7,0 naar 7,7%) daalt de mutatiegraad de laatste jaren. Corrigeren we voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad 5,9% (v.j. 6,0%).

In relatie tot het aantal woningen is de mutatiegraad van 1-slaapkamerwoningen het grootst: 18% (v.j. 17%).

In absolute aantallen werd het vaakst een gezinswoning opgezegd (179 keer).

In onderstaande tabel staan de belangrijkste redenen voor huuropzegging.

### > Woningaanbiedingen

De acceptatiegraad daalde in 2019 opnieuw. Op basis van 1.114 aanbiedingen en 316 acceptaties bedroeg deze 28,4% (v.j. 32%). Als we corrigeren voor sloop, verkoop, urgentie e.d., is de acceptatiegraad 23,6% (v.j. 26,1%).

We wachten af of en hoe de invoering van het aanbodmodel de acceptatiegraad (positief) gaat beïnvloeden.

Reden huuropzegging	2015	2016	2017	2018	2019
Ontruiming	7	11	7	11	6
Overlijden	33	45	46	31	37
Sloop	14	17	17	29	25
Verkoop aan zittende huurder	2	3	5	1	1
Woningruil	2	5	9	5	5
Andere woning elders	278	254	286	262	245
<b>TOTAAL</b>	<b>337</b>	<b>335</b>	<b>370</b>	<b>339</b>	<b>319</b>





De belangstelling voor een 1-slaapkamerwoning is voor het eerst in jaren: van 10% naar 16%. Dit weer waarschijnlijk de groei van zoekenden uit de leeftijd tot 23 jaar.



## > Verhuizingen

Afgezien van een stijging in 2017 (van 7,0 naar 7,7) is de mutatiegraad de laatste jaren. Corrigeren we voor verkoop, dan is de mutatiegraad 5,9% (v.j. 6,0%). In relatie tot het aantal woningen is de mutatiegraad voor 1-slaapkamerwoningen het grootst: 18% (v.j. 17%). In absolute aantallen werd het vaakst een gezinswoning opgezegd (179 keer).



## > Verhuizingen

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>aantal huuropzeggingen</b>	337	335	370	339	319
<b>mutatiegraad in %</b>	7,0	7,0	7,7	7,1	6,7



Reden huuropzegging	2015	2016	2017	2018	2019
Ontruiming	7	11	7	11	6
Overlijden	33	45	46	31	37
Sloop	14	17	17	29	25
Verkoop aan zittende huurder	2	3	5	1	1
Woningruil	2	5	9	5	5
Andere woning elders	278	254	286	262	245
<b>TOTAAL</b>	<b>337</b>	<b>335</b>	<b>370</b>	<b>339</b>	<b>319</b>





### > Bewust Wonen Weken

In 2018 zijn we gestart met het concept “Bewust Wonen Weken”. Jaarlijks besteden we tijdens een aantal weken via website, sociale media en met een speciale actie aandacht aan thema’s op het terrein van veilig, duurzaam en prettig wonen.

In 2019 is samen met gemeente en Huurdersplatform een Veilig Wonen Beurs voor alle bewoners van het Westerkwartier georganiseerd. Diverse organisaties presenteerden hier hun diensten en producten. De beurs werd goed bezocht.

### KLACHTENCOMMISSIE

Begin 2019 trad de Wet Modernisering Huurcommissie in werking. Voordat huurders een klacht kunnen inbrengen bij de Huurcommissie moet de klachtenprocedure van de corporatie worden doorlopen. In samenspraak met beide huurdersvertegenwoordigingen hebben Wold & Waard en Stichting Huisvesting Vredewold deze klachtenprocedure samen geregeld. Het klachtenreglement is per 1 januari 2019 met de wet in overeenstemming gebracht.

In 2019 hadden de volgende personen zitting in de Klachtencommissie:

- mevrouw mr. F.J. Renzenbrink-Tinga, voorzitter
- de heer Z. van der Wal, lid  
(per 1-1-2019 lid namens de corporaties)
- mevrouw J. Reinders, lid  
(per 1-1-2019 lid namens de huurders)
- de heer J. Kamphuis, plaatsvervangend lid  
(per 1-6-2019 namens de corporaties)
- mevrouw F. Darwinkel, plaatsvervangend lid  
(per 1-6-2019 namens de huurders)

Per 1 januari 2020 treedt de heer Van der Wal af als lid. De heer Kamphuis treedt in zijn plaats. Mevrouw Van Marrum is per 1-1-2020 benoemd als plaatsvervangend lid namens de corporaties.

In 2019 zijn 3 klachten ingediend. In 2 gevallen is de klacht niet ontvankelijk verklaard omdat Wold & Waard nog niet in de gelegenheid was gesteld om te klacht te behandelen. Deze klachten zijn daarna niet opnieuw bij de Klachtencommissie gemeld. De derde klacht is in behandeling genomen. Het oordeel luidde dat de klacht ongegrond was.





# H6

## Onze woningen





# H6 Onze woningen

Onze woningen zijn betaalbaar, van kwalitatief goed niveau en staan op de juiste plek.

Onze woningportefeuille beweegt mee met de vraag van onze doelgroep.

## VASTGOEDVISIES

Onze woningen moeten aan de woonbehoefte van meerdere generaties kunnen voldoen. Dat maakt het belangrijk om goed zicht te houden op ons vastgoed en op de aansluiting daarvan op de woonvraag.

Om hiervoor te zorgen stellen we sinds 2011 voor al onze dorpen periodiek een vastgoedvisie op. We beschrijven daarin het dorp en de omgeving, de 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. De (ontwikkeling van de) vraag naar huurwoningen is in onze afwegingen het belangrijkste uitgangspunt.

In de afgelopen jaren is het belang van goede vastgoedsturing toegenomen; denk ook aan maatregelen om te verduurzamen en aan betaalbaarheid. Daarom hebben we in 2019 onze werkwijze aangepast. Met ingang van 2020 maken we meer tijd vrij voor meer gedetailleerde projectvoorstellen. De vastgoedvisies blijven daarbij het uitgangspunt.

De groei van de wachtlijst nam in 2018 en nog sterker in 2019 toe. Vooral in de dorpen Leek en Zuidhorn is de behoefte aan uitbreiding van ons bezit (nog sterker) toegenomen. Daar staat tegenover dat in andere dorpen de vraag naar huurwoningen soms vrijwel wegvalt. Daar kiezen we voor afbouw van onze woningvoorraad. Volledige terugtrekking uit een dorp is geen vooropgezet doel, maar niet uit te sluiten.





## 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 2019 waren er 4.996 verhuureenheden in exploitatie.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Naast 4.536 woningen voor de reguliere verhuur, zijn 411 woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van bijzondere groepen.

In 2019 zijn 29 nieuwe 2-slaapkamerwoningen opgeleverd: 12 in Leek en 17 in Grootegast. Er zijn 14 woningen verkocht en 36 gesloopt.

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

In onderstaande tabel en grafieken is het woningbezit ingedeeld naar bouwjaarklasse, type en huurprijs.

#### > Woningbezit naar bouwjaar en type woning

Bouwjaarklasse	1 slk	2 slk	Eénges	Overig	Senioren	Eindtotaal		
1. ≤1959	8	28	493			529		12%
2. 1960-1974	71	47	1496		120	1734		38%
3. 1975-1989	328	239	557		115	1239		28%
4. 1990-2004	23	55	30		308	416		9%
5. ≥2005		151	101	1	335	588		13%
Eindtotaal	430	520	2676	1	878	4506		100%
Percentage	10%	12%	59%	0%	19%	100%		





## WONINGVOORRAAD

Wold & Waard bezit een kleine 20% van de woningvoorraad in het Westerkwartier en is daarmee de grootste verhuurder in de regio. Het bezit is verspreid over 34 dorpen. Met de huisvesten we ca. 9.000 mensen. Eind 2019 waren er 4.996 verhuureenheden in exploitatie.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Naast 4.536 woningen voor de reguliere verhuur, zijn er 411 woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van bijzondere groepen.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Woningen	4.506
Onzelfstandige woongelegenheden	30
Overige woongelegenheden	411
Bedrijfsruimten	8
Garages	41
	<b>4.996</b>

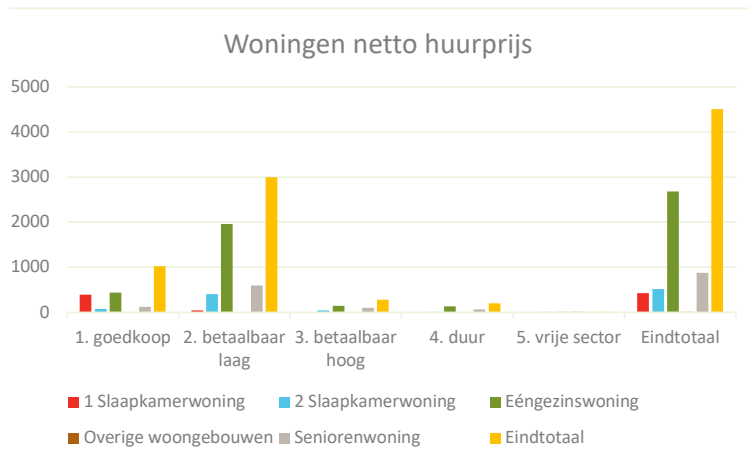


Bouwjaarklasse	1 slk	2 slk	Eénges	Overig	Totaal	Percentage
1. ≤1959	8	28	493		529	12%
2. 1960-1974	71	47	1496		1614	38%
3. 1975-1989	328	239	557		1124	28%
4. 1990-2004	23	55	30		108	9%
5. ≥2005		151	101	1	253	13%
Eindtotaal	430	520	2676	1	3627	100%
Percentage	10%	12%	59%	0%	19%	100%





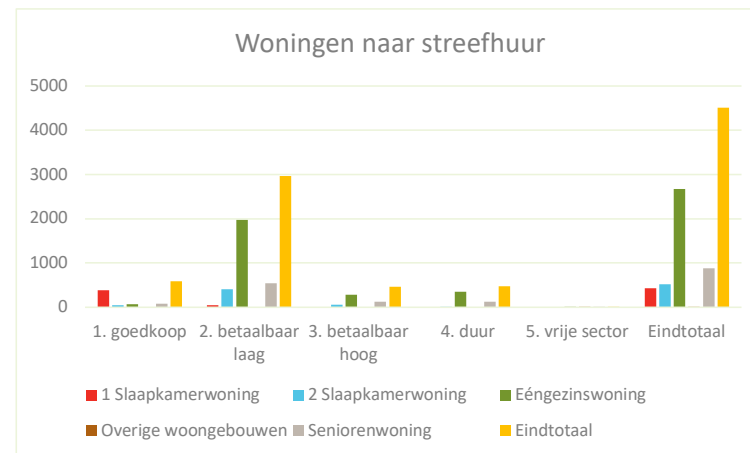
### > Woningbezit naar huurprijsklasse o.b.v. netto huur



Op basis van netto huur behoort 23% (1.018) tot de goedkope voorraad, 73% (3.279) tot de betaalbare, 4% (197) tot de dure voorraad en 11 (0,24%) woningen tot de vrije sector.

### > Woningbezit naar huurprijsklasse o.b.v. streefhuur

Op basis van de streefhuur (huurprijs na mutatie) behoort 13% (589) tot de goedkope voorraad, 76% (3.430) tot betaalbaar, 11% (481) tot de dure voorraad. 5 (0,11%) woningen vallen in de vrije sector.



## ONDERHOUD BESTAAND WONINGBEZIT

### > Kwaliteit onderhoud woningen

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat huurders de onderhoudstoestand van onze woningen met een 7,0 waarderen. Dit is een lichte verbetering ten opzichte van het jaar ervoor.

### > Planmatig onderhoud

Voor een efficiënt beheer vindt het onderhoud aan het casco zowel planmatig als complexmatig plaats. Schilderwerk wordt 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) wordt sinds enige jaren uitgevoerd op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Hierbij brengen onze samenwerkingspartners hun kennis en expertise in en bepalen de noodzakelijke werkzaamheden en interval daarvan. Organisatorisch is het RGS het afgelopen jaar verder verbeterd, zodat voorbereiding en uitvoering nog gestroomlijnder verlopen en opdrachtverstrekking weer vroegtijdig kan plaatsvinden.

Voor liftinstallaties hebben wij een driejarig bemiddelingscontract afgesloten met Liftintermediair. Door gebruik van hun diensten realiseren we jaarlijks per saldo een kostenbesparing van ca. 15% (€ 9.000,-) op liftonderhoud. De besparing is mogelijk door het grote volume dat Liftintermediair jaarlijks onder handen heeft.

Voor werkzaamheden in het kader van legionella preventie hebben we een uitvraag gedaan om te komen tot een prestatiecontract. Van de 3 gevraagde partijen had Fa. Kalsbeek het beste bod. Het contract gaat per 2020 in en levert een jaarlijkse besparing van ca. € 25.000,-.

Van onze woningen beschikt 92% over centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Hiervan is 94% uitgerust met een hr-ketel. Van de woningvoorraad is ca. 6% voorzien van een (collectieve) warmtepompinstallatie of een warmtenet.

In 2019 is bij 38 woningen de HR cv-ketel vervangen.

In theorie verlaagt dit (gedrag van bewoners buiten beschouwing gelaten) de jaarlijkse energiekosten met ca. 2% (ca. 300 m<sup>3</sup> gas). De CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van gasverbruik wordt hierdoor met ca. 2% verlaagd.

In 2019 is bij 2 woningen een complete cv-installatie geplaatst.

#### > **Dagelijks, niet-planmatig onderhoud**

Niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud) wordt uitgevoerd op basis van een melding of bij huuropzegging. Een groot deel van het werk doet de eigen onderhoudsdienst. Specialistisch onderhoud en klachtenonderhoud van meer dan 4 uur wordt uitbesteed.

#### > **Onderhoudslasten 2019**

De totale onderhoudslasten bedragen € 8,4 miljoen (v.j. € 9,3 miljoen). Dit is inclusief € 1,8 miljoen (v.j. € 1,7 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.





Voor uit te besteden onderhoudswerkzaamheden was € 7,6 miljoen begroot. De werkelijke uitgaven bedroegen € 6,7 miljoen. De lagere lasten zijn het saldo van hogere kosten van dagelijks en overig onderhoud (o.a. zwambestrijding en asbestsanering; ca. € 0,2 miljoen) en lagere kosten voor planmatig onderhoud (ca. € 1,0 miljoen). Eind 2019 was voor ca. € 0,6 miljoen aan opdrachten verleend, maar nog niet gereed. Dit onderhoud, dat voornamelijk vervanging van cv ketels betreft, wordt voorjaar 2020 afgerond.

Door met name verlenging van de schildercyclus en lagere deelname aan tegelrenovatie kwam ca. € 0,4 miljoen aan onderhoud te vervallen.

Voor een nadere specificatie zie bijlage B2.

## DUURZAAM INVESTEREN

Naar verwachting zullen de komende jaren de kosten van met name gas verder stijgen. Wij kijken daarom naar woonlasten en niet naar huur alleen. Beheersing van de woonlasten is een blijvend aandachtspunt.

### > Energiebeleid

In 2019 is het verduurzamingspalet ontwikkeld als alternatief voor NOM renovaties. Uit de pilot NOM renovaties bleek dat de kosten daarvan (nog) te hoog

zijn om deze aanpak op grote schaal door te zetten. In het verduurzamingspalet zijn alternatieven uitgewerkt. Besloten is om op dit moment de hybride renovatie als uitgangspunt te nemen. Het maatregelenpakket van deze renovatie bestaat uit:

- vervangen van kozijnen door kozijnen met triple beglazing;
- vervangen dak door geïsoleerd dak;
- optimaliseren kierdichting en spouw- en vloerisolatie;
- aanbrengen WTW ventilatie;
- aanbrengen 9 zonnepanelen.

Waar hybride renovatie uit strategische of technische overwegingen niet gewenst is, wordt waar mogelijk een alternatief van het verduurzamingspalet toegepast.

Als doelstelling houden we vast aan de eerder berekende beperking van de CO2 uitstoot bij NOM renovaties: 2,8 mln kg per jaar minder uitstoot in 2026. Wij realiseren dit door de verduurzaming van ca. 850 woningen.

### > Pilot NOM renovatie

In 2019 is de pilot NOM-renovatie uitgevoerd. Hierbij zijn 48 woningen goed geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, een warmte-terugwinning ventilatiesysteem en zonnepanelen. De zonnepanelen wekken net zoveel elektriciteit op als wordt gebruikt door de warmtepomp,





het ventilatiesysteem en het bewonersgebruik (TV, computer e.d.). De woningen zijn all-electric en hebben geen gasaansluiting meer. De renovaties zijn door 4 verschillende aannemers (per dorp één) uitgevoerd.

De eindresultaten van de pilot zijn goed. Wel waren er verschillen in het uitvoeringsproces van de projecten. 2 verliepen soepel en nagenoeg volgens planning. Van 1 project was de start matig, maar was het verdere verloop goed. Eén project verliep om verschillende redenen niet naar wens. De onrust onder bewoners die daarvan het gevolg was, maakte veel extra bewonersbegeleiding nodig.

Wij zijn aangesloten bij het onderzoeksproject “Van A naar Beter nul op de meter” van de Hanzehogeschool. Hierbij wordt onderzocht hoe de betrokkenheid van bewoners kan worden verbeterd, door verschillende werkwijzen te vergelijken.

In het kader van dat onderzoek zijn de bewoners na afloop van het project door studenten bevroegd. Het onderzoek had niet de verwachte kwaliteit en bij 2 projecten namen onvoldoende huurders deel aan het onderzoek, zodat bij die projecten geen conclusies kunnen worden getrokken.

Naast het onderzoek naar bewonerstevredenheid is de pilot ook intern geëvalueerd. Hierbij kwamen de thema's

huurders, techniek, uitkomst verduurzaming, aannemers, organisatie, financiën, communicatie aan de orde en zijn leerpunten benoemd.

Uit de interne evaluatie van de bouwteams kwamen 2 aannemers duidelijk als de best presterende partijen naar voren. Met hen zijn afspraken gemaakt over de renovatie van woningen in 2020.

#### > **Nieuwbouw**

In tegenstelling tot energetische renovatie, blijft bij nieuwbouw NOM wel het uitgangspunt. Nieuwbouw woningen moeten zonder gasaansluiting worden gerealiseerd, waardoor de stap naar NOM in verhouding niet zo duur meer is. Door NOM te bouwen kan de Energie Prestatie Vergoeding worden toegepast, waardoor de huurder per saldo niet duurder uit is dan wanneer niet NOM zou worden gebouwd.

In 2019 zijn 29 nieuwe NOM woningen opgeleverd, waarvan 5 levensloopgeschikt. In totaal hebben we op dit moment 112 nieuwe NOM woningen.

#### > **Energie-indexen**

Door mutatie in de woningvoorraad (sloop/nieuwbouw/verkoop), NOM renovatie en het actualiseren van energie-indexen ouder dan 10 jaar, is de gemiddelde energie-index





in 2019 gedaald van 1,62 naar 1,47 (gemiddeld label C). Uit geanonimiseerde gegevens van netbeheerder Enexis blijkt dat het gemiddelde gasverbruik in onze woningvoorraad in de periode 2018 – 2019 met 1% is gedaald. Landelijk is het gasverbruik in 2019 gelijk gebleven.

#### > CO2 uitstoot

De doelstelling van het verduurzamingsprogramma is bepaald op reductie van de CO2 uitstoot. Onze nulmeting is 2018, met een gemiddelde uitstoot van ca. 15 mln kg per jaar. In 2026 streven we door renovatie en sloop/vervangende nieuwbouw naar een reductie van ca. 3 miljoen kg per jaar (20%).

Eind 2019 bedroeg de gemiddelde uitstoot van onze woningvoorraad 13,9 mln kg per jaar (2.923 kg p/woning), dat is een daling van 7% ten opzichte van 2018.

#### > DENN BV

In 2013 heeft Wold & Waard met corporatie De Huismeesters de BV Duurzame Energie Noord Nederland (DENN BV) opgericht voor het exploiteren van duurzame energiesystemen. Beide corporaties hebben 50% van de aandelen in bezit. Enige tijd geleden heeft De Huismeesters aangegeven haar WKO-systeem te willen verkopen en uit DENN BV te willen treden.

Daarnaast is de Warmtewet in 2019 gewijzigd. Hierbij beoogt de wetgever blokverwarmingen van woningcorporaties weer onder het regime van de Servicekostenregeling (in plaats van de Warmtewet) te laten vallen. Omdat onder de Servicekostenregeling de afschrijving en onderhoudskosten van systemen niet aan de huurder mogen worden doorberekend in de leveringstarieven (: worden geacht onderdeel te zijn van de netto huurprijs), dreigde ongelijkheid te ontstaan tussen huurders die warmte via DENN geleverd krijgen en huurders die de warmte via de corporatie geleverd krijgen. In de leveringstarieven van DENN zijn namelijk wel de kosten voor afschrijving en onderhoud opgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat ook de exploitatie van de WKO-systemen van Wold & Waard per 1 januari 2020 vanuit DENN BV naar de corporatie is overgeheveld. Na fiscale afwikkeling zal DENN BV in de loop van 2020 worden opgeheven.

In 2020 gaan we de exploitatie van onze WKO-systemen anders organiseren, waarbij we door middel van een prestatieovereenkomst een beter rendement willen realiseren om de lagere leveringstarieven voor de huurders (deels) weer goed te maken.





## NIEUWBOUW

Nieuwbouw is aan de orde als het bestaande aanbod niet aan de vraag voldoet of als de stichtingskosten van een geplande 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. Uit de vastgoedvisies blijkt dat er behoefte is aan meer 2-slaapkamerwoningen.

Bouwen binnen de kaders van huurbeleid en calculatiestatuuat is gezien de huidige prijsniveaus geen eenvoudige opgave. In 2019 is daarom opnieuw gekeken naar technische uitgangspunten en plattegrond. Door enkele aanpassingen is het gelukt om de bouwkosten met ca. € 5.000,- per woning te verlagen.

Daarnaast zijn we aangesloten bij een initiatief van 5 Drentse woningcorporaties om tot vraagbundeling te komen. Door aantallen en planning op elkaar af te stemmen verwachten we lagere bouwkosten te bereiken. Er wordt gewerkt aan een gezamenlijke uitvraag in 2020. De perikelen rond PFAS leiden ertoe dat onderzoekskosten bij vastgoedprojecten iets oplopen. Tot nog toe hebben de onderzoeken niet geleid tot vertragingen. De stikstof problematiek raakt ons niet, want onze bouwprojecten

liggen niet in de nabijheid van Natura 2000 gebieden en de zeer energiezuinige woningen die we realiseren, helpen bij het compenseren van de uitstoot bij het bouwen zelf.

De 29 in 2019 opgeleverde woningen hebben een maandhuur van maximaal € 651,03 (prijspeil 2019). Eind 2019 waren 6 woningen in aanbouw en 58 in ontwikkeling. In deze plannen is voorafgaande sloop van 36 woningen voorzien.

### > **Locatie Oostindie, Leek**

Op deze uitbreidingslocatie zijn 12 NOM 2-slaapkamerwoningen opgeleverd.

### > **Leuringslaan, Tolbert**

Om bij te dragen aan de leefbaarheid van de centrumfunctie van Tolbert, hebben wij in het centrum 12 huurwoningen ingebracht om een herontwikkeling mogelijk te maken. De locatie is na sloop overgedragen aan de gemeente. Met de gemeente is afgesproken op een nader te bepalen locatie 12 nieuwe woningen te bouwen. Locatie en planning zijn nog niet concreet.

### > **Centrumstraten, Grootegast**

Aan de Noorderlaan, Noorderdwarvlaan en G.P. Beukemalaan zijn fasegewijs 42 woningen gesloopt en





35 nieuwe gebouwd. Het zijn NOM 2-slaapkamerwoningen waarvan 5 levensloopgeschikt. In 2019 zijn de 3e en 4e fase van resp. 12 en 10 woningen opgeleverd.

#### > **Locatie de Borgh, Zuidhorn**

Wij zijn in overleg met de gemeente over de bouw van 24 NOM 2-slaapkamerwoningen op de locatie van een voormalige basisschool. Er is principe-overeenstemming over afname van de grond.

#### > **Touwslagersbaan, Noordhorn**

Aan de Touwslagersbaan worden in 2 fasen 6 verouderde seniorenwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen gesloopt en vervangen door 12 NOM 2-slaapkamerwoningen. De nieuwbouw 1ste fase is begin 2020 opgeleverd; herhuisvesting van bewoners tweede fase is gestart.

#### > **A. Harkemaweg, Aduard**

Aan de A. Harkemaweg worden 16 twee-onder-een-kapwoningen vervangen door 15 NOM 2-slaapkamerwoningen. Met de gemeente is overeenstemming over de ontsluiting van de nieuwe woningen aan de achterzijde. De sloop van deze woningen staat eind 2020/begin 2021 gepland.

#### > **Van der Halstraat, Zuidhorn**

Aan de Van der Halstraat worden 14 woningen vervangen door 14 NOM 2-slaapkamerwoningen voor senioren. De herhuisvesting van bewoners loopt, sloop start eind 2020.

#### > **Zuidhorn**

Wij overleggen met de gemeente over een locatie in Zuidhorn voor de realisatie van 5 verplaatsbare woningen (tiny houses). Bedoeling is dat deze medio 2020 worden geplaatst.

## **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 2019 gaat het om ca. 300 woningen. Voordat we tot daadwerkelijke verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is.

In 2019 zijn 14 huurwoningen verkocht (begroot 16), waarvan 1 aan de zittende huurder.





### > **Verkoop woningen met Koopgarantkorting**

In 2007 hebben we 40 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarantkorting. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht. Teruggekochte woningen verkopen we op de vrije markt. In 2019 is 1 woning teruggekocht en verkocht. Eind 2019 zijn er nog 23 koopgarantwoningen met een terugkoopplicht.

### **SLOOP**

In het verslagjaar zijn 36 woningen gesloopt:

- G.P. Beukemalaan Grootegast 12
- Touwslagersbaan Noordhorn 6
- Leuringslaan Tolbert 12
- Plantsoen De Wilp 6

### **GRONDVERKOOP**

In 2019 zijn de ontwikkelovereenkomsten met bouwers voor de grondlocaties aan de Rikkerdaweg in Lutjegast en de Ommegang in Niekerk afgewikkeld. Ultimo 2019 zijn alle kavels afgenomen en geleverd.

Vanwege vraaguitval is in De Wilp een jongerenflatje met 6 wooneenheden uit de voorraad genomen. De locatie is verkocht en is begin 2020 geleverd.

## **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 de bewoner gevraagd het gebrek te herstellen en is een goedkeuringsprotocol van toepassing. Tijdens de veiligheidskeuring wordt de bevestiging van de rookgasafvoeren waar nodig aangepast.

Medewerking door de huurder aan de veiligheidskeuring is niet afdwingbaar. Wij vinden het belang hiervan echter zodanig dat we in 2019, tijdens het wel afdwingbare cv-onderhoud 23 van de resterende 30 woningen hebben gekeurd. De laatste 7 woningen worden in 2020 gekeurd.

### **Asbestinventarisatie**

Bij 7 adressen moet nog de inventarisatie van het zichtbare asbest in de woning worden uitgevoerd. Tot nog toe krijgen we van deze bewoners geen medewerking voor de inventarisatie (die niet kan worden afgedwongen).





In 2019 zijn 263 asbestverdachte daken door een gecertificeerd bureau onderzocht. In 61 gevallen bleek er sprake van asbesthoudend materiaal. Omdat sanering van asbestdaken niet verplicht is, saneren we de daken op een natuurlijk moment, tenzij er gevaar dreigt voor de gezondheid. Om de laatste reden worden 5 op korte termijn gesaneerd.

Er moeten nog 773 (van de oorspronkelijk 1.300) geïnventariseerd worden.

#### > **Rookmelders**

In 2019 hoefden er geen rookmelders te worden vervangen in verband met het verstrijken van de wettelijke termijn van 10 jaar.

#### > **Vervangen open verbrandingstoestellen**

Uit preventief oogpunt vervangen wij eventueel aanwezige open verbrandingstoestellen. Waar nodig dwingen we dit om veiligheidsredenen af. In dit kader hebben wij begin 2019 ca. 190 geisers van Energiewacht in eigendom genomen. Inmiddels zijn ca 40 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen of HR combi ketels.

## **AARDBEVINGSGBIED**

De meest recente KNMI-kaart van het aardbevingsgebied is van juli 2017. Daarop bevinden onze woningen zich buiten de contouren van het aardbevingsgebied. Vanaf 2015 hebben wij wel ca. 100 meldingen (in de voormalige gemeente Zuidhorn) gedaan van mogelijke aardbevings schade. Daarvan zijn er tot dusver 92 afgewikkeld (v.j. 42), bij een klein deel is bevestigings schade toegekend.

Voor 42 (v.j. 27) woningen hebben wij een vergoeding voor herstelkosten ontvangen; voor 28 (v.j. 15) is een afkoopbedrag toegekend, zonder nader technisch onderzoek.

De Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG) heeft in 2019 voor 13 woningen een zogenaamde nulopname uitgevoerd. Dit betreft woningen waarvoor zij een bedrag hebben uitgekeerd en met behulp van de nulmeting willen voorkomen dat de gemelde, maar niet herstelde schade bij een eventuele toekomstige melding opnieuw wordt geclaimd.







# H7

## Onze organisatie





# H7 Onze organisatie

Wold & Waard is een moderne organisatie met betrokken medewerkers. Wij vinden het belangrijk om mee te gaan met de ontwikkelingen van onze tijd en omgeving. Onze organisatie is financieel gezond. Om deze solide positie te behouden, letten wij op onze uitgaven. Wij besteden ons geld bewust en vragen niet meer huur dan voor onze opgave nodig is.

## P&O BELEID EN ARBEIDSVOORWAARDEN

### > **Organisatieontwikkeling**

Ons ondernemingsplan is ambitieus en vraagt op meerdere terreinen om vernieuwing. In het afgelopen jaar hebben we gemerkt dat de huidige personele bezetting onvoldoende is om onze ambities tijdig waar te maken, én daarbij ruimte te hebben voor experiment en vernieuwing. Omdat wij dat wél willen hebben wij in de eerste plaats onze formatie uitgebreid. Daarnaast zijn wij bezig met de ontwikkeling van een nieuwe manier van werken die organisatie en medewerkers ondersteunt bij een effectieve aanpak van projecten en ideeën.

In de afgelopen jaren hebben wij ons steeds verder ontwikkeld tot een “lerende” organisatie. Ook na de voorgenomen fusie met stichting Huisvesting Vredewold willen wij deze houding vasthouden.

### > **Opleiding en ontwikkeling**

Maatschappelijk ontwikkelingen gaan snel en de vraagstukken waar wij mee te maken hebben zijn vaak complex. Dat vraagt om flexibiliteit en verantwoordelijkheid op alle niveaus in de organisatie. Om blijvende ontwikkeling te stimuleren, hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2019 was het opleidingsbudget € 68.200,-<sup>4</sup>. Hiervan is € 61.900,- besteed.

---

<sup>4</sup> 2,5% van de bruto loonsom aangevuld met budgetten voor trainingen social media en schrijfvaardigheid.





Wold & Waard is aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit initiatief van noordelijke corporaties biedt medewerkers o.a. de mogelijkheid om in de eigen regio opleidingen te volgen. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld. In 2019 hebben 6 medewerkers deelgenomen aan een activiteit van Loopbaaninitiatief.

#### > Strategische personeelsplanning (SPP)

Om tijdig op interne en externe ontwikkelingen te kunnen inspelen is in 2019 is gewerkt aan een Strategische Personeelsplanning. Deze planning is ook ondersteunend in het traject van de voorgenomen fusie met Vredewold. In 2020 wordt de SPP verder uitgewerkt.

#### > Vitaliteit en flexibiliteit

Naar aanleiding van het ondernemingsplan is onderzoek gedaan naar de behoefte van medewerkers aan meer flexibiliteit qua werkplek en werktijden en naar de behoefte aan ondersteuning door Wold & Waard op gebied van vitaliteit. In het verslagjaar zijn alle medewerkers over deze onderwerpen bevroegd. In 2020 worden de uitkomsten uitgewerkt.

## MEDEWERKERS

Eind 2019 bedroeg het personeelsbestand 46,5 fulltime-eenheden (fte). In vergelijking met een jaar eerder een stijging van 2,7. Vooral gerelateerd aan de afdeling Vastgoed. Er stonden 55 medewerkers (32 mannen en 23 vrouwen) op de loonlijst, waarvan 29 fulltime en 26 parttime. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar.

#### > Personele capaciteit per 31 december 2019

Bedrijfsonderdeel	Aantal Medewerkers	Aantal Fte's
Directie	1	1,0
Staf	6	3,4
Financiën en Informatievoorziening	8	6,9
Vastgoed	24	22,8
Woondiensten	16	12,4
	<b>55</b>	<b>46,5</b>



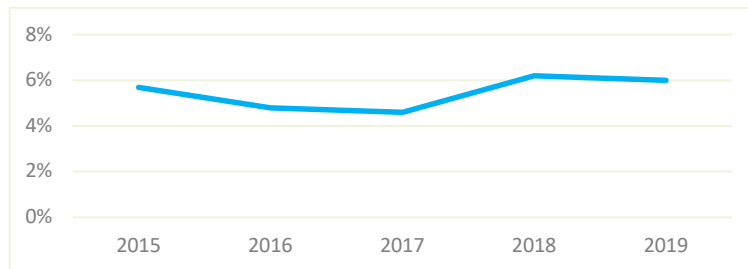


## ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

### > Arbobeleid

In het jaarlijkse overleg tussen bedrijfsarts, OR, directie en preventiemedewerker is gesproken over ziekteverzuim en werkdruk.

### > Ziekteverzuim



Ten opzichte van 2018 is het ziekteverzuim met 0,2% gedaald naar 6 %. Dit is inclusief zwangerschapsverlof en langdurig ziekteverzuim. Zonder zwangerschapsverlof is het 5,7% (een daling van 0,2%). Als het langdurig ziekteverzuim (meer dan 6 weken) buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt het ziekteverzuim 0,9% (v.j. 1,5%). Het langdurig ziekteverzuim is deels werk gerelateerd.

Dat heeft nadrukkelijk onze aandacht. Om uitval door werkdruk te voorkomen worden tijdelijke arbeidskrachten ingezet en is de formatie voor 2020 uitgebreid.

## MEDEZEGGENSCHAP

De ondernemingsraad bestaat uit 5 leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In 2019 heeft de ondernemingsraad 2 maal een tweedaagse training gevolgd.

Er is 5 keer overlegd in een formele overlegvergadering. De belangrijkste bespreekpunten waren onderwerpen op het terrein van het personeelshandboek, ontwikkelbeleid, rechtspositie bij veranderingen in de organisatie, beleid inzetbaarheid bij ziekte, verzuimprotocol en de vraag van Stichting Huisvesting Vredewold tot intensieve samenwerking.

Het overleg met de ondernemingsraad verloopt open en constructief.

Op 12 november was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de Raad van Commissarissen.





## DUURZAAMHEID

De doelstelling uit het ondernemingsplan om in 2021 een volledig energieneutraal kantoor te realiseren, vraagt dermate hoge investeringen dat besloten is de planning los te laten. We kiezen nu voor het op natuurlijke momenten verbeteren van de isolatiegraad van het kantoor (nu al energielabel A) met uitbreiding van duurzame opwek waar mogelijk. In combinatie met inkoop van gegarandeerde groene stroom is de energieneutraliteit dan in 2021 op indirecte wijze toch nagenoeg gerealiseerd.

## EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE ORGANISATIE

### > Informatie en communicatie

Bij ons werk maken we gebruik van diverse geautomatiseerde informatiesystemen.

- TobiasAX: ondersteunt onze processen die gerelateerd zijn aan het financieel en het technisch beheer, de realisatie van nieuwbouwprojecten, het incasseren van huren en het verhuren van woningen. Dit informatiesysteem wordt aangevuld met geautomatiseerde systemen voor workflowmanagement, meerjarenbegroting onderhoud, opdrachtverwerking onderhoud voor vaklieden en aannemers en opname mutatie-inspectie.

- Klantvenster E-archief: verzorgt de digitalisering van documenten en de postverwerking.
- Met onze website zorgen wij voor de informatievoorziening aan huurders en belanghouders. Via portalen kunnen huurders en woningzoekenden zaken als huuropzegging, digitale betaling, reparatieverzoeken en inschrijving regelen.
- We zijn actief op social media: Facebook, Twitter en LinkedIn.
- Voor onze interne communicatie, het samenwerken aan documenten en de interne kennisbank gebruiken wij Klantvenster Intranet.

### > Samenwerking corporaties

Door samen te werken met andere corporaties kunnen we gebruik maken van elkaars ervaringen en deskundigheid. Bovendien biedt het mogelijkheden voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en daarmee kostenreductie. In 2018 is een onderzoek gestart naar ICT-samenwerking met corporatie Woonborg in Vries. Aanleiding bij beide corporaties was de kwetsbaarheid bij uitval van personeel, het verbeteren van de effectiviteit en efficiency in beheer en projecten en kennisdeling. In 2019 is een gezamenlijke medewerker ICT aangesteld, ook werken we samen bij het opstellen van een ICT-visie en stemmen we ICT-projecten samen af.





Begin 2019 gaf de controller aan zijn opdracht bij Wold & Waard te willen beëindigen. Op een uitvraag onder noordelijke collega's om een controller te delen kwamen meerdere positieve reacties binnen. Per 1 juli 2019 hebben wij Ietse Jongasma als nieuwe controller aangesteld. Wij delen hem met Woonconcept.

#### > **Kwaliteitsverbetering vastgoedinformatie**

Corporaties moeten de gebruiksoppervlakte van het vastgoed conform NEN 2580 in beeld brengen. Gemeenten hebben eenzelfde verplichting in verband met correcte en uniforme bepaling van de Waarde OZ. De Waarderingskamer (toezichthouder op uitvoering van de WOZ) heeft hiervoor een groeipad vastgesteld dat zich richt op 2021. Om samenwerking mogelijk te maken wordt voor corporaties hetzelfde groeipad gehanteerd. Dit betekent dat gemeenten en corporaties vóór 1 januari 2022 de gebruiksoppervlakte van alle woningen moeten hebben geregistreerd en gecontroleerd, ten behoeve van de taxatie voor het verslagjaar 2021. In 2019 is opdracht verstrekt voor het maken van 2D-tekeningen van ons vastgoed met daaraan gekoppeld de bepaling van de gebruiksoppervlakte conform NEN 2580.

#### > **Planning en control**

De planning- en controlcyclus vormt de basis voor interne sturing en externe verantwoording. Naast het jaarverslag, de begroting en het financieel meerjarenperspectief maken we 2 keer per jaar een trimesterverslag, waarin over de voortgang van het werk wordt gerapporteerd. Verder beschikt het management over maandelijkse afdelingsrapportages en zijn er verschillende bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, individuele overleg tussen managers en de directeur-bestuurder en het afdelingsoverleg, waarin over voortgang en rapportages worden gesproken.

#### **IN- EN EXTERNE CONTROLE**

De uitvoering van de interne controle, de administratieve organisatie en het risicomangement 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 risicomangement, interne beheersing en governance.





Eind 2017 is KPMG als accountant benoemd voor een periode van 4 jaar. In oktober 2019 is in aanwezigheid van de financiële commissie van de Raad van Commissarissen het auditplan 2019 afgestemd.

### **AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW)**

De AW beoordeelt corporaties vanaf 1 januari 2019 op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW.

Bij het onderdeel bedrijfsmodel hanteert de AW de inzichten van WSW. Samen met WSW beoordeelt de AW de financiële continuïteit van de corporatie.

De AW beoordeelt corporaties integraal: verschillende risicogebieden worden in onderlinge samenhang beoordeeld en de AW houdt naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht op rechtmatigheid en integriteit.

In november 2019 hebben wij de Oordeelsbrief over het verslagjaar 2018 ontvangen. De minister is van oordeel dat wij voor alle onderdelen aan de gestelde normen hebben voldaan.

### **> Scheiding DAEB/niet-DAEB**

Wold & Waard heeft een vrijstelling voor de scheiden van DAEB- en niet-DAEB.





# H8

## Onze financiën







# H8 Onze financiën

Onze inspanningen voor een betaalbare en duurzame woningvoorraad gaan hand in hand met financiële uitdagingen de komende jaren. Daarbij moeten we geld overhouden om ook in de toekomst onze opgave te kunnen uitvoeren. Wold & Waard is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's goed in beeld. We voldoen aan de eisen van de AW en het WSW.

## RESULTAAT 2019

In 2019 is een positief resultaat gerealiseerd van € 25,3 miljoen.

Het jaarresultaat bestaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten (-/- € 1,7 miljoen), diverse waardeveranderingen (€ 30,6 miljoen) en vennootschapsbelasting € - 3,6 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.

De waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten.

De Belastingen betreft de te betalen vennootschapsbelasting incl. mutaties van latente belastingen.



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2019 weergegeven.



Conform de presentatie van de winst- en verliesrekening ziet het jaarresultaat er als volgt uit.

### > Toelichting ten opzichte van de jaarrekening 2018

Het jaarresultaat van 2019 is € 7,6 miljoen hoger dan in 2018. Het hogere resultaat wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- hogere waardeverandering marktwaarde € 6,6 miljoen
- hogere waardeverandering embedded derivaten - -/- 1,0 miljoen
- lagere onderhoudslasten - 0,9 miljoen
- hogere huuropbrengsten - 0,6 miljoen
- overige - 0,5 miljoen





# H8 Onze financiën

Onze inspanningen voor een betaalbare en duurzame woningvoorraad gaan hand in hand met financiële maatregelen die de toekomst van de woningmarkt veiligstellen en de (financiële) risico's beperken.



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2019 weergegeven.

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2019	Reguliere bedrijfsactiviteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.247	13.247	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	400	400	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.441	-10.841	33.282	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-581	-581	-	-
Financiële baten en lasten	-6.617	-3.999	-2.618	-
Belastingen	-3.598	-	-	-3.598
	<b>25.292</b>	<b>-1.774</b>	<b>30.664</b>	<b>-3.598</b>



## RESULTAAT 2019

In 2019 is een positief resultaat van € 25,3 miljoen.

Het jaarresultaat bestaat uit exploitatie vastgoedportefeuille (€ 13,2 miljoen), verkoop vastgoedportefeuille (€ 0,4 miljoen), waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 22,4 miljoen) en overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid (€ -0,6 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit exploitatie vastgoedportefeuille, verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.

De waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten. De waardeverandering vastgoed is voornamelijk verklaard door de stijging van de marktwaarde van vastgoedportefeuille met € 30,6 miljoen.

De waardeverandering embedded derivaten is voornamelijk verklaard door hogere waardeverandering embedded derivaten, lagere onderhoudskosten, hogere huuropbrengsten en overige.

De Belastingen betreft de te betalen vennootschapsbelasting incl. mutaties van latente belastingen.

- hogere waardeverandering embedded derivaten € 6,6 miljoen
- lagere onderhoudskosten - -/ - 1,0 miljoen
- hogere huuropbrengsten - 0,9 miljoen
- overige - 0,6 miljoen
- overige - 0,5 miljoen





# H8 Onze financiën

Onze inspanningen voor een betaalbare en duurzame woningvoorraad gaan hand in hand met financiële maatregelen. Dit betekent dat we de toekomst op een verantwoorde manier (financiële) risico's nemen.



Conform de presentatie van de winst- en verliesrekening ziet het jaarresultaat er als volgt uit:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2018	Begroting 2019	Jaarrekening 2019
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.899	12.585	13.247
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	214	647	400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.832	-2.217	22.441
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-876	-1.154	-581
Financiële baten en lasten	-6.106	-4.391	-6.617
Belastingen	-3.282	-2.380	-3.598
	<b>17.680</b>	<b>3.090</b>	<b>25.292</b>

## RESULTAAT 2019

In 2019 is een positief resultaat van € 25,3 miljoen.

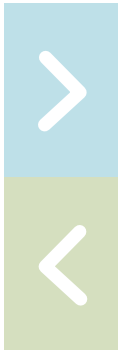
Het jaarresultaat bestaat uit exploitatie vastgoed (€ 13,2 miljoen), verkoop vastgoed (€ 0,4 miljoen), waardeveranderingen vastgoed (€ 22,4 miljoen) en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente (€ -6,6 miljoen).

De reguliere bedrijfsresultaten bestaan uit exploitatie vastgoed (€ 13,2 miljoen), verkoop vastgoed (€ 0,4 miljoen), waardeveranderingen vastgoed (€ 22,4 miljoen) en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente (€ -6,6 miljoen).

De waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten.

De Belastingen betreft de te betalen vennootschapsbelasting incl. mutaties van latente belastingen.

- hogere waardeverandering embedded derivaten - -/- 1,0 miljoen
- lagere onderhoudslasten - 0,9 miljoen
- hogere huuropbrengsten - 0,6 miljoen
- overige - 0,5 miljoen





### > Toelichting ten opzichte van de begroting 2019

Het jaarresultaat van 2019 is € 22,2 miljoen hoger dan is begroot voor 2019. Het hogere resultaat wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- hogere waardeverandering marktwaarde € 22,7 miljoen
- lagere waardeverandering investeringen etc. - 2,0 miljoen
- hogere waardeverandering embedded derivaten - -/- 2,6 miljoen
- hogere belastingen - -/- 1,2 miljoen
- lagere onderhoudslasten - 0,6 miljoen
- overige - 0,7 miljoen

### WAARDE VASTGOED

In de jaarrekening worden de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde vermeld. Daarnaast vergelijken we deze waarden met de leegwaarde. De genoemde waarden zien er ultimo 2019 als volgt uit:

Waarderings- grondslag	Waarde ultimo 2019	Waarde ultimo 2018
Marktwaarde verhuurde staat	€ 518.125.000	€ 485.080.000
Beleidswaarde	€ 295.217.000	€ 275.898.000
Leegwaarde	€ 665.012.000	€ 635.186.000

### > Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. De marktwaarde weerspiegelt de waarde die een externe partij (belegger) maximaal bereid is te betalen voor overname van het vastgoed.

Bij het bepalen van die waarde maakt de belegger, op basis van actuele rendementseisen, een inschatting van de toekomstige inkomsten en uitgaven. In tegenstelling tot waar wij vanuit gaan, zal winstmaximalisatie daarbij het uitgangspunt zijn. Indien dat meer rendement oplevert, wordt er voor een uitpondstrategie gekozen. Uiteraard moet ook een belegger zich aan de wet houden voor wat betreft huurbescherming, de maximaal redelijke huur en maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt, zowel voor koop- als huurwoningen. In 2019 is de marktwaarde, exclusief voorraadmutaties, met € 33,3 miljoen toegenomen (6,7%). De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de aangetrokken koopmarkt. Mede door de lage rentestand neemt de vraag, en daardoor krapte, toe en zorgt dit voor waardeinstijging.





### > **Beleidswaarde**

Het WSW en de AW hebben in het kader van het integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde - in plaats van de bedrijfswaarde - in de toelichting van de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat en deels door het beleid van woningcorporaties.

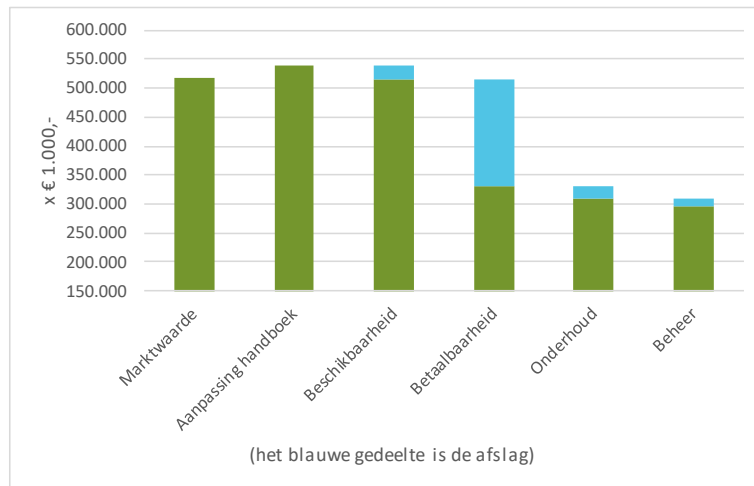
De beleidswaarde vormt een onderdeel van de financiële beoordeling van corporaties door de AW en WSW. De wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald was in 2019 in ontwikkeling waardoor het jaar 2019 een overgangsjaar is geworden voor het normenkader. WSW en de AW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% en voor de solvabiliteit 20% is.

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

verhuurde staat wordt zo 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.

In het jaarverslag 2018 gaven wij al aan dat de beleidswaarde door aanscherping van de normeringen van AW en WSW tot veranderingen in de waardebepaling kan leiden. In 2019 heeft de AW nieuwe richtlijnen voor het bepalen van de onderhouds- en beheernormen gepubliceerd. In opvolging daarvan hebben wij de kostenverdeelstaat opnieuw ingericht voor de begroting 2020 en de normen voor beheer en onderhoud. Dit heeft geleid tot een stijging van de beleidswaarde, inclusief begrotingseffecten, met ca. € 11 miljoen. Een andere belangrijke wijziging betreft het niet meer opnemen van overdrachtkosten bij het scenario doorexpluiten en de algemene waardevermindering van vastgoed (€ 8,0 miljoen). De beleidswaarde bedraagt ultimo 2019 € 295,2 miljoen. Dat is € 222,9 miljoen minder dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de 4 stappen (afslagen) in beeld gebracht. Als extra stap (“aanpassing handboek”) hebben wij het effect van de wijziging in het handboek 2019 ten aanzien van het vervallen van de overdrachtkosten bij doorexpluiten opgenomen.





### > Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de leegwaarde - de marktwaarde in onverhuurde staat - een veel gebruikte waarderingmethode. Deze waarde is gebaseerd op de WOZ-waarde 2019 (peildatum 1-1-2018) verhoogd met de stijgingen in 2018 en 2019 conform het Handboek 2019 van de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

### EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2019 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bijna € 396 miljoen. Wij hebben een inschatting gemaakt van

het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat is het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ca. € 223 miljoen.

### FINANCIËLE POSITIE

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is ultimo 2019 58,0% (2018: 55,0%). Dit is ruim hoger dan de ondergrens van 20% van het AW/WSW. De solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is ultimo 2019 van 73,7% naar 74,1% gestegen.

### > Meerjarenperspectief

Het meerjarenperspectief toont de financiële consequenties van onze plannen en ambities en geeft inzicht in onze financiële armslag voor de komende jaren. Eind 2019 is het financieel meerjarenperspectief 2020-2029 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

In het meerjarenperspectief is voor de komende 6 jaar een nieuwbouw begroot van 186 woningen, renovatie van 729 woningen, verkoop van 96 woningen en sloop van 120 woningen. Daarnaast zijn er investeringen in woningverbetering opgenomen.

In het meerjarenperspectief is uitgegaan van renovatie naar hybride woningen. De investeringen per woning zijn





aanzienlijk lager dan de eerder voorgenomen renovatie naar NOM.

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



### Ratio's

De normen van AW en WSW zijn voor solvabiliteit minimaal 20%, voor LTV maximaal 75%, voor ICR minimaal 1,4 en voor de dekkingsratio maximaal 70%.

De financiële uitgangspositie van Wold & Waard is goed.

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde in de jaarrekening is bijna 2,0% hoger dan in ons meerjarenperspectief. Dit is met name het gevolg van een iets hogere beleidswaarde op basis van het waarderingshandboek 2019.

## 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 in ons werkgebied. Hiermee krijgen wij toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid; het WSW heeft het borgingsplafond conform onze indiening vastgesteld.

Ultimo 2019 is het schuldrestant van de leningen per saldo toegenomen met € 4,0 miljoen tot € 109,8 miljoen. De stijging is het gevolg van nieuwe leningen (€ 6,0 miljoen) en reguliere aflossingen (€ 2,0 miljoen). In 2019 kwam 1 lening van € 5,0 miljoen in aanmerking voor aanpassing van de rente. Deze is vastgesteld op 1,85%, het oude percentage bedroeg 4,5%. In 2019 werden 2 leningen aangetrokken. Eén vaste lening





aanzienlijk lager dan de eerder voorgenomen renovatie naar NOM.

De verwachte ontv... op basis van het m... beoordelingskader... jaren als volgt uit:



### Ratio's

De normen van AV... minimaal 20%, voor L... 1,4 en voor de dekkingsratio maxima... De financiële uitgangspositie van Wold & Waard is g...

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde in de jaarrekening is bijna 2,0% hoger dan in ons meerjarenperspectief. Dit is met name het gevolg van een iets hogere beleidswaarde op basis van het waarderingshandboek 2019.

## 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 aanvulling voor



### Ratio's

Ratio's	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>WSW &amp; AW (financiering en risico)</b>							
Solvabiliteit (beleidswaarde)	56%	52%	48%	45%	45%	44%	44%
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	37%	39%	44%	47%	49%	50%	50%
Interest Coverage ratio (ICR)	2,3	2,1	2,4	2,5	2,8	2,5	2,7
Dekkingsratio (marktwaarde)	22%	23%	26%	28%	29%	29%	29%



... en kapitaalmarkt... Wij voldoen aan de... netwaardigheid; het WSW heeft het borgingsplafond conform onze indiening vastgesteld.

Ultimo 2019 is het schuldrestant van de leningen per saldo toegenomen met € 4,0 miljoen tot € 109,8 miljoen. De stijging is het gevolg van nieuwe leningen (€ 6,0 miljoen) en reguliere aflossingen (€ 2,0 miljoen). In 2019 kwam 1 lening van € 5,0 miljoen in aanmerking voor aanpassing van de rente. Deze is vastgesteld op 1,85%, het oude percentage bedroeg 4,5%. In 2019 werden 2 leningen aangetrokken. Eén vaste lening







van € 5,0 miljoen met een rente van 0,293% en 1 roll-over lening van € 5,0 miljoen. De rente van deze lening wordt bepaald door het 1 maands Euribor tarief met een opslag van 0,31%. Het Euribor tarief vanaf het afsluiten van deze lening tot eind 2019 varieerde van - 0,49% tot - 0,45%. Van de roll-over lening was ultimo 2019 € 1,0 miljoen opgenomen.

Ultimo 2019 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,8 miljoen. Hiervan staat € 2,1 miljoen op een bonusspaarrekening bij de Rabobank Noordenveld West Groningen. De Rabobank heeft ultimo 2019 een A+-rating of hoger van de ratingsbureau's Moody's, Standard and Poors en Fitch.

## MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2019 geld 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 2019 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 11,2 miljoen.



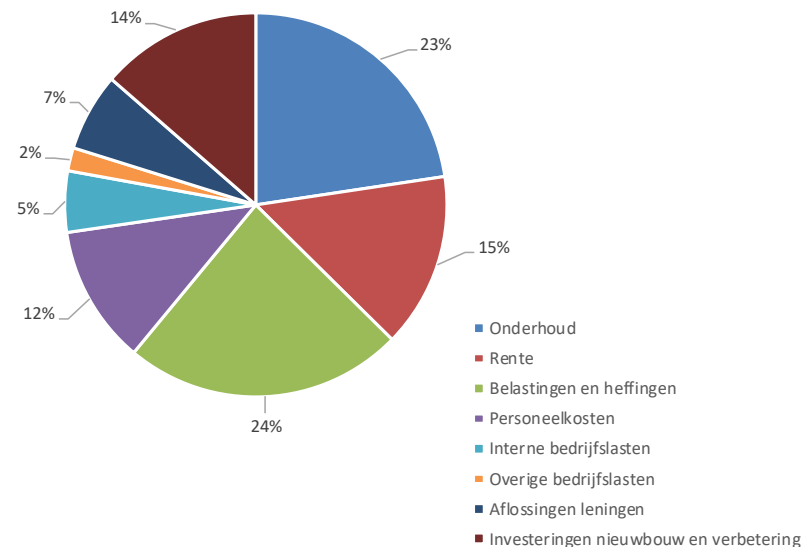
### Maatschappelijke bijdrage

## > Aedes benchmark 2019

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark. Volgens de benchmark bedragen onze geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid over 2018 € 695,- (sectorgemiddelde is € 785,-). Wij behoren hiermee tot groep A: corporaties met lage bedrijfslasten.

## > Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedragen in 2019 ca. € 29,9 miljoen. In onderstaande grafiek is weergegeven hoe deze opbrengsten per euro zijn besteed:





van € 5,0 miljoen met een rente van 0,293% en 1 roll-over lening van € 5,0 miljoen. De rente van deze lening wordt bepaald door het 1 maands Euribor tarief met een marge van 0,31%. Het Euribor tarief vanaf het afsluiten van de roll-over lening tot eind 2019 varieerde van - 0,49% tot - 0,49%. De roll-over lening was ultimo 2019 € 1,0 miljoen.

Ultimo 2019 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,8 miljoen. Hiervan staat € 2,1 miljoen op een bonusspaarrekening bij de Rabobank Noord-Nederland Groningen. De Rabobank heeft ultimo 2019 een A rating hoger van de ratingsbureau's Moody's, Standard & Poor's en Fitch.

## MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2019 geld 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. Het bedrag onze maatschappelijke bijdrage € 11,2 miljoen.



### Maatschappelijke bijdrage



### Maatschappelijke bijdrage

**Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:**

#### ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	3.449
Renovatie hybride woningen	7.392
Woningverbetering	-
	<u>10.841</u>

#### OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	34
Uitgaven leefbaarheidsfonds	9
Kosten woningaanpassingen (WMO)	4
Kosten derden onderhoud groenvoorzieningen	118
Toegerekende personeelskosten	180
Toegerekende organisatiekosten	2
	<u>347</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>11.188</u></u>



...en nieuwbouw en verbetering





Ten opzichte van vorig jaar zien we een toename van de uitgaven voor belastingen en heffingen. In 2019 is bijna 25% van de huuropbrengsten hieraan betaald (3 maanden huur). De belastingen en heffingen betreffen naast de onroerendzaakbelasting en waterschapslasten vooral de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en overige heffingen (sanering, kosten AW en Huurcommissie).

## RISICOMANAGEMENT

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.

Ons risicomanagement heeft de volgende doelstellingen:

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

Eind 2019 is met een actualisatie van het risicomanagementbeleid begonnen. We verwachten dit begin 2020 af te ronden.

## > Onze risicohouding c.q. bereidheid

Wold & Waard gaat verantwoord om met het maatschappelijk kapitaal dat tot haar 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.

## > Risicorapportage

De risicorapportage wordt jaarlijks geactualiseerd. In werkoverleggen en MT vergaderingen worden de risico's verzameld. In 2019 heeft dit geleid tot een rapportage van ruim 50 risico's. Deze zijn geordend naar de doelstellingen van het ondernemingsplan en van risicowaarden voorzien. De belangrijkste risico's zijn uitgewerkt en waar nodig zijn beheersmaatregelen vastgesteld.



## De belangrijkste risico's eind 2019 zijn:

## > Vastgoedrisico's

Onze opbrengsten bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. Risico's zijn leegstand, huurachterstanden en vraaguitval. De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. Voor (des-) investeringsbeslissingen in onze woningvoorraad gebruiken





### De belangrijkste risico's eind 2019 zijn:

Onderwerp	Onderkend risico	Aanvullende beheersmaatregelen
Vrijkomen van gevaarlijke stoffen in woningen	Letsel- en/of gezondheidsrisico's bij huurders (met name tijdens renovatie)	Actueel calamiteitenplan, gebruik meterkastkaarten, verwijderen open verbrandingstoestellen, inventarisatie asbestdaken en veiligheidskeuringen.
Onvoldoende aansluiting prestatieafspraken met ontwikkelingen in de maatschappij	Extra financiële verplichtingen, imagoschade	Actieve opstelling bij maatschappelijke problemen in het Westerkwartier en goede afstemming volkshuisvestelijke opgave.
Onvoldoende vernieuwing woningvoorraad	Stuwmeer verouderde woningen	Onderzoek alternatieve bouwmethoden en experimenten met andere woningtypes.
Vroegtijdige opzegging of aanpassingen huurcontracten zorginstellingen.	Vermindering financiële positie door extra investeringen e/o lager huurprijsniveau.	Monitoring financiële prestaties zorginstellingen, jaarlijks bestuurlijk overleg.
Uitbreiding van ons bezit door nieuwbouw	Te weinig grondposities om nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen realiseren.	Actief zoeken naar geschikte locaties en aangaan gesprek met de gemeente.
Slechte staat van onderhoud van onze woningen (huurdersperspectief)	Slecht verhuurbare woningen, hogere leegstand en ontevreden huurders.	Evalueren mutatie- en reparatieproces.

Ten opzichte van uitgaven voor be 25% van de huur (huur). De belast onroerendzaakbe verhuurdersheffing (saner

## RISICOMANAGEMENT

De afdeling Financiële jaarlijks voor de management is hebben hierin een

Ons risicomanagement

- bijdragen aan het ondernemen
- stimuleren van
- inzichtelijk maken
- beheersen van (weerbaar zijn)
- transparantie

Eind 2019 is met managementbeleid begonnen. 2020 af te ronden.



woningvoorraad gebruiken



wij vastgoedvisies per dorp. Deze worden iedere 4 jaar geactualiseerd. De technische kwaliteit van onze woningen wordt bewaakt in het onderhoudsbeleid. Voor de risico's van brand en storm is een verzekering afgesloten.

Om risico's bij nieuwbouw- en renovatieprojecten te beheersen gebruiken we de 'Richtlijn proces en verantwoordelijkheid bij projecten'. Op basis van faseverslagen wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). In elke fase vindt een markt- en een financiële toets plaats. De bewaking van voortgang en risico's is hiermee geborgd; momenten voor bijsturing zijn ingebouwd.

De verplichtingen in verband met onder voorwaarden verkochte woningen vormen een specifiek vastgoedrisico. Ultimo 2019 hebben wij nog 23 onder de koopgarantregeling verkochte woningen. Ons beleid is om deze woningen na terugkoop zonder Koopgarant te verkopen. Op basis van een inschatting is de huidige verkoopwaarde ca. 25% hoger dan de terugkoopverplichting. Wij hebben geen koopwoningen in ontwikkeling. 2 grondlocaties waar de afgelopen jaren huurwoningen zijn gesloopt zijn verkocht. Levering hiervan is in 2020. 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 onderwerp. In combinatie met de AO/IC maatregelen vormt dit een goede basis om de personele risico's te beheersen. De beschrijvingen van de administratieve processen zijn actueel. In 2019 is een intern controleplan vastgesteld. 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

Financiële continuïteit is een essentiële voorwaarde. Ons in 2019 geactualiseerde financieel beleid geeft regels voor financiële sturing. Kern is 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 control cyclus gebruik van een uitgebreid stelsel van verslaglegging: jaarplan en -begroting, financieel meerjarenperspectief, maandrapportages, trimesterverslagen, liquiditeitsplanningen, de jaarlijkse treasury informatie en het jaarverslag. Conform het Treasurystatuut gebruiken wij – met uitzondering van de embedded derivaten in 4 extendible leningen – geen derivaten (zie ook toelichting langlopende schulden in de jaarrekening). Daarnaast zijn er risico's rond saneringsheffingen. Hiermee is bij het opstellen van het Meerjarenperspectief rekening gehouden.

Bij het samenstellen van de jaarrekening worden veronderstellingen en schattingen gemaakt 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.

## > Risicobeheersing financiële activa en passiva

### **Valutarisico**

Wold & Waard loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn 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 1 rolloverlening (€ 5 miljoen) met een variabele renteaafsprake (1-mnd. Euribor).

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.

### **Kredietrisico**

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico bedraagt € 1,6 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen korting verhuurdersheffing voor nieuwbouwwoningen





(€ 0,5 miljoen), verkochte grondlocaties (€ 0,5 miljoen) en vorderingen op huurders (€ 0,2 miljoen).

### **Liquiditeitsrisico**

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen. Daarnaast is er een liquiditeitsbuffer van € 4 miljoen uit niet opgenomen geld van de roll-over lening. Voor 2020 voorziet Wold & Waard investeringen van ca. € 15,2 miljoen, met name in nieuwbouw en hybride-renovaties. Deze investeringen worden grotendeels gefinancierd uit het saldo van de liquide middelen, de woningverkoop en de operationele kasstromen. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

De liquiditeitsratio (ICR) ultimo 2019 bedraagt 2,4.

### **Beschikbaarheidsrisico**

Voor de beschikbaarheid van financiering is Wold & Waard 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 voorwaarde om financiering te kunnen krijgen. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

### **Deelnemingsrisico**

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN BV te Groningen. Deze BV exploiteert een aantal duurzame energiesystemen, in eigendom van Wold & Waard en van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen. De Huismeesters heeft besloten haar systeem te verkopen en uit DENN BV te stappen. Daarop heeft ook Wold & Waard besloten de exploitatie van haar systemen terug te nemen. DENN BV wordt in de loop van 2020 opgeheven. Gezien de geringe omvang van de activiteiten en de waarde in de balans van de BV loopt Wold & Waard een gering risico.





# Kengetallen

	2019	2018
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie</b>		
Zelfstandige woongelegenheden	4.506	4.525
Onzelfstandige woongelegenheden	30	30
Bezit verhuurt aan instellingen	411	411
<i>subtotaal woongelegenheden</i>	<i>4.947</i>	<i>4.966</i>
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	7	11
<i>subtotaal niet-woongelegenheden</i>	<i>49</i>	<i>53</i>
Totaal	4.996	5.019
Aantal gewogen verhuureenheden	4.959	4.982
<b>Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)</b>		
Goedkoop	1.018	1.040
Betaalbaar	3.279	3.256
Duur tot huurtoeslaggrens	197	217
Duur boven huurtoeslaggrens	12	12
Totaal	4.506	4.525
<b>Volkshuisvestelijke prestaties</b>		
Aantal opgeleverde huur woongelegenheden	29	76
Aantal aangekochte woongelegenheden	0	14
Aantal gesloopte woongelegenheden	36	20
Aantal verkochte woongelegenheden	14	30
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	50	2







### Verhuur

Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	423	516
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	30.216	29.561
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,4%	1,7%
Totale huurderiving (x € 1.000,-)	322	346
Huurderiving in % van de huren en vergoedingen	1,1%	1,2%
Gemiddelde netto huurprijs zelfstandige huurwoningen (x € 1,-)	505	497

### Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Huren en vergoedingen	6.028	5.864
Onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.685	1.866
Beïnvloedbare bedrijfslasten	784	720
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	402	450
Verhuurderheffing	637	637
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.520	2.191

### Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	27.968	26.381
Voorzieningen	1.609	1.775
Leningen kredietinstellingen	22.148	21.236
Jaarresultaat na belasting	5.100	3.549

### Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Marktwaarde in verhuurde staat	104.480	97.364
Beleidswaarde	59.530	55.378
WOZ-waarde	118.565	113.301
Leegwaarde	133.085	127.494
Marktwaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	78,5%	76,4%

### Financiële continuïteit

Solvabiliteit (marktwaarde)	74,1%	73,7%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	55,6%	55,0%
Interest coverage ratio (ICR)	2,4	2,7
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	37,2%	38,3%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	18,7%	19,0%
Current ratio	1,1	1,5





Jaarrekening

wold &  
waard





# JR Balans per 31 december 2019

(NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	513.904	480.963
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	199	370
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	4.221	4.117
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	3.524	3.471
<b>Materiële vaste activa</b>			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	1.662	1.739
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.737	1.998
		525.247	492.658
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	125	36
Latente belastingvordering(en)	3.2	3.336	3.827
		3.461	3.863
<b>Totaal vaste activa</b>		528.708	496.520
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	475	125
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	93	92
<b>Onderhanden projecten</b>	4.4	-	-
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	5.1	161	200
Gemeenten	5.2	2	23
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	6	-
Overige vorderingen	5.4	57	107
Overlopende activa	5.5	795	761
<b>Liquide middelen</b>	6.1	3.859	5.065
<b>Totaal vlottende activa</b>		5.448	6.373
<b>Totaal activa</b>		534.155	502.893





<b>PASSIEF (x € 1.000)</b>	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<b>Eigen vermogen</b>			
Overige reserves	7.1	138.696	131.432
Herwaarderingsreserve	7.2	257.220	239.195
Totaal eigen vermogen		395.916	370.627
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	7.136	7.690
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	841	1.153
Totaal voorzieningen		7.977	8.843
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen kredietinstellingen	9.1	109.832	105.798
Embedded derivaten	9.2	8.403	5.785
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	3.456	3.436
Overige langlopende schulden	9.4	3.795	4.104
Totaal langlopende schulden		125.486	119.123
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan gemeenten	10.1	7	6
Schulden aan leveranciers	10.2	694	1.005
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.737	1.077
Pensioenpremies	10.3	45	-
Overige schulden	10.4	890	743
Overlopende passiva	10.5	1.402	1.470
Totaal kortlopende schulden		4.775	4.301
<b>Totaal passiva</b>		<b>534.155</b>	<b>502.893</b>





# JR Winst- en verliesrekening 2019

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

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	1.1	29.353	28.737
Opbrengsten servicecontracten	1.2	541	478
Lasten servicecontracten	1.3	-307	-258
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.732	-2.494
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-8.358	-9.297
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.250	-5.269
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.247</b>	<b>11.898</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.215	4.106
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-247	-413
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.568	-3.479
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>400</b>	<b>214</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.841	-10.661
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	33.249	26.457
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	33	36
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>22.441</b>	<b>15.832</b>
Opbrengst overige activiteiten	5.1	511	889
Kosten overige activiteiten	5.2	-740	-945
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-229</b>	<b>-56</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	6.1	<b>-95</b>	<b>-415</b>
<b>Leefbaarheid</b>	7.1	<b>-347</b>	<b>-399</b>
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	11	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.628	-6.108
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.617</b>	<b>-6.106</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>28.800</b>	<b>20.968</b>
Belastingen	9.1	-3.598	-3.282
Resultaat deelnemingen	10.1	89	-6
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>25.292</b>	<b>17.679</b>
<b>Voorstel bestemming resultaat</b>			
Overige reserves		4.342	-3.944
Herwaarderingsreserve		20.950	21.623
		<b>25.292</b>	<b>17.679</b>





## PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Op basis van de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties voor het verslagjaar 2019' (SBR) zijn opbrengsten en kosten van:

- koopgarantwoningen verplaatst van 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' naar 'Netto resultaat overige activiteiten';
- kosten heffingen (o.a. Saneringsheffing) verplaatst van 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' naar 'Overige organisatiekosten'.

De vergelijkende cijfers 2018 zijn hiervoor aangepast.





# JR Kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	3.859	5.065
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	5.065	8.781
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	-1.206	-3.716
<b><u>Ontvangsten:</u></b>		
Huren	29.371	28.818
Vergoedingen	573	494
Overige bedrijfsontvangsten	294	248
Rente	12	1
	30.251	29.562
<b><u>Uitgaven:</u></b>		
Personeelsuitgaven	-3.495	-3.273
Onderhoudsuitgaven	-6.777	-7.003
Overige bedrijfsuitgaven	-4.000	-3.736
Rente uitgaven	-4.411	-4.510
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-37	-334
Verhuurdersheffing	-2.561	-3.173
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3	-4
Vennootschapsbelasting	-2.614	-
	-23.898	-22.033
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.354</b>	<b>7.529</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten:</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	2.227	4.059
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	244	523
Verkoopontvangsten grond	117	83
<i>tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.588	4.666
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-6.459	-11.371
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-7.370	-1.100
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-963
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-171	-383
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-27	-65
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-134	-97
Externe kosten bij verkoop	-21	-39
<i>tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-14.182	-14.018
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.594</b>	<b>-9.352</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
Nieuwe te borgen leningen	6.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-983	-957
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-983	-936
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	4.035	-1.893
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.206</b>	<b>-3.716</b>





#### Overzicht totaalresultaat

Resultaat na belasting  
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen  
Totaalresultaat

	2019	2018
Resultaat na belasting	25.292	17.679
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	<u>25.292</u>	<u>17.679</u>







# 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 zowel Wold & Waard als de deelneming in DENN BV. DENN BV is per 1 januari 2014 opgericht en betreft een deelneming van 50%. De exploitatie van de duurzame energiesystemen van Wold & Waard is in DENN BV ondergebracht. Vanaf 1 januari 2020 is de exploitatie van deze systemen ondergebracht bij Wold & Waard. DENN BV wordt in 2020 opgeheven.

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

De activiteiten van Wold & Waard en DENN BV vinden plaats in Nederland.

### > [Verslaggevingsperiode](#)

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Wold & Waard is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het 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 (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide





uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.





### > 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 uitgangspunten en 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 veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de fullversie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019' voor de basisversie.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke koopprijzen.
- Embedded derivaten: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde van de geschreven swaption. De marktwaarde is afhankelijk van de rentecurve. Deze gehanteerde rentecurve is tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed en de embedded derivaten, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening en afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

### > Aardbevingen

Conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' 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.





### > Schattingswijzigingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden vanaf boekjaar 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2018 € 485,1 miljoen. Ultimo 2019 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 518,1 miljoen, een toename van € 33,0 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 2019 wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (- € 0,3 miljoen) en overige waardeveranderingen (€ 33,3 miljoen).

De overige waardeveranderingen betreft op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

• Wijziging rekenmethodiek	€	13,8
• Stijging markthuur en maximaal redelijke huur	-	16,0
• Daling variabele lasten en daling verhuurderheffing	-	7,8
• Stijging disconteringsvoet	-	- 2,8
• Wijziging exit yield	-	- 1,0
• Wijziging economische parameters	-	- 3,8
• Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	1,9
• Overige, per saldo	-	<u>1,4</u>
	€	<u>33,3</u>

De overige waardeverandering is in 2019 6,7%. De ontwikkeling van de woningwaarde in 2019 voor ons gebied is 6,0% (CBS). Dit is iets lager dan de door ons berekende stijging.

Volgens de 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2019 versus 2018' d.d. 27-11-2019 van Fakton bedraagt deze waardeverandering voor ons gebied 5,2% (jaar op jaar ontwikkeling t/m 2<sup>e</sup> kwartaal).

### > 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: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De waardering van de primaire financiële instrumenten (vorderingen en schulden) worden toegelicht onder de desbetreffende paragrafen.

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

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

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

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





Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### > Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

#### > Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen 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, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

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

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.





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

#### > Saldering van financiële instrumenten

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

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

#### > Scheiding 'DEAB/niet-DAEB'

Wold & Waard heeft op 11 augustus 2017 het vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen. Op basis van deze vrijstelling kan worden volstaan met een winst-en verliesrekening en kasstroomoverzicht gescheiden naar DAEB en niet-DAEB.

## 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.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde 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 waarden marktwaarde 2019').







Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

#### *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.

#### *Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat*

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

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. Wold & Waard hanteert de fullversie voor het intramuraal vastgoed en BOG/MOG.

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.

#### *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.

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 ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

### *Waardering*

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

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

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

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

### *Waardemutaties*

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

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

### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### *Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

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







### > 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

Overige onroerende zaken in exploitatie betreft de WKO-installaties. Deze worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten 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. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	3%
Machines en installaties	20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20 – 25%
Automatisering (primair of niet primair)	16 - 33%

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

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de





financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

#### > 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het 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".

#### *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 68,7% 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, zie pagina 106/107) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### > 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Wold & Waard.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Wold & Waard geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### > 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.

De latente belastingvordering(en) betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie, het afschrijvingspotentieel en de embedded derivaten. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3 %.

#### > [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 incurantheid van de voorraden.

### > 4.3. Overige voorraden

De voorraad materialen is gewaardeerd tegen historische kostprijs.

### > 5.1-5.5 Vorderingen

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

### > 6.1 Liquide middelen

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

## EIGEN VERMOGEN

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

### > 7.2 Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele





waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

## 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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. Voorzieningen worden 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.

### > 8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

### > 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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 belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de tot waardering gebrachte toekomstige onttrekkingen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Deze latentie is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3 %.





## 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 aflossingsverplichting voor het komend jaar is in de toelichting opgenomen en is niet verantwoord 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<sup>e</sup> 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

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.







## 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 beheersactiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

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

### > 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten gerelateerd aan vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Onder onderhoudslasten worden alle direct 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.

### > 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 beheersactiviteiten 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).

#### > 4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering.

##### 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

Hieronder wordt verstaan onder andere de exploitatie van de WKO-installaties, koopgarant, geactiveerde productie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en opbrengsten overige dienstverleningen.

#### > 6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden en externe opgelegde heffingen door de Autoriteit Woningcorporaties en saneringsheffingen van het WSW.

#### > 7 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

#### > 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-aftekbare 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*

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 31-12-2019 113,2%), 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 KOSTEN EN OPBRENGSTEN NAAR DAEB EN NIET-DAEB ACTIVITEITEN

### > Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Onder het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn de direct aan het vastgoed toe te rekenen huuropbrengsten en onderhoudskosten opgenomen. Alle overige opbrengsten en kosten zijn naar rato van een gewogen gemiddelde toegerekend waarbij de volgende weging is toegepast:

Type	Factor	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	1,0	4.527	6	4.533
Bezit verhuurd aan zorginstellingen	1,0	397	13	410
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	7	1	8
Standplaatsen / garageboxen	0,1	4	41	45
<b>Totaal aantal eenheden</b>		<b>4.935</b>	<b>61</b>	<b>4.996</b>
<b>Totaal aantal gewogen eenheden</b>		<b>4.931</b>	<b>24</b>	<b>4.955</b>

De verhuurderheffing is geheel toegerekend aan de DAEB-activiteiten aangezien er geen heffing op niet-DAEB van toepassing is.

### > Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille zijn de direct toe te rekenen verkoopopbrengst, verkoopkosten en boekwaarden opgenomen. Onder de toegerekende organisatiekosten zijn de kosten naar rato toegerekend (zie netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille).

### > Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn de direct toe te rekenen waardeverandering in de marktwaarde (de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) en de waardeverandering van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

### > Netto resultaat overige activiteiten

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de direct toe te rekenen kosten en opbrengsten opgenomen. Het betreft hier de exploitatie van de WKO-installaties, doorberekende personeelskosten DENN BV, koopgarant en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten.

### > Belastingen

Onder de belastingen is de belastinglast naar rato toegerekend (zie netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille).

### > Resultaat deelnemingen

Onder het resultaat deelnemingen is uitsluitend het resultaat van DENN BV opgenomen.





## KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen en direct opeisbare deposito's.

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

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

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

## BEPALING REËLE WAARDE

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

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





# JRToelichting op de balans

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

## VASTE ACTIVA

### 1. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA DAEB

31-12-2019 31-12-2018

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	513.904	480.963
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	199	370
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.662	1.739
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.737	1.998
	<u>517.502</u>	<u>485.071</u>

#### 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

##### Stand per 1 januari

Aanschafprijs	274.360	260.550
Herwaarderingsreserve	238.335	219.397
Cumulatieve waardeveranderingen	-31.731	-32.738
Marktwaarde	<u>480.963</u>	<u>447.209</u>

##### (Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	-	963
Investeringen in vastgoed in exploitatie	188	224
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	12.684	13.593
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-363	-152
Waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-500	-818
subtotaal aanschafprijs	<u>12.010</u>	<u>13.810</u>

##### Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaarde	21.493	21.332
Investeringen in bestaand bezit	-188	-224
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-1.663	-1.104
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.254	-1.065
subtotaal mutaties herwaarderingsreserve	<u>18.388</u>	<u>18.938</u>

##### Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	11.466	5.048
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-8.923	-4.041
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-
subtotaal waardeveranderingen	<u>2.543</u>	<u>1.007</u>

##### Stand per 31 december

Aanschafprijs	286.370	274.360
Herwaarderingsreserve	256.723	238.335
Cumulatieve waardeveranderingen	-29.188	-31.731
Marktwaarde	<u>513.904</u>	<u>480.963</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.

In 2019 worden de dorpen Oldehove, Saaksum en Den Horn volgens het “Handboek modelmatig waarden marktwaarde” tot het aardbevingsgebied gerekend. Omdat de huursom van deze woningen lager is dan 5% van de totale huursom van het DAEB-vastgoed is de anders vereiste full taxatie niet verplicht.

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

Op basis van bovenstaande criteria zijn 269 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

### Basis- en fullversie

Per 31 december 2019 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	4.527	4	4.531
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	7	7
Intramuraal vastgoed	0	397	397
Totaal	4.527	408	4.935





### Methoden

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

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

### Relevante veronderstellingen

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

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 6,2%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 7,5%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	ja	nee

Bij de bepaling van de marktwaarde is rekening gehouden met achterstallig onderhoud (asbestsanering) van circa € 0,8 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	5,50 - 7,25 %	alle	5,00 – 6,75 %
Disconteringsvoet	alle	6,50 – 7,50 %	alle	5,80 – 7,50 %
Onderhoud	alle	€ 8,53 – € 17,60/m <sup>2</sup>	alle	€ 8,70 – € 19,87/m <sup>2</sup>
Mutatiekosten	alle	€ 2.949,- - € 3.899,- per eenheid per mutatie	alle	€ 1.421,- - € 3.430,- per eenheid per mutatie







### Ontwikkelingen marktwaarde 2019

De marktwaarde is in 2019 gestegen van € 481,0 miljoen naar € 513,9 miljoen. De stijging van € 32,9 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging vastgoed	€	32,7 miljoen
• Nieuwbouw/aankoop	-	3,8 miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>- 4,0 miljoen</u>
	€	<u>32,9 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons vastgoed bedraagt in 2019 ca. 6,7%.

De nieuwbouw betreft de oplevering van 29 huurwoningen in Leek (12) en Grootegast (17).

De daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 14 huurwoningen en sloop van 36 woningen.

#### > [Beleidswaarde](#)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 291,2 miljoen. Een toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 106.

#### > [WOZ-waarde](#)

De WOZ-waarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen en bedraagt € 583,1 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 € 512,9 miljoen.

#### > [Financiering](#)

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

#### > [Verkoop van woningen in exploitatie](#)

In het verkoopplan zijn 282 onroerende zaken voor verkoop geormerkt. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt circa € 41,9 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op gerealiseerde verkoopprijzen uit 2019. De boekwaarde bedraagt circa € 29,1 miljoen. Conform begroting zullen naar verwachting 16 woningen binnen 1 jaar worden verkocht met een opbrengstwaarde van circa € 2,4 miljoen en een boekwaarde van € 1,6 miljoen.





### 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	1.083	2.812
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	1.083	2.812
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	713	2.106
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	370	706
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	12.848	11.863
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-12.690	-13.593
	158	-1.729
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	1.241	1.083
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	1.241	1.083
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.042	713
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	199	370
<b>Specificatie projecten in ontwikkeling:</b>		
Nieuwbouw Touwslagersbaan - Noordhorn	15	57
Nieuwbouw A. Harkemaweg - Aduard	79	-
Nieuwbouw van der Halstraat - Zuidhorn	94	-
Nieuwbouw de Borgh - Zuidhorn	4	-
Nieuwbouw De Tuin - Leek	-	275
Aanloopkosten diverse projecten	7	38
	199	370

Eind 2019 is één project (Touwslagersbaan) in aanbouw en twee projecten in voorbereiding van sloop (Harkemaweg in Aduard en van der Halstraat in Zuidhorn). Voor zover van toepassing zijn de investeringen op deze projecten gesaldeerd met de voorziening voor onrendabele investeringen.

### 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	2.050	2.050
Cumulatieve afschrijving	-311	-234
Boekwaarde	1.739	1.816
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	-77	-77
	-77	-77
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	2.050	2.050
Cumulatieve afschrijving	-388	-311
Boekwaarde	1.662	1.739

#### > Verzekerde waarde

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

#### > Financiering

De overige onroerende zaken in exploitatie worden intern gefinancierd.





#### 1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

31-12-2019

31-12-2018

##### **Stand per 1 januari**

Verrijingsprijs	4.204	4.127
Cumulatieve afschrijvingen	-2.206	-1.823
Boekwaarde	1.998	2.304

##### **Mutaties in het boekjaar:**

Investerings	128	80
Desinvesteringen	-490	-3
Afschrijvingen	-389	-386
Afschrijvingen desinvesteringen	490	3
Bijzondere waardeverminderingen	-	-
Saldo	-261	-306

##### **Stand per 31 december**

Verrijingsprijs	3.842	4.204
Cumulatieve afschrijvingen	-2.105	-2.206
Boekwaarde	1.737	1.998

#### Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

#### Bedrijfspan

#### Inrichting/ inventarissen/ automatisering

#### Transport middelen

#### Totaal

##### **Stand per 1 januari 2019**

Verrijingsprijs	2.653	1.289	262	4.204
Cumulatieve afschrijvingen	-1.182	-960	-65	-2.206
Boekwaarde	1.471	329	197	1.998

##### **Mutaties in het boekjaar:**

Investerings		128		128
Desinvesteringen		-490		-490
Afschrijvingen	-121	-216	-52	-389
Afschrijvingen desinvesteringen		490		490
Bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Saldo	-121	-88	-52	-261

##### **Stand per 31 december 2019**

Verrijingsprijs	2.653	927	262	3.842
Cumulatieve afschrijvingen	-1.303	-686	-117	-2.105
Boekwaarde	1.350	241	145	1.737

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

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





In het verslagjaar is € 128.000,- geïnvesteerd. Dit betreft investeringen in automatisering (€ 111.000,-), aanschaf van meubilair/machines (€ 13.000,-) en het plaatsen van een laadpaal bij het kantoor (€ 4.000,-).

In 2019 is voor € 490.000,- aan regulier afgeschreven investeringen buiten gebruik gesteld.

> [Verzekerde waarde](#)

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 3,0 miljoen.

De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,8 miljoen en de automatiseringsapparatuur voor € 0,4 miljoen. De transportmiddelen zijn all-risk verzekerd.

Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2019.

> [WOZ-waarde](#)

De waarde van het kantoorpand bedraagt € 0,8 miljoen, 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

31-12-2019 31-12-2018

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.221	4.117
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.524	3.471
	<u>7.745</u>	<u>7.588</u>

### 2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

#### Stand per 1 januari

Aanschafprijs	4.541	5.970
Herwaarderingsreserve	304	439
Cumulatieve waardeveranderingen	-728	-853
Marktwaarde	<u>4.117</u>	<u>5.556</u>

#### (Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	-	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-178	-1.429
subtotaal aanschafprijs	<u>-178</u>	<u>-1.429</u>

#### Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaarde	201	-47
Investeringen in bestaand bezit	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-9	-88
subtotaal herwaarderingsreserve	<u>192</u>	<u>-135</u>

#### Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	89	125
Onrendabele top nieuwbouw	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-
subtotaal waardeveranderingen	<u>89</u>	<u>125</u>

#### Stand per 31 december

Aanschafprijs	4.363	4.541
Herwaarderingsreserve	496	304
Cumulatieve waardeveranderingen	-639	-728
Marktwaarde	<u>4.221</u>	<u>4.117</u>

#### > Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het handboek gehanteerd met uitzondering van vastgoed verhuurd aan zorginstellingen (intramuraal), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Deze zijn gewaardeerd volgens de 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 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

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

#### Basis- en fullversie

Per 31 december 2019 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	0	6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	1	1
Garageboxen	37	4	41
Intramuraal vastgoed	0	13	13
Totaal	43	18	61





### 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	6,5 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 7,5%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	ja	nee	ja	nee

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

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

Bij het bepalen van de marktwaarde ingeval van de 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	7,25 %	alle	5,00 %
Disconteringsvoet	alle	7,50 %	alle	6,25 %
Onderhoud	alle	€ 8,48/m2	alle	€ 8,70/m2





### Ontwikkelingen marktwaarde 2019

De marktwaarde is in 2019 gestegen van € 4,1 miljoen naar € 4,2 miljoen. De stijging van € 0,1 miljoen is het gevolg van de waardeontwikkeling (+ € 0,3 miljoen) en de verkoop van 1 woning (- € 0,2 miljoen).

#### > Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 4,0 miljoen. De toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 106.

#### > 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 € 2,5 miljoen.

#### > Financiering

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor 21% 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 18 woningen voor verkoop zijn geoormerkt. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt circa € 4,7 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van in 2019 verkochte woningen. De boekwaarde bedraagt circa € 3,9 miljoen. Wij verwachten 1 woning in 2020 te verkopen.

### 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stand per 1 januari</b>		
Contractprijs verkochte woningen	3.260	3.560
Cumulatieve waardeveranderingen	211	-14
Boekwaarde	3.471	3.546
<i>(Des)investeringen:</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-139	-300
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-139	-300
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Waardeveranderingen	199	228
Desinvesteringen	-8	-3
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	191	225
<b>Stand per 31 december</b>		
Contractprijs verkochte woningen	3.122	3.260
Cumulatieve waardeveranderingen	402	211
Boekwaarde	3.524	3.471







### > Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 23 woningen (v.j. 24 woningen) opgenomen. In 2019 is 1 woning teruggekocht en in de vrije verkoop doorverkocht.

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 2019 is de waarde van de 23 woningen volgens de CBS-index met 6,0% gestegen ten opzichte van ultimo 2018.

### 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 2019
Streefhuur	€ 525,- per maand
Onderhoudsnorm	€ 1.697,- per jaar
Beheerlasten	€ 828,- 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 151. 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,- hoger	€ 15.980 hoger
Onderhoudsnorm	€ 25,- hoger	€ 2.890 lager
Beheerlasten	€ 25,- hoger	€ 2.860 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 2019 € 295,2 miljoen (DAEB-bezit € 291,2 miljoen en niet-DAEB € 4,0 miljoen). Dat is € 222,9 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende afslagen:





Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>		518.125
Aanpassing handboek	21.666	
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	- 45.452	
Betaalbaarheid (huren)	- 163.053	
Kwaliteit (onderhoud)	- 21.147	
Beheer (beheerkosten)	- 14.922	
Subtotaal	- 222.908	
<b>Beleidswaarde</b>		295.217

Bij de bepaling van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van de nieuwe AW-richtlijn “definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose” d.d. 3 juli 2019. Op basis van deze definities hebben wij de kosten en opbrengsten in de kostenverdeelstaat opnieuw beoordeeld en waar nodig herzien. Dit heeft geleid tot een verlaging van de beheersnorm, omdat meer kosten aan de overige activiteiten zijn toegerekend (met name kosten van management en verantwoording). Daarnaast is de toerekening van indirecte kosten nu gebaseerd op de bruto loonkosten per activiteit en niet meer op basis van de omzet per activiteit.

> **Van beleidswaarde 2018 naar 2019**

In de jaarrekening 2018 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 275,9 miljoen. Deze waarde steeg in 2019 met € 19,3 miljoen. In onderstaande tabel staat de verklaring van deze stijging.

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Beleidswaarde 2018</b>		275.898
Sloop en verkoop	-1.675	
Overige mutaties woningbezit	-34	
Nieuwbouw	2.012	
Begroting 2020 en aanpassing kostenverdeelstaat	11.033	
Waardeontwikkeling en aanpassing handboek 2019	7.983	
Subtotaal	19.319	
<b>Beleidswaarde 2019</b>		295.217

De wijziging ‘Begroting 2020 en aanpassing kostenverdeelstaat’ is het gevolg van de nieuwe begroting van kosten en opbrengsten en wijzigingen in de kostenverdeelstaat op basis van de nieuwe richtlijnen voor beheer en onderhoud.





3. Financiële vast activa	31-12-2019	31-12-2018
3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	125	36
3.2. Latente belastingvordering(en)	3.336	3.827
	<u>3.461</u>	<u>3.863</u>
<b>3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
DENN B.V.	125	36
	<u>125</u>	<u>36</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	36	42
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aandeel in het resultaat deelnemingen	89	-6
<b>Stand per 31 december</b>	<u>125</u>	<u>36</u>
<b>3.2 Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvordering afschrijvingen	443	987
Latente belastingvordering verrekenbare verliezen	-	627
Latente belastingvordering op langlopende schulden	792	767
Latente belastingvordering embedded derivaten	2.101	1.446
	<u>3.336</u>	<u>3.827</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	3.827	7.289
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Waardeveranderingen	-491	-3.462
<b>Stand per 31 december</b>	<u>3.336</u>	<u>3.827</u>

De deelneming betreft 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 in 2020 wordt in 2020 opgeheven.

#### 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 2019 naar verwachting € 0,2 miljoen verrekenbaar binnen 1 jaar (ultimo 2018: € 1,0 miljoen). Het lagere bedrag in 2019 wordt veroorzaakt door het vervallen van de latente vordering van de verrekenbare verliezen.

De post latente belastingvorderingen bedraagt nominaal € 3,5 miljoen (ultimo 2018: € 4,1 miljoen). Gedurende het boekjaar 2018 en 2019 zijn per saldo geen latente belastingvorderingen ontstaan maar is er sprake van een daling van € 0,6 miljoen. Bij de discontering is een netto rente percentage van 3% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 6 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 € 0,4 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 € 0,4 miljoen.





#### Verrekenbare verliezen

Tot en met 2018 was een latentie opgenomen voor de verrekenbare verliezen als gevolg van de afwaardering van de fiscale waarde van de woningen (waardedaling WOZ in voorgaande jaren) en de onderhoudsvoorziening. In 2019 is het restant van de verrekenbare verliezen gecompenseerd met de fiscale winst van dat jaar. Ultimo 2019 is de latentie daarom nihil.

#### 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 € 0,8 miljoen

#### Embedded derivaten

Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële waardering van de embedded derivaten 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 € 2,1 miljoen.

## VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2019	31-12-2018
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	475	125
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	93	92
	<u>568</u>	<u>216</u>
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	24	6
4.1.2 Grond Ommegang te Niekerk	-	2
4.1.3 Grond Rikkerdweg te Lutjegast	-	52
4.1.4 Grond Kernwerderlaan te Oldehove	-	-
4.1.5 Grond MAD Bakkerstraat te Zevenhuizen	-	-
4.1.6 Grond Leuringslaan te Leek	402	48
4.1.7 Grond Plantsoen te De Wilp	50	17
	<u>475</u>	<u>125</u>
<b>4.3 Overige voorraden</b>		
4.3.1 Kosten grond en ontwikkelposities	-	-
4.3.2 Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-	-
4.3.3 Onderhoudsmaterialen	93	92
	<u>93</u>	<u>92</u>

Eind 2018 beschikten wij over twee grondposities als gevolg van sloop van bestaand bezit. Het betrof de grondlocaties in Leek en De Wilp. De locaties zijn in 2019 verkocht en begin 2020 geleverd. Voor de locatie in Visvliet zijn aanloopkosten gemaakt. De woningen zijn nog niet gesloopt. Na sloop wordt de locatie verkocht.





5. Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
5.1. Huurdebiteuren	161	200
5.2. Gemeente	2	23
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	-
5.4. Overige vorderingen	57	107
5.5. Overlopende activa	795	761
	<b>1.021</b>	<b>1.091</b>
<b>5.4. Overige vorderingen</b>		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	215	263
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-185	-246
	30	17
5.4.3 Overige debiteuren	27	90
	<b>57</b>	<b>107</b>
<b>5.5. Overlopende activa</b>		
Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:		
5.5.1 Te ontvangen rente	-	-
5.5.2 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	719	686
5.5.3 Termijnen contractonderhoud	76	76
	<b>795</b>	<b>762</b>

Van de vorderingen op huurders (huurdebiteuren en vertrokken bewoners) is een bedrag van ongeveer € 241.000,- ouder dan 1 jaar. Voor incourantheid is een voorziening getroffen van € 185.000,- voor vertrokken huurders en € 47.000,- voor huurdebiteuren.

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk de korting op de verhuurdersheffing (€ 498.000,-) en subsidies voor warmtepompen (€ 110.000,-) van in 2019 opgeleverde nieuwbouwwoningen en NOM-renovaties. Er is hiervoor een voorlopige beschikking ontvangen. De korting op de verhuurdersheffing kan verrekend worden met de aangifte verhuurdersheffing 2020 op basis van de definitieve beschikking. Het restant betreft voornamelijk vooruitbetaalde, nog in rekening te stellen kosten of termijnen contractonderhoud 2019. De looptijd van deze vorderingen is korter dan 1 jaar.

6.1 Liquide middelen	31-12-2019	31-12-2018
<b>Direct opvraagbaar:</b>		
6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	1.758	565
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	2.100	4.500
6.1.9 Overige	1	1
	<b>3.859</b>	<b>5.065</b>

De liquide middelen bedroegen ultimo 2019 bijna € 3,9 miljoen en staan volledig tot onze beschikking.





## PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2019	31-12-2018
7.1 Overige reserves	138.696	131.432
7.2 Herwaarderingsreserve	257.220	239.195
	<u>395.916</u>	<u>370.627</u>
<b>7.1 Overige reserves</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	131.432	133.111
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.262	1.160
Realisatie uit hoofde van sloop	1.663	1.104
	<u>2.925</u>	<u>2.264</u>
Resultaat lopend boekjaar	4.342	-3.944
<b>Stand per 31 december</b>	<u>138.698</u>	<u>131.432</u>
<b>7.2 Herwaarderingsreseve</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	239.195	219.836
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.262	-1.160
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.663	-1.104
	<u>-2.925</u>	<u>-2.264</u>
Resultaat lopend boekjaar	20.950	21.623
<b>Stand per 31 december</b>	<u>257.220</u>	<u>239.195</u>
Het resultaat lopend boekjaar is als volgt in de balans verwerkt:		
Onder resultaat lopend boekjaar bij de overige reserves	4.342	-3.944
Onder resultaat lopend boekjaar bij de herwaarderingsreserve	20.950	21.623
	<u>25.292</u>	<u>17.679</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 is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 25.292.000,- positief is als volgt verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 4.342.000,-
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 20.950.000,-





### > Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 257 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 239 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 € 223 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	31-12-2019	31-12-2018
8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	7.136	7.690
8.2 Latente belastingverplichtingen	841	1.153
8.3 Overige voorzieningen	-	-
	<u>7.977</u>	<u>8.843</u>
<b>8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	7.690	1.023
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	7.136	7.733
Onttrekkingen	-7.690	-1.066
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	<u>-554</u>	<u>6.667</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>7.136</u>	<u>7.690</u>
<b>8.2 Latente belastingverplichtingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	1.333	1.333
Onttrekkingen	-492	-180
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	<u>841</u>	<u>1.153</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>841</u>	<u>1.153</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 2020 voorzien wij voor de volgen projecten onrendabele toppen:

Project	Berekende ORT x € 1.000,-	Saldering gedane investeringen x € 1.000,-	Voorziening ultimo x € 1.000,-
Nieuwbouw Touwslagersbaan te Noordhorn	1.001	1.001	0
Renovatie Westerhoflaan te Marum	993	9	984
Renovatie Wissingehof/ Valckeshof te Leek	1.615	9	1.606
Renovatie Wiersmalaan te Grijpskerk	2.070	11	2.060
Renovatie Wilgenstraat te Grootegast	2.499	13	2.486
<b>Totaal</b>	<b>8.179</b>	<b>1.042</b>	<b>7.136</b>

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

#### > Voorziening latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte toekomstige onttrekkingen van de fiscale onderhoudsvoorziening.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,3 miljoen (2018: € 0,3 miljoen).

De post latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal € 0,9 miljoen (ultimo 2018: € 1,2 miljoen). Gedurende de boekjaren 2018 en 2019 zijn per saldo geen latente belastingverplichtingen ontstaan maar is er sprake van een daling met € 0,4 miljoen. Bij de discontering is een netto rente percentage van 3% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 8 jaar.







## 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2019 31-12-2018

9.1 Leningen kredietinstellingen	109.832	105.798
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
<b>Saldo per 1 januari</b>	105.798	107.691
Nieuw opgenomen leningen	6.000	-
Aflossing regulier	-1.965	-1.893
Aflossingen ineens	-	-
Overige mutaties	-	-
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>109.833</b>	<b>105.798</b>
<b>Looptijden:</b>		
- tot en met 5 jaar	16.432	10.315
- langer dan 5 jaar	93.401	95.483
	<b>109.833</b>	<b>105.798</b>
<b>De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:</b>		
Vastrentende leningen	94.588	91.553
Variabel rentende leningen	-	-
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	1.000	-
	<b>109.833</b>	<b>105.798</b>
<b>De leningenportefeuille per 31 december is naar wijze van aflossing als volgt samengesteld:</b>		
Leningen op annuïteitenbasis	22.885	24.514
Leningen op lineaire basis	10.263	10.600
Roll-over leningen	1.000	-
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	61.440	56.439
	<b>109.833</b>	<b>105.798</b>

Van het schuldrestant van € 109,8 miljoen heeft € 3,5 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar. Daarnaast hebben we met de BNG overeenstemming dat we drie kleine leningen vervroegd en boetevrij in 2020 aflossen voor totaal € 0,5 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 20 jaar.

### > Marktwaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2019 € 170,5 miljoen.

### > Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,0%.

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 ca. € 6,0 miljoen bedragen, waarvan € 2,0 miljoen reguliere aflossing, € 3,5 miljoen aflossing ineens en € 0,5 miljoen vervroegde aflossing.

### > 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. Het WSW heeft wel een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot hypotheekvestiging. De volmacht heeft betrekking op een maximale borging door het WSW van € 187 miljoen.

Het totaal van door het WSW geborgde leningen bedraagt € 95,4 miljoen (2018: € 86,4 miljoen).

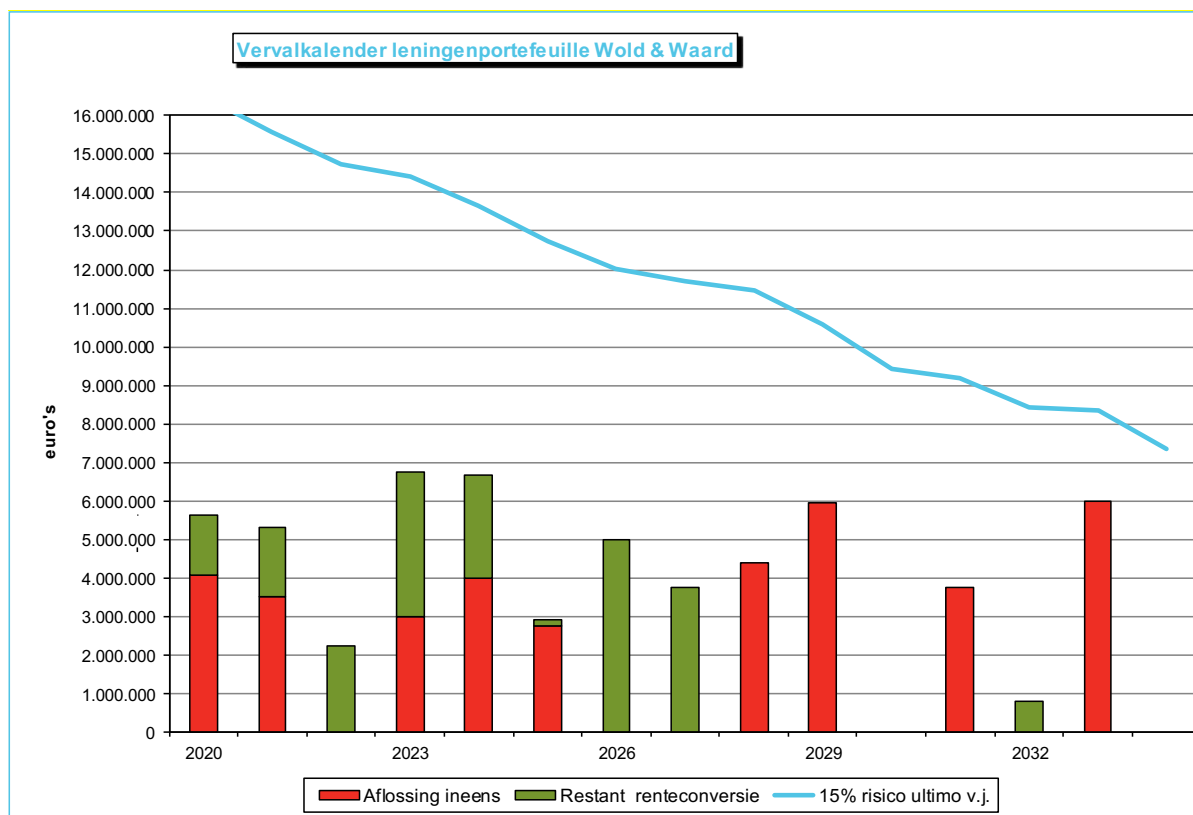




### > Rente- en kasstroomrisico's

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. In de volgende grafiek zijn de renterisico's afgezet tegen deze 15% norm. Het WSW hanteert eveneens een limiet van 15%.

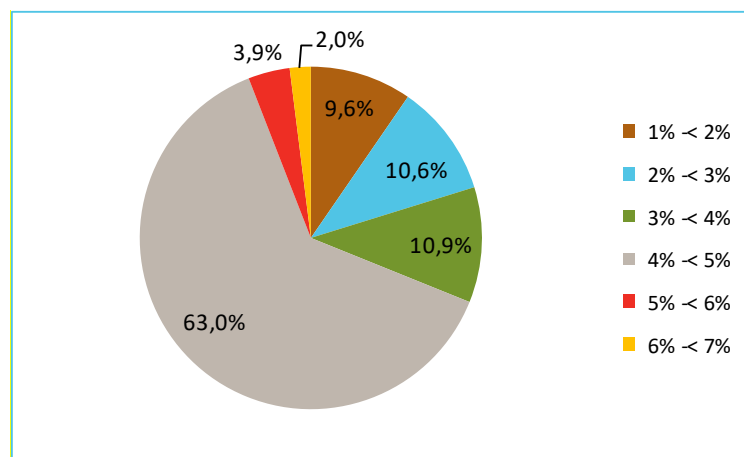


Onze leningenportefeuille bevat leningen met een rentepercentage variërend van 0,29% tot en met 6,46%. Daarnaast hebben we een roll-over lening van € 5 miljoen met een variabele rente. Het rentepercentage op deze lening was in 2019 negatief. Het 1 maands Euribor tarief was gemiddeld -0,42%, de opslag van deze lening bedraagt 0,31%. In de grafiek hebben we rekening gehouden met een gemiddelde opname van € 1 miljoen per jaar.

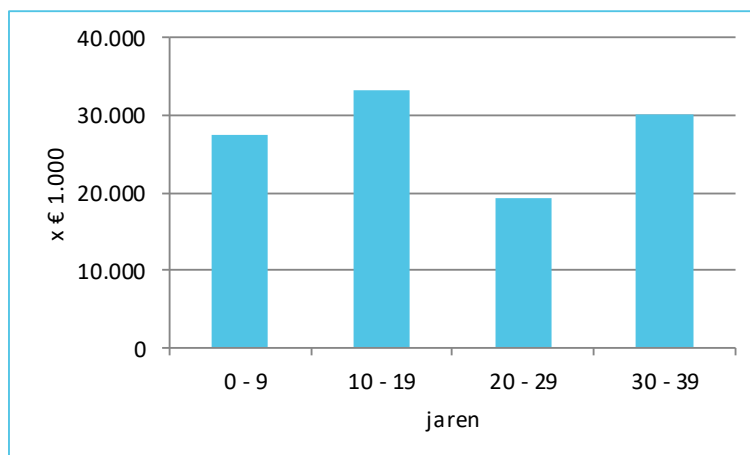




In onderstaande grafiek is onze leningenportefeuille naar rentepercentage weergegeven.



Onze leningenportefeuille naar resterende looptijden per 31 december 2019 is als volgt opgebouwd:



## 9.2 Embedded derivaten

31-12-2019

31-12-2018

<b>Saldo per 1 januari</b>	5.785	8.284
Waardeverandering	2.618	242
Overboekingen	-	-2.741
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>8.403</u>	<u>5.785</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 2019 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Embedded derivaat (x € 1.000,-)
4.033	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-2.748
4.033	4,355	1-12-2008	1-12-2022	Nee	-2.297
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-1.183
3.265	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-2.175
<u>14.246</u>					<u>-8.403</u>

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 26,9 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. Door de gedaalde rentevoet ultimo 2019 ten opzichte van ultimo 2018 heeft een herwaardering van de embedded derivaten plaatsgevonden. Hierdoor is € 2,6 miljoen ten laste van het resultaat gebracht.

### 9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Saldo per 1 januari</b>	3.436	3.548
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
Vermindering als gevolg van terugkoop	-145	-296
Waardemutatie terugkoopverplichting	165	184
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>3.456</u>	<u>3.436</u>

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 23 woningen (2018: 24 woningen). In 2019 is 1 koopgarantwoningen teruggekocht en opnieuw verkocht.

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 6,0% toegenomen.

### 9.4 Overige langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Saldo per 1 januari</b>	4.104	-
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen	-	2.741
Toevoeging 2017	-	1.657
Afschrijvingen	-309	-294
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>3.795</u>	<u>4.104</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.





31-12-2019 31-12-2018

**10. KORTLOPENDE SCHULDEN**

10.1 Gemeente	7	6
10.2 Schulden aan leveranciers	694	1.005
10.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremies	1.782	1.077
10.4 Overige schulden	890	743
10.5 Overlopende passiva	1.402	1.470
	<u>4.775</u>	<u>4.300</u>
<b>10.3 Belastingen, sociale premies en pensioenen</b>		
10.3.1 Omzetbelasting	770	956
10.3.2 Vennootschapsbelasting	832	-
10.3.3 Loonheffingen	135	120
10.3.4 Pensioenen	45	-
	<u>1.782</u>	<u>1.077</u>
<b>10.4 Overige schulden</b>		
10.4.3 Vooruit ontvangen huren	199	265
10.4.5 Waarde restant verlofdagen	163	143
10.4.5 Te ontvangen facturen onderhoud	143	29
10.4.5 Te ontvangen facturen projecten	-	-
10.4.5 Overige	385	305
	<u>890</u>	<u>743</u>
<b>10.5 Overlopende passiva</b>		
10.5.1 Niet-vervallen rente leningen	1.402	1.470
	<u>1.402</u>	<u>1.470</u>

Onder de post overige schulden (overige) zijn nog te betalen kosten opgenomen zoals taxatiekosten t.b.v. de marktwaardewaardering (€ 15.000,-), controlekosten (€ 47.000,-), onderhoudstermijnen van opgeleverde nieuwbouwprojecten (€ 111.000,-), onderhoudsverplichtingen (€ 143.000,-), huurvoorstand (€ 199.000,-), saldo verlofuren (€ 163.000,-), nog te ontvangen facturen (€ 47.000,-) en enkele overige te betalen kosten. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

**Risicobeheersing financiële activa en passiva***Kredietrisico*

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico bedraagt € 1,6 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk te vorderen korting verhuurdersheffing voor nieuwbouwwoningen (€ 0,5 miljoen) en vorderingen op huurders (€ 0,2 miljoen).

*Valutarisico*

Wold & Waard loopt geen valutarisico's.

*Renterisico*

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft één rolloverlening (€ 5 miljoen) met een variabele renteafspraak (1-mnd. Euribor). 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 voldoende vlottende activa om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Voor 2020 voorziet Wold & Waard behoorlijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden grotendeels gefinancierd uit het saldo van de liquide middelen, de woningverkoop en de operationele kasstromen. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

Wold & Waard beschikt over 2 grondlocaties die volledig in eigendom zijn. Deze grond is beschikbaar gekomen uit de herontwikkeling van bestaande locaties. Beide locaties zijn verkocht en begin 2020 geleverd. Op basis van deze ontwikkelingen en de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt 2,4 (ultimo 2019).

#### *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. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

#### *Deelnemingsrisico*

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN BV te Groningen. Deze BV exploiteert een aantal duurzame energiesystemen, in eigendom van Wold & Waard en van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen.

De Huismeesters heeft in 2019 besloten haar systeem te verkopen en uit DENN BV te stappen. Ook Wold & Waard heeft besloten de exploitatie van haar systemen van DENN BV over te nemen. DENN BV zal in de loop van 2020 worden opgeheven.

Gezien de geringe omvang van de activiteiten en de waarde in de balans van de BV loopt Wold & Waard een gering risico.

### **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

#### > **Investerings- en onderhoudsverplichtingen**

Ultimo 2019 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw van woningen die in 2020 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 1,4 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 0,8 miljoen.

#### > **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 € 3,7 miljoen (2018: € 3,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde leningen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken.

#### > **Voorziening gratificaties**

Voor toekomstige gratificaties bij jubilea is geen voorziening in de balans opgenomen. Wij schatten het bedrag aan verplichtingen, rekening houdend met verwachte salarisstijgingen en blijfkans, op circa € 61.000,-.





> **Meerjarige financiële verplichtingen**

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur copiers/printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal € 1,8 miljoen. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,03 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 1,77 miljoen
> 5 jaar	€ - miljoen

> **Heffing voor saneringssteun**

In 2019 heeft de AW aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd. Voor de periode 2020 tot en met 2024 moet rekening worden gehouden met een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de wooneenheden in het betreffende jaar.





# JR Toelichting op de winst- en verliesrekening

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. De functionele indeling 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 omzet van de activiteiten.

De niet direct toerekenbare kosten zijn voor voornamelijk toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (91,2%), resultaat verkoop vastgoedportefeuille (6,8%) en overige activiteiten (1,9%).

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2019	2018
<b>1.1 Huuropbrengsten</b>		
Bruto huur	29.665	29.075
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	312	338
Netto huur	<u>29.353</u>	<u>28.737</u>
Huurdering in % van de nettohuur	1,05%	1,16%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,54%	0,69%

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo toegenomen als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie € 0,4 miljoen;
- het in exploitatie nemen van nieuwbouwwoningen en aankopen € 0,5 miljoen<sup>1</sup>;
- het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van verkoop en sloop € 0,3 miljoen<sup>1</sup>;

De huurdering in 2019 bedraagt bijna 1,05% van de te ontvangen huur (begroot 0,75%). Dit betreft zowel mutatieleegstand als renovatieleegstand NOM woningen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met renovatieleegstand bedraagt de huurdering circa 0,88% (2018: 0,94%).

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 huurdering verantwoord.

<sup>1</sup> Dit is inclusief de doorwerking van mutaties in het bezit van 2018.







1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2019	2018
<b>1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Ontvangen vergoedingen	551	485
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	10	7
	<u>541</u>	<u>478</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, rioolontstoppingsfonds, tuinfonds, fonds serviceonderhoud, schoonmaken en (collectief) energieverbruik. De bijdragen voor het energieverbruik worden vastgesteld op basis van individueel verbruik. De stijging van de opbrengsten in 2019 betreft met name de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) van opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2018 en 2019 en de NOM renovaties in 2019.

<b>1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Kosten leveringen goederen en diensten	<u>-307</u>	<u>-258</u>

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. De kosten van het reinigen van goten zijn in de even jaren circa € 40.000,-. lager dan in oneven jaren in verband met de aanpak van een verschillend aantal woningen.

<b>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Afboeking huurdebiteuren	-5	-57
Algemene beheerkosten VvE's	-44	-39
Toegerekende personeelskosten	-1.655	-1.567
Toegerekende organisatiekosten	-1.028	-831
	<u>-2.732</u>	<u>-2.494</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-1.156	-1.079
Inleen personeel	-31	-68
Uitzendkrachten	-	-
Sociale lasten	-209	-195
Pensioenlasten	-187	-170
Overige personeelkosten	-72	-56
	<u>-1.655</u>	<u>-1.567</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	2019	2018
<b>1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	-3.542	-4.483
Contractonderhoud	-840	-1.114
Reparatie-/klachtenonderhoud	-869	-668
Mutatieonderhoud	-606	-536
Zwambestrijding	-112	-127
Asbestsanering	-408	-357
Materiaalverbruik	-183	-206
Overige onderhoudskosten	-25	-133
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-6.585</u>	<u>-7.624</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.047	-1.025
Toegerekende organisatiekosten	-726	-648
	<u>-8.358</u>	<u>-9.297</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-730	-663
Inleen personeel	-	-
Uitzendkrachten	-13	-18
Sociale lasten	-143	-128
Pensioenlasten	-111	-96
Overige personeelkosten	-50	-120
	<u>-1.047</u>	<u>-1.025</u>

De onderhoudslasten zijn ca. € 1,1 miljoen lager dan vorig jaar. Dit betreft met name lagere kosten voor planmatig onderhoud (€ 1,0 miljoen), lagere kosten voor contractonderhoud (€ 0,2 miljoen) en hogere kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud (€ 0,1 miljoen).

<b>1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Verhuurderheffing	-3.161	-3.173
Belastingen	-1.886	-1.786
Verzekeringen	-82	-120
Toegerekende overige organisatiekosten	-121	-189
	<u>-5.250</u>	<u>-5.269</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u><b>13.247</b></u>	<u><b>11.898</b></u>

De verhuurdersheffing bedraagt voor 2019 € 3,2 miljoen. Na aftrek van de toegekende investeringssubsidies voor opgeleverde nieuwbouwwoningen van € 0,6 miljoen (in mindering gebracht op investeringen) is daadwerkelijk € 2,6 miljoen betaald.

Het aan huurders doorberekende bedrag aan rioolheffingen steeg in 2019 met bijna € 0,1 miljoen. Door het afsluiten van een nieuw contract daalden de kosten voor de schadeverzekering van onze woningen. Op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties voor het verslagjaar 2019 (SBR-wonen) zijn de overheidsheffingen (sanering, AW en Huurcommissie) met ingang van 2019 verantwoord onder de overige organisatiekosten.





3. Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille	2019	2018
<b>3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.227	4.059
Verkoopopbrengst grond	8	92
Verkoopkosten huurwoningen	-20	-40
Verkoopkosten grond	-	-5
	<u>2.215</u>	<u>4.106</u>
<b>3.2. Toegerekende organisatiekosten:</b>		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-92	-124
Inleen personeel	-	-11
Sociale lasten	-16	-21
Pensioenlasten	-15	-20
Overige personeelkosten	-3	-5
	<u>-126</u>	<u>-181</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-121	-232
	<u>-247</u>	<u>-413</u>
<b>3.3. Boekwaarde verkochte woningen</b>		
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.566	-3.401
Boekwaarde grond	-2	-78
	<u>-1.568</u>	<u>-3.479</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u><b>400</b></u>	<u><b>214</b></u>

In 2019 zijn 14 huurwoningen verkocht met een totale verkoopopbrengst van ruim € 2,2 miljoen. De directe verkoopkosten van de huurwoningen bedragen € 20.000,-. Dit betreft taxatiekosten (€ 9.000,-), kosten Kadaster (€ 6.000,-) en advertentiekosten (€ 5.000,-).

Daarnaast zijn enkele grondposities met een ontwikkelovereenkomst afgewikkeld. Dit betreft locaties in Lutjegast (Rikkerdweg) en Niekerk (Ommegang) en grond in Zevenhuizen. Het resultaat van deze grondlocaties is afgelopen jaren in de jaarrekening verwerkt. Bij de afwikkeling in 2019 ontstond een extra bate van bijna € 6.000,-.

De toegerekende organisatiekosten en personeelskosten zijn in 2019 lager dan vorig jaar. Deze kosten worden op basis van de omzet toegerekend. Deze daalde in 2019 met bijna de helft.





---

**4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

---

**4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-1.109	-1.121
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-845	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-1.495	-2.178
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-7.392	-7.362
	<u>-10.841</u>	<u>-10.661</u>

**4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>33.249</u>	<u>26.457</u>
--	---------------	---------------

De afwaardering vastgoed bestemd voor herontwikkeling betreft de afgeboekte waarde van de gesloopte woningen in 2019. De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de onrendabele top van opgeleverde nieuwbouw in 2019 (project De Tuin in Leek) en op te leveren nieuwbouw in 2020 (project Touwslagersbaan in Noordhorn). De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft de voorgenomen hybride-renovatie van 84 woningen (€ 7,2 miljoen) en woningverbetering (€ 0,2 miljoen).

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

Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	<u>33</u>	<u>36</u>
---	-----------	-----------

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

<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u><b>22.441</b></u>	<u><b>15.832</b></u>
---	----------------------	----------------------

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





5. Netto resultaat overige activiteiten	2019	2018
<b>5.1. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	244	524
Huuropbrengst wko-installaties	26	147
Doorberekende loon- en administratiekosten	104	72
Geactiveerde productie eigen bedrijf	137	146
	<u>511</u>	<u>889</u>
<b>5.2. Kosten overige activiteiten</b>		
Terugkoop koopgarantwoningen	-171	-383
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-3	-4
Afschrijvingen wko-installaties	-77	-77
Toegerekende personeelskosten	-439	-449
Toegerekende organisatiekosten	-50	-32
	<u>-740</u>	<u>-945</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-316	-325
Inleen personeel	-	-
Sociale lasten	-55	-56
Pensioenlasten	-53	-53
Overige personeelkosten	-15	-15
	<u>-439</u>	<u>-449</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u><b>-229</b></u>	<u><b>-56</b></u>

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de kosten en opbrengsten opgenomen van koopgarantwoningen, de exploitatie WKO-installaties, doorberekende personeelskosten aan DENN BV en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten. In 2019 is 1 koopgarantwoning teruggekocht en in de reguliere verkoop verkocht. Het verkoopresultaat excl. organisatiekosten bedraagt € 70.000,-.

6. Overige organisatiekosten	2019	2018
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-26	-334
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-69	-81
<b>Overige organisatiekosten</b>	<u><b>-95</b></u>	<u><b>-415</b></u>

Onder de overige organisatiekosten zijn de kosten van de Raad van Commissarissen en de heffingen opgenomen.





7. Leefbaarheid	2019	2018
Subsidies en bijdragen	-9	-10
Onderhoud van groenvoorzieningen door derden	-91	-136
Tekort tuinfonds	-31	-31
Bewonersparticipatie	-34	-33
Toegerekende personeelskosten	-180	-187
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-347</b>	<b>-399</b>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-128	-127
Inleen personeel	-19	-27
Sociale lasten	-26	-26
Pensioenlasten	-19	-18
Overige personeelkosten	-8	10
Af: ontvangen loonkostensubsidie	20	-
	<b>-180</b>	<b>-187</b>

8. Financiële baten en lasten	2019	2018
<b>8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Deposito's en spaarrekeningen	11	1
Overige	-	-
	<b>11</b>	<b>1</b>
<b>8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.264	-4.470
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	-2.618	-1.606
Rekening-courantkrediet	-	-
Leningen van deelnemingen	-	-
Belastingdienst	-	-
Overige rentelasten en kosten	254	-32
	<b>6.628-</b>	<b>6.108-</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>6.617-</b>	<b>6.106-</b>

De waardeverandering betreft de renteontwikkeling van leningen met een embedded derivaat.





9. Belastingen	2019	2018
Belastingen huidig boekjaar	-2.721	-
Belastingen voorgaande perioden	-697	-
Latente belastingen	-180	-3.282
<b>Belastingen</b>	<b>3.598-</b>	<b>3.282-</b>
<b>Berekening van de acute vennootschapsbelasting</b>		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	28.890	20.962
<b>Fiscale correcties:</b>		
Fiscaal resultaat projecten	-307	-287
Correctie opbrengst verkopen	-40	-384
Resultaat deelnemingen	-89	6
Afboeking herinvesteringsreserve	-787	-616
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-33.249	-26.457
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden	-33	-36
Overige waardeveranderingen	10.353	10.661
Afschrijvingen	-626	-415
Correctie onderhoud	-1.550	-
Correctie overige bedrijfslasten	9	314
Correctie waardeverandering embedded derivaten	2.336	1.606
Opwaardering materiële vaste activa	4.990	8.451
Beperking renteaftrek	1.038	-
Mutatie compensabel verlies	-	-10.978
Belastbaar bedrag	10.931	2.827
Belastingbedrag 19% van € 200.000,- (2018: 20%)	38	40
Belastingbedrag 25% (over het restant)	2.683	657
Totaal	2.721	697
<b>Compensabele verliezen</b>		
Compensabele verliezen primo 2019:		
2014	-	10.978
	-	10.978
Toevoeging of verrekening fiscaal resultaat:		
2014	-	10.978
	-	10.978
Compensabele verliezen ultimo 2019:		
2014	-	-
	-	-

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 aanslag van 2015 is eveneens vastgesteld. De inspecteur is afgeweken van de door ons ingediende aanslag op de onderdelen afschrijvingen en afwaardering voorafgaan aan sloop. Wij hebben daartegen bezwaar aangetekend.

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. Pas bij de vaststelling van de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten overneemt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde belasting, zoals nu is opgenomen voor de jaren 2015 t/m 2018, achteraf nog veranderen.





In de jaarrekening 2018 bedroeg ultimo 2018 de compensabele verliezen € 2,5 miljoen. Aan de hand van de definitieve aangifte 2015 en het ingediende bezwaarschrift hebben wij een nieuwe inschatting gemaakt van de fiscale resultaten over 2015 tot en met 2018. Door de hogere fiscale resultaten over deze jaren zijn de compensabele verliezen in 2018 geheel verrekend. In deze jaarrekening is nu voor 2018 een te betalen bedrag opgenomen van € 0,7 miljoen (zie: Belastingen voorgaande perioden).

Voor 2019 hebben wij een voorlopige aangifte gedaan en betaald van € 2,6 miljoen. Op basis van de nieuwe inschattingen komt dit bedrag € 0,1 miljoen hoger uit op € 2,7 miljoen.

#### > Latente belastingen

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

- compensabele verliezen van -/- € 628.000,-
- fiscale afschrijvingskosten van -/- € 543.000,-
- langlopende schulden van € 24.000,- (zie opmerking bij 3.2)
- embedded derivaten van € 655.000,-

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie inzake de fiscale voorziening onderhoud van € 312.000,-.

10. Resultaat deelnemingen	2019	2018
Resultaat deelneming DENN B.V.	89	6-
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>89</b>	<b>6-</b>

Dit betreft de waardeverandering in de deelneming DENN BV te Leek.







> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2019	2018
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	390	386
Afschrijvingen op wko-installaties	77	77
Totaal afschrijvingen	467	463
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	312	290
Lasten onderhoudsactiviteiten	49	48
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	23	45
Kosten overige activiteiten	5	4
Overige organisatiekosten	0	-
Leefbaarheid	0	-
	390	386

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	2019	2018
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	2.423	2.325
Inleen personeel	19	106
Uitzendkrachten	44	18
Sociale lasten	448	426
Pensioenlasten	385	358
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-28	-35
	3.291	3.198
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	156	213
Totaal personeelskosten	3.447	3.411
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.655	1.567
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.047	1.025
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	126	181
Kosten overige activiteiten	439	449
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	180	187
	3.447	3.411
<i>Gemiddeld aantal fte's:</i>		
Woondiensten	12,8	12,7
Vastgoed	21,8	21,8
Directie en staf	4,1	3,8
Financiën en informatievoorziening	6,5	6,3
Totaal	45,2	44,7

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.

Het aantal medewerkers is ultimo 2019 gestegen van 52 naar 55. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen met 0,5 naar 45,2.





> [Honoraria accountantsorganisatie](#)

In het boekjaar is aan accountantshonorarium bijna € 103.000,- voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2018: € 53.000,-). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI (€ 83.000,-) voor het boekjaar 2019 en nagekomen controlekosten over 2018 (€ 19.000,-).

> [Gebeurtenissen na balansdatum](#)

In 2020 heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de mondiale en Nederlandse economie. Wij verwachten dat de effecten ons minder zullen raken dan in andere sectoren in Nederland het geval is.

Onze inschatting is dat de financiële risico's zich in geringe mate voordoen bij de huurinkomsten (hogere achterstanden en afboekingen), personeelslasten (extra inleen personeel) en onderhoudsuitgaven (meer uitbesteding). De economische gevolgen voor Wold & Waard lijken - voor zover het zich nu laat aanzien - beperkt van omvang.

Wij volgen de ontwikkelingen nauwgezet en zullen alle mogelijke acties ondernemen om onze bedrijfsactiviteiten door te laten gaan. Op basis van de momenteel beschikbare informatie, onze huidige kennis, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande vermogensbuffer zijn wij van mening dat de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt en dat wij ondanks de uitbraak van het coronavirus onze activiteiten in de toekomst kunnen voortzetten.

> [Bezoldiging 2019 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 2019 t/m 31 december 2019		
Beloning:	: €	112.500,-	(2018: € 107.800,-)
Belastbare kostenvergoedingen	: €	4.300,-	(2018: € 3.800,-)
Voorzieningen betaalbaar op termijn	: €	<u>20.500,-</u>	(2018: € 19.800,-)
		<u>€ 137.300,-</u>	(2018: € 131.400,-)
Beëindigingsuitkering en jaar	: n.v.t.		

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

	2019		2018	
E. ten Brink, voorzitter	€	14.250,-	€	14.250,-
H.B. Winter, vicevoorzitter	€	9.500,-	€	9.500,-
P. Stenekes, lid	€	4.000,-	€	-,--
E.W.R. Zuidema, lid	€	9.500,-	€	9.500,-
H.J. Braaksma, lid	€	9.500,-	€	9.500,-
J.B. Gellekink, lid	€	5.500,-	€	9.500,-





Er zijn in 2019 geen belastbare kostenvergoedingen, voorzieningen betaalbaar op termijn en beëindigingsuitkeringen betaald. De beloningsperiode betreft 1 januari 2019 t/m 31 december 2019 met uitzondering van P. Stenekes (1 augustus 2019 t/m 31 december 2019) en van J.B. Gellekink (1 januari 2019 t/m 31 juli 2019). De commissarissen hebben geen dienstbetrekking bij Wold & Waard.

In functie sinds 2012: E. ten Brink

In functie sinds 2012: J.B. Gellekink (t/m 31 juli 2019)

In functie sinds 2013: H.B. Winter en E.W.R. Zuidema

In functie sinds 2014: H.J. Braaksma

In functie sinds 2019: P. Stenekes

#### > [Bezoldigingsmaximum 2019](#)

Voor Wold & Waard is klasse E (2018: E) van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 142.000,-.

Voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt het maximum op basis van de WNT respectievelijk € 21.300,- en € 14.200,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 16.350,- en € 10.900,-.

#### > [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.





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

	Ref.	Daeb 2019	niet-Daeb 2019
Huuropbrengsten	1.1	29.078	275
Opbrengsten servicecontracten	1.2	538	3
Lasten servicecontracten	1.3	-306	-1
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.719	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-8.331	-27
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.240	-10
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.021</b>	<b>226</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	1.728	487
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-246	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.153	-415
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>329</b>	<b>71</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.841	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	32.959	290
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	33
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>22.118</b>	<b>323</b>
Opbrengst overige activiteiten	5.1	511	-
Kosten overige activiteiten	5.2	-740	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-229</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	6.1	<b>-95</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	7.1	<b>-347</b>	<b>-</b>
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	11	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.628	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.617</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>28.180</b>	<b>620</b>
Belastingen	9.1	-3.581	-17
Resultaat deelnemingen	10.1	-	89
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>24.600</b>	<b>692</b>
<b>Voorstel bestemming resultaat</b>			
Overige reserves		3.842	500
Herwaarderingsreserve		20.758	192
		<b>24.600</b>	<b>692</b>





Kasstroomoverzicht opgesplitst naar Daeb en niet-Daeb (x € 1.000)	Daeb 2019	niet-Daeb 2019
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	29.096	275
Vergoedingen	570	3
Overige bedrijfsontvangsten	293	1
Rente	12	-
	<u>29.972</u>	<u>279</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-3.478	-17
Onderhoudsuitgaven	-6.758	-19
Overige bedrijfsuitgaven	-3.980	-19
Rente uitgaven	-4.411	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-37	-0
Verhuurdersheffing	-2.561	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3	-
Vennootschapsbelasting	-2.614	-
	<u>-23.842</u>	<u>-56</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.130</b>	<b>224</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	1.981	34 246
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	36 244
Verkoopontvangsten grond	117	-
<i>tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>2.098</u>	<u>490</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegen- heden	-6.459	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegen- heden	-7.370	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-171
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-27	-
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-134	-
Externe kosten bij verkoop	-18	49 -3
<i>tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-14.008</u>	<u>-174</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.911</b>	<b>316</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	6.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-983	-
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-983	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>4.035</u>	<u>-</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.746</b>	<b>540</b>





## ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### > [Opmaken van de jaarrekening](#)

Directeur-bestuurder:

J.P. Klijn

Leek, 21 april 2020

### > [Vaststellen van de jaarrekening](#)

Raad van Commissarissen:

H.B. Winter, voorzitter

H.J. Braaksma, vice-voorzitter

E.W.R. Zuidema, lid

P. Stenekes, lid

Leek, 21 april 2020





Overige gegevens

wold &  
waard





# Overige gegevens

## **ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **RESULTAATBESTEMMING**

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

## **CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT**

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





## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Wold en Waard

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2019 van Stichting Wold en Waard (hierna 'de stichting') te Leek (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Wold en Waard per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### ***De basis voor ons oordeel***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wold en Waard zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### ***Benadrukking van de waarderingsgrondslag (van een deel) van het vastgoed in exploitatie***

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 79 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Wold en Waard een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- het bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestingsverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlagen.

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

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

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

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

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

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;



- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Enschede, 21 april 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA





Bijlagen

wold &  
waard





# B1 Verhuurbaar bezit (per 31 december 2019, indeling op

basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

	Aantal eenheden	Mutaties					Aantal eenheden
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	31-12
<b>Gemeente Westerkwartier</b>							
Grootegast	425		-12	17			430
Opende	123						123
Niekerk	158						158
Oldekerk	39	-1					38
Doezum	53						53
Kornhom	45						45
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	27						27
Zuidhorn	383	-2					381
Aduard	240						240
Grijpskerk	250						250
Oldehove	134						134
Noordhorn	106		-6				100
Kommerzijl	31						31
Niezijl	28	-1					27
Visvliet	24	-1					23
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	5						5
Saaksum	5						5
Den Ham	3						3
Niehove	2						2
Den Horn	6						6
Marum	589	-1					588
De Wilp	151		-6				145
Nuis	24	-3					21
Niebert	17						17
Noordwijk	17						17
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.049	-4		12			1.057
Tolbert	381		-12			2	371
Zevenhuizen	112	-1					111
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
<b>Totaal zelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>4.525</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4.506</b>
<b>Gemeente Westerkwartier</b>							
Zuidhorn	4						4
Leek	22						22
Tolbert	4						4
<b>Totaal onzelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>4.555</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4.536</b>
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	411						411
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	12					-4	8
Garageboxen	41						41
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.019</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>4.996</b>





Aantal verhuureenheden naar DAEB en niet DAEB:	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	31-12
<i>DAEB</i>							
Woongelegenheden	4.549	-13	-36	29	-	2	4.531
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	11					-4	7
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	397						397
<b>Totaal DAEB</b>	<b>4.957</b>	<b>-13</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>4.935</b>
<i>Niet DAEB</i>							
Woongelegenheden	6						6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	41						41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	14	-1					13
<b>Totaal niet DAEB</b>	<b>62</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.019</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>4.996</b>





## B2 Kostenspecificatie

### OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2019

Wold & Waard heeft in 2019 € 6,7 miljoen uitgegeven aan het onderhouden van haar woningbezit. De uitgaven betreffen werkzaamheden uitgevoerd door derden, de eigen onderhoudsdienst en toegerekende organisatiekosten. Het onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000,-).

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>			
Planmatig onderhoud	4.309	3.542	4.483
Contractonderhoud	1.104	840	1.114
Energiemaatregelen	-	-	-
	<u>5.413</u>	<u>4.383</u>	<u>5.597</u>
<u>Niet planmatig onderhoud</u>			
Klachtenonderhoud	741	869	805
Mutatieonderhoud	507	697	542
Zwambestrijding	100	112	127
Asbestsanering	500	408	357
Materiaalverbruik	190	183	206
	<u>2.038</u>	<u>2.269</u>	<u>2.036</u>
<u>Overig onderhoud:</u>			
Overige onderhoudsuitgaven	104	42	127
<b>Totaal werk derden</b>	<b>7.555</b>	<b>6.694</b>	<b>7.760</b>
Bij: toegerekende personeelskosten en			
organisatiekosten	1.602	1.771	1.673
Af: toegerekend aan leefbaarheid	209-	110-	136-
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>8.948</b>	<b>8.355</b>	<b>9.297</b>







## WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2019 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018
* Regulier planmatig onderhoud:			
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.573	1.178	1.062
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	103	142	80
Dakherstel	183	23	21
Vervanging kozijnen	117	71	43
Dakgoten	34	44	6
* Niet regulier planmatig onderhoud:			
Vervangen keukeninrichtingen	155	147	116
Inbouw (o.a. tegelrenovatie)	1.620	1.317	2.752
Verwarmingstoestellen	-	-	-
Installaties	350	238	254
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.104	840	1.114
Overige werkzaamheden	50	40	98
Onvoorzien	124	343	51
Overloopposten/subsidies			
<b>Totaal</b>	<b>5.413</b>	<b>4.383</b>	<b>5.597</b>

Aan planmatig en contractonderhoud is in 2019 € 4,4 miljoen uitgegeven. Hiervoor is in 2019 € 5,4 miljoen begroot. De lagere uitgaven van € 1,0 miljoen wordt hoofdzakelijk verklaard door:

• Lagere kosten voor schilderwerk	- 0,4 miljoen
• Lagere kosten voor het herstellen van daken	- 0,2 miljoen
• Lagere kosten voor tegelwerk	- 0,3 miljoen
• Lagere kosten voor contractonderhoud	- 0,4 miljoen
• Hogere overige en onvoorziene kosten	- <u>-/- 0,3 miljoen</u>
Totaal	€ <u>1,0 miljoen</u>

## WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2019 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Klachtenonderhoud	741	869	805
Mutatieonderhoud	507	697	542
Zwambestrijding	100	112	127
Asbestsanering	500	408	357
Materiaalverbruik	190	183	206
	<b>2.038</b>	<b>2.269</b>	<b>2.036</b>

Aan niet planmatig is in 2019 € 2,3 miljoen uitgegeven. Hiervoor is in 2019 begroot € 2,0 miljoen. De hogere uitgaven van € 0,2 miljoen zit met name in het mutatieonderhoud.





## B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)

	<u>Begroting</u> <u>2019</u>	<u>Realisatie</u> <u>2019</u>	<u>Realisatie</u> <u>2018</u>
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	68	62	94
Arbodienst	6	10	7
Reis- en verblijfkosten	50	52	48
Gratificaties	82	86	83
Bijdrage personeelsvereniging	2	2	2
Overige kosten	35	80	127
	<u>243</u>	<u>292</u>	<u>361</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	31	40	38
Energielasten	20	21	19
Schoonmaakkosten	30	32	27
Belastingen	5	5	5
Overige huisvestingskosten	3	4	2
	<u>89</u>	<u>102</u>	<u>91</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	63	63	63
Opleidingen/excursies	5	2	7
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	5	5	5
Overige kosten	12	9	8
	<u>85</u>	<u>79</u>	<u>82</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	92	94	93
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	24	19	22
Bewonersparticipatie /voorlichting	58	56	54
Publiciteit en PR	13	15	22
Externe controle en –adviezen	58	103	53
Kosten automatisering	590	614	567
Assurantiën	16	16	16
Autokostenvergoedingen	24	28	27
Kosten vervoermiddelen	64	66	65
Onderhoud /kleine aanschaffingen	15	13	13
Overige kosten	52	48	52
	<u>1.005</u>	<u>1.071</u>	<u>983</u>





(x € 1.000,-)

\* Overige bedrijfslasten

	<u>Begroting</u> <u>2019</u>	<u>Realisatie</u> <u>2019</u>	<u>Realisatie</u> <u>2018</u>
Belastingen	1.937	1.886	1.786
Verzekeringen	114	82	120
Verhuurderheffing	3.274	3.161	3.173
Heffing AW en Saneringsheffing	319	26	334
Externe ondersteuning en advieskosten	68	112	145
Contributie landelijke federatie	38	33	33
Bijdrage huurcommissie	13	12	11
Afboeking projecten	5	22	13
Energiekosten leegstand	25	26	19
Afboeking huurdebiteuren	45	1-	57
Beheerkosten VvE's	35	44	39
Sociale indicatie	14	13	14
Epa beheer en kwaliteitsborg	48	39	54
Vergoedingen asbest en zwamsanering	11	8	9
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	-	-	12
Verbetering bezitsinformatie	18	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	14	6	15
Buurtbemiddeling	10	10	10
Ondernemingsplan	-	-	26
Overige bedrijfslasten	86	80	44
	<u>6.072</u>	<u>5.558</u>	<u>5.915</u>
Totaal	<u>7.494</u>	<u>7.103</u>	<u>7.433</u>







# wold & waard

## Kantooradres

Lindensteenlaan 75  
9351 KC Leek  
Telefoon 0594 - 51 21 61

## Postadres

Postbus 131, 9350 AC Leek  
info@woldwaard.nl

[www.woldwaard.nl](http://www.woldwaard.nl)

