



Jaarverslag 2024



Wierden
en Borgen

2024 in beeld

Woningbezit



TOTAAL BEZIT
7.362
WAARVAN
6.994 WONINGEN

77
NIEUWE
WONINGEN
OPGELEVERD



18
WONINGEN
VERKOCHT

44
WONINGEN
GESLOOPT

Verhuur

WAARDERING
NIEUWE HUURDERS

7,7

487
woningen
(op)nieuw
verhuurd

WAARDERING
VERTROKKEN HUURDERS

8,1



Klantcontact

@
11.025
E-MAILS

☎
39.546
TELEFOONTJES



KHW-
KWALITEITSCIJFER

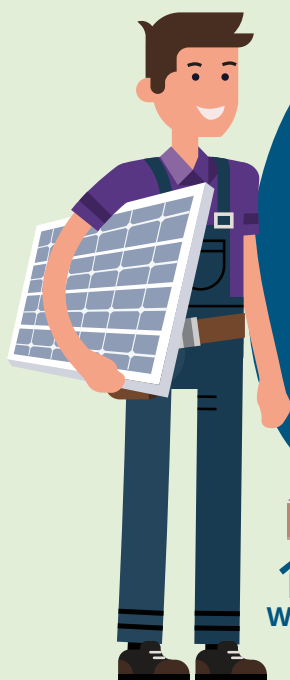
7,6



**NIEUW VOOR HUURDERS:
DE DIGITALE NIEUWSBRIEF**

Huurders ontvangen sinds juni 2024 iedere 2 maanden een digitale nieuwsbrief.

Verduurzaming



op ruim
1.000
daken
zonnepanelen
geplaatst

1.028
WONINGEN

8.056
ZONNEPANELEN

**311 WONINGEN NAAR
ENERGIELABEL A**

Er zijn 311 woningen verduurzaamd naar energielabel A of hoger.



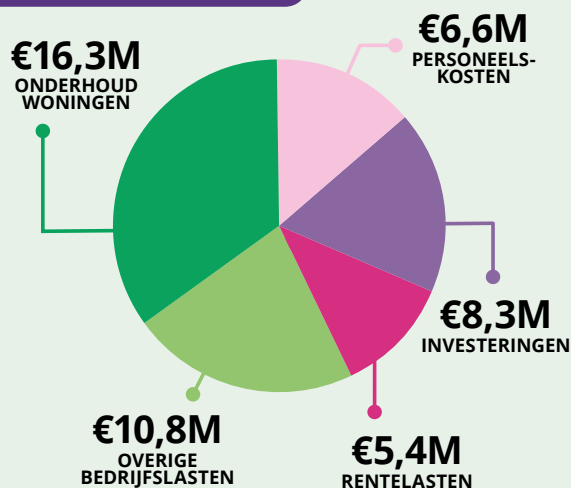
**SNELLER KLAAR MET HET
LEGGEN VAN ZONNEPANELEN**

Het leggen van zonnepanelen gaat sneller dan gedacht. Hierdoor lukt het ons om, in plaats van binnen 5 jaar, alles binnen 2 jaar te leggen.

Uitgaven huurinkomsten

HUURINKOMSTEN

47,4M



HUUR
ACHTERSTAND
€426.000

GELD BESPAREN MET DE VOORZIENINGENWIJZER

De VoorzieningenWijzer is vanaf 1 maart ook beschikbaar in gemeente Het Hogeland. Huurders in onze gemeenten kunnen nu gebruikmaken van deze tool.

UITGAVEN
LEEFBAARHEID
€581.000



Personeel

103
MEDEWERKERS



Investerings en onderhoud

1.140
WONINGEN
ONDERHOUDEN



817x
SCHILDERWERK

VERVANGEN

134
DOUCHES

183
KEUKENS

151
WC'S

WAARDERING
ONDERHOUD

7,3

WAARDERING
REPARATIES

7,4

10.382
REPARATIES



INVESTERINGEN
51,2M

€1M
OVERIG

waarvan
2,1M
subsidie

waarvan
4,8M
subsidie

22,8M
NIEUWBOUW
(+SLOOP)

€27,4M
WONING-
VERBETERING

2 AANNEMERS VOOR AANPAK EFG-LABELS

We kozen 2 aannemers voor de aanpak van 670 woningen aan met energielabels E, F en G. Eind 2027 is het project klaar.



Inhoudsopgave

Voorwoord	7
I Jaarverslag	9
1 Ontwikkelingen	10
1.1 Naar een nieuwe koers voor Wierden en Borgen	10
1.2 Nationale prestatieafspraken 2025-2035	13
2 Dienstverlening	14
2.1 Werken aan de dienstverlening	14
2.2 Klanttevredenheid	14
2.3 Klantcontacten	15
2.4 Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	16
2.5 Klachten	17
2.6 Digitaal huurderspanel	17
2.7 Huurderscommunicatie	18
3 Doelgroep	19
3.1 Betaalbaarheid	19
3.2 Huurbetaling	19
3.3 Preventie en vroegsignalering	20
3.4 Aansluiten vraag en aanbod	20
3.5 Wonen, zorg en welzijn	23
3.6 Leefbaarheid	24
4 Vastgoed	25
4.1 Woningvoorraad	25
4.2 Projecten	26
4.3 Sloopwerkzaamheden	27
4.4 Nieuwbouwprojecten	28
4.5 Woningverbetering	28
4.6 Planmatig onderhoud	28
4.7 Aan- en verkoop woningen	29
4.8 Aardbevingsgebied	30
4.9 Schadeherstel	31

5	Tevredenheid netwerk	32
5.1	Prestatieafspraken	32
5.3	Bewoners- en projectcommissies	33
5.4	Stakeholders	33
6.	Environment	34
7.	Social	37
7.1	Metten werkgeluk en werkstress	37
7.2	Secundaire Arbeidsvoorwaarden	37
7.3	Opleidingsbeleid	37
7.4	Sociale veiligheid en integriteit	37
7.5	Verzuim	37
7.6	Personeelszaken in cijfers	38
7.7	Ondernemingsraad	39
8.	Governance	40
8.1	Verslag ondernemingsbestuur	40
8.2	Intern toezicht	42
9	Risicomanagement	50
9.1	Opzet risicomanagement	50
9.2	Strategische risico's	51
9.3	Beheersing frauderisico's	54
9.3	Rente- en liquiditeitsrisico	56
10	Financiën	57
10.1	Jaarresultaat	57
10.2	Meerjarenbegroting	57
II	JAARREKENING	61
III	OVERIGE GEGEVENS	133
1.	Controleverklaring	134
2.	Statutaire regeling winstbestemming	134

Voorwoord

Wierden en Borgen kijkt tevreden terug op 2024. We zijn gepast tevreden over de resultaten en de organisatieontwikkeling. Onze dienstverlening was dit jaar op peil. Op het meest algemene KWH cijfer scoren we een 7,6. We zijn tevreden over onze eigen realisatiegraad (realisatie versus de begroting). Wel lopen we vertragingen op in vaak complexe trajecten in het bevingingsgebied. Uiteraard onderhouden we hierover goede contacten met de gemeente en de NCG. Onze huurachterstanden liggen op een aanvaardbaar niveau. In totaal is dit 0,84% van de huurinkomsten.

In december tekenden we met alle drie gemeentes en huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor 2025. In de stad en Eemsdelta werken we voor komende jaren aan tweejaarlijkse afspraken. Dit vermindert de vergaderdruk.

Succes was er voor ons samenwerkingsverband GewoonGroen. Dat haalde €11 miljoen subsidie binnen voor de stap naar biobased isoleren van daken. In een ander samenwerkingsverband, Groningen Huurt, zijn in het laatste kwartaal belangrijke stappen gezet.



We verwachten dat het provinciale woonruimteverdeelsysteem in november 2025 live gaat.

We kregen positieve brieven van toezichthouders Aw en WSW. Ze hebben vertrouwen in onze werkwijze.

In het najaar introduceerden we voor alle medewerkers de app Everybody Frank. Hiermee meten we permanent het werkgeluk en werkstress. Ook de commissie die ons begin 2024 visiteerde was tevreden. Op alle visitatievelden was het oordeel goed.

In december presenteerden we onze nieuwe koers voor de komende vier jaren. Onder de titel “Dichtbij met durf en daadkracht” hebben we vier ambities geformuleerd waaronder we concrete doelstellingen gaan formuleren.

Matthieu van Olffen
directeur-bestuurder

*Als er verschillen zijn
tussen de teksten en cijfers
in dit jaarverslag en de officiële
jaarstukken die zijn ingediend
bij het Handelsregister, dan
gelden de officiële jaarstukken.*



I Jaarverslag

1. Ontwikkelingen

1.1 Naar een nieuwe koers voor Wierden en Borgen

In 2024 hebben we aan een nieuwe koers gewerkt. Hiervoor hebben we met alle medewerkers het ondernemingsplan van de afgelopen jaren geëvalueerd. Aan de hand van deze input, het visitatierapport 2019-2023 en gesprekken met de huurdersorganisaties zijn we aan de slag gegaan met onze nieuwe koers. De nieuwe koers is het resultaat van een intensieve samenwerking, gebaseerd op gelijkwaardigheid en gezamenlijke besluitvorming (principes van Sociocratie 3.0). Dankzij de waardevolle bijdragen van collega's en huurdersorganisaties hebben we een koers kunnen ontwikkelen die rijk is aan inzichten en ideeën.

1.1.1 Evaluatie ondernemingsplan 2020-2024

Van 2020 t/m 2024 hebben we gewerkt met het ondernemingsplan 'Waardevol wonen van Stad tot Wad'.



Dit plan bevatte drie beloftes, vier strategieën en twaalf doelen. We sluiten deze periode af door te kijken naar de realisatie van de doelen.

1. Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening

Op basis van de resultaten van de metingen van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) zijn onze huurders tevredener over de dienstverlening dan vier jaar geleden. De klantprocessen zijn stabiel en voorheen. De huurders merken dit.

2. De woonlasten zijn betaalbaar

We volgen het landelijke beleid rondom de jaarlijkse huurverhoging. De laatste jaren leidt dit volgens het NIBUD tot dalende huurquotes en behoud van betaalbaarheid. Daarnaast verduurzamen we onze woningen waardoor de energielasten, en daarmee de woonlasten van huurders, dalen.

3. Ons woningaanbod sluit aan bij de woningvraag

We actualiseren jaarlijks ons portefeuilleplan waarin we aandacht hebben voor de ruim 40 kernen waar wij woningen bezitten. Dit doen we op basis van onder ander actuele woningmarktonderzoeken en gesprekken met stakeholders. Hierdoor hebben we goed inzicht in de vraag naar woningen.

4. Huurders ervaren zekerheid en stabiliteit

We hebben de laatste jaren gewerkt aan onze communicatie met huurders, onder andere over vastgoedprojecten en onderhoud. Op basis van de KWH-gegevens en de resultaten van de visitatie blijkt dat huurders ons als stabiele partij zien die, meer dan in het verleden, haar afspraken nakomt.

Verder is de woningmarkt in de gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta relatief rustig en stabiel. Dit zorgt voor een redelijk goede beschikbaarheid van onze woningen voor onze huurders.

5. Huurders voelen zich eigenaar van hun woning en nemen verantwoordelijkheid

Op dit thema hebben we onder meer gewerkt aan het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Ook zijn we blij met de actieve melding van aardbevingsschades door bewoners.

Bij de evaluatie van het ondernemingsplan is gebleken dat huurders vaak bewust huurder zijn en dat eigenaar hierbij een vreemde term is. In de nieuwe koers hebben we het daarom niet meer over 'eigenaar'.

6. Huurders voelen zich verbonden met hun woonomgeving

De betrokkenheid van huurders bij hun woonomgeving is groot. Dit merken we onder andere in de communicatie over vastgoedprojecten. We maakten de afgelopen jaren een nieuwe visie op leefbaarheid waarin we expliciet de beschikbaarheid van buurtbudgetten hebben benoemd. We zien in de uitgaven dat hier ook gebruik van wordt gemaakt. Ook hebben we een extra wijkbeheerder aangesteld. Vanuit de visitatie is duidelijk geworden dat ons wijkbeheer erg wordt gewaardeerd.

7. Samenwerkingspartners zijn tevreden over onze bijdrage aan de regio

We hebben de afgelopen jaren ingezet op samenwerking. Niet alleen met corporaties (G13, Kr8-corporaties, GeWOON Groen, Stad6), maar ook met welzijns- en zorginstellingen. Deze stakeholders zijn erg tevreden over de samenwerking met ons blijkt uit het visitatierapport 2019-2023.

8. Huisvesting van bijzondere doelgroepen doen we met aandacht en draagvlak

We nemen onze 'fair share' als het gaat om het huisvesten van doelgroepen. In eerste instantie gebeurt dat, volgens lokale afspraken, in de woonruimteverdeling van doelgroepen. De afgelopen jaren zijn we ook actief geweest via Housing First en hebben we geholpen bij het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. We zien dat (bijzondere) doelgroepen meer aandacht vragen en willen hier de komende jaren nog meer op inzetten.

9. Onze woningen en onze bedrijfsvoering zijn duurzaam

Op dit vlak is de afgelopen jaren veel gebeurd. We hebben honderden woningen verduurzaamd en gaan hier de komende jaren mee door. Ook nieuwgebouwde woningen zijn duurzaam. Naast deze projecten hebben we nog eens 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit gaat om woningen die voorlopig niet voor verdere verduurzaming in aanmerking komen. Verder hebben we een groot deel van ons wagenpark geëlektrificeerd. Ook zijn we gestart met rapportering op het onderdeel Environment in het jaarverslag.

10. Huurders voelen zich veilig in onze woningen

Deze doelstelling is gekoppeld aan het versterkingsdossier in het aardbevingsgebied. We maken hier tempo door ook zelf versterkingsprojecten (uit de werkvoorraad van de Nationaal Coördinator Groningen) uit te voeren (zie paragraaf 4.8 in dit jaarverslag de stand van zaken).

11. We dragen economisch en sociaal bij aan de regio

Dit is vooral het gevolg van de inzet op andere doelstellingen. We investeren tientallen miljoenen in onze woningen, vrijwel altijd met aannemers uit de regio. Ook onze investeringen in het sociaal domein, waaronder leefbaarheid, zijn fors.

12. We gaan voor toegankelijke voorzieningen in de regio

Wij zijn niet primair verantwoordelijk voor voorzieningen. Wel bouwen we woningen in de buurt van voorzieningen en trekken we ons niet terug uit gebieden met voorzieningen.

1.1.2 Het visitatierapport 2019-2023

In de eerste helft van 2024 heeft Ecorys ons gevisiteerd. Het realiseren van het ondernemingsplan 2021-2024 en het oordeel van de stakeholders was de basis voor het eindrapport. Op alle visitatievelden was het oordeel 'goed'. Hiermee zijn we erg tevreden. De aanbevelingen vanuit de visitatie hebben we meegenomen in het nieuwe plan, de koers voor de komende vier jaren.

1.1.3 Het kompas als de koers voor de komende vier jaar

In het tweede deel van 2024 werkten we aan de koers voor de komende vier jaar. We werken verder op basis van de resultaten die we de afgelopen jaren hebben bereikt. Onze missie blijft 'Waardevol wonen van Stad tot Wad'. De naam van de nieuwe koers is: *Dichtbij met durf en daadkracht*.

Ambities

In de nieuwe koers staan vier ambities waar we de komende jaren aan gaan werken. Dit zijn:

1. Onze dienstverlening is goed en betrouwbaar.
2. Wij zorgen voor voldoende geschikte woningen in een fijne woningomgeving.
3. Wij pakken kansen in verduurzaming.
4. Wij werken samen en met plezier aan onze ontwikkeling en verantwoordelijkheden.



Figuur 1 Kompas 2025-2028

De vier ambities hebben we uitgewerkt in deelambities. We gebruiken de Planning en Control-cyclus (kaderbrief, begroting, tertiaalrapportages) om te sturen op het realiseren van de (deel)ambities. Voor het realiseren van de ambities is goede interne samenwerking in processen

essentieel. We maken daarom een ontwikkelprogramma om de sturing en interne samenwerking op de belangrijkste processen te verbeteren.

Kernwaarden

In de koers hebben we drie kernwaarden opgenomen die doorklinken in alles wat we doen: Dichtbij, Durf en Daadkracht.

1.2 Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Op 11 december 2024 hebben woningcorporaties, gemeente en het Rijk bindende wederkerige afspraken voor de periode 2025-2035 gemaakt. Er is onder andere afgesproken om vanaf 2029 structureel 30.000 woningen per jaar te bouwen. Ook is afgesproken om de gemiddelde huurstijging te beperken tot 4,5% voor 2025. Om sterke fluctuaties in de jaarlijkse huurverhoging te voorkomen is de maximale jaarlijkse huurstijging vanaf 2026 gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie.

Ook is afgesproken dat woningcorporaties uiterlijk in 2028 de energielabels E, F en G uitfaseren. En tot 2035 verduurzamen woningcorporaties in totaal ongeveer een miljoen sociale huurwoningen.



2. Dienstverlening

2.1 Werken aan de dienstverlening

2024 stond in het teken van bestendigen. Het programma 'Gastvrije Dienstverlening' en het project 'Data Denken Doen' zijn afgerond. Er is een structurele inbedding in de reguliere werkprocessen gekomen.

2.1.1 Kwaliteitskeurmerk weer terug

Een van de resultaten is dat we het Kwaliteitskeurmerk voor onze dienstverlening (KWH-label) weer terug hebben. Gedurende het hele jaar hebben we de oordelen van onze klanten op alle labelonderdelen op het basisoniveau weten te houden. We zien dit als een goede basis om onze werkprocessen verder te verbeteren en op alle onderdelen een hogere score te behalen.

2.1.2 Aanbod uitgebreid en verbeterd

Onze dienstverlening is verbeterd door het aanbod uit te breiden. Zo hebben we nieuwe Selfservice Scenario's in ons huurdersportaal geïmplementeerd en krijgen huurders een sms als de vakman onderweg is voor een reparatie. Daarnaast hebben we de bestaande dienstverlening verbeterd, door o.a. reparaties beter te plannen, onze klachten beter te registreren en op te volgen en een nieuwe telefooncentrale in gebruik te nemen.

2.1.3 Aanpassing houding en gedrag

We hebben ook veel aandacht besteed aan onze houding en ons gedrag. Onderwerpen als schimmelproblematiek in woningen, samenwerking tussen afdelingen ten behoeve van de dienstverlening aan de huurder zijn belangrijke aandachtspunten geweest.

2.1.4 Data, Denken, Doen

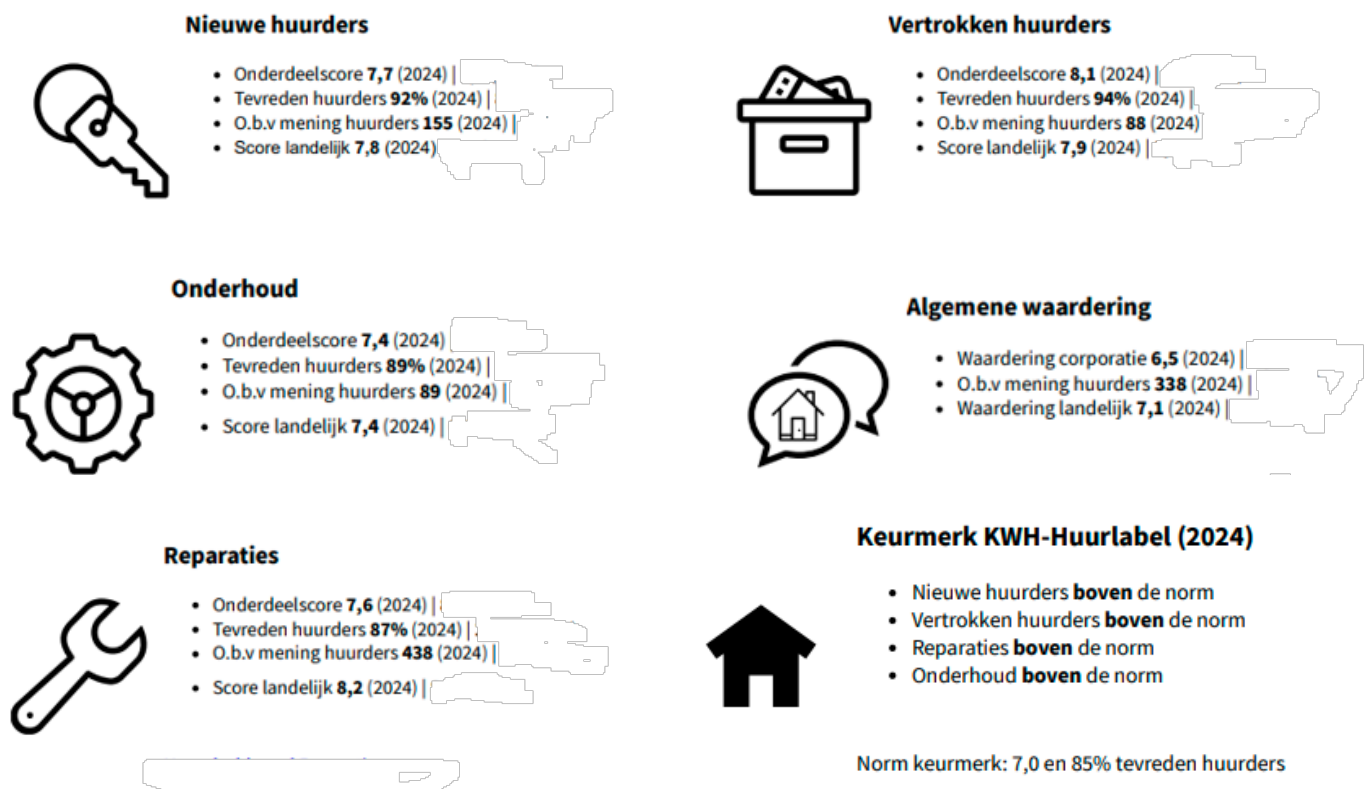
'Data, Denken en Doen' is een structureel team geworden waarin alle resultaten en bevindingen rondom klantprocessen, afdeling overstijgend, met elkaar worden besproken. Datakwaliteit blijft een belangrijk aandachtspunt, ook in 2025. Als wij over de juiste data beschikken, kunnen we beter sturen, beter plannen en onze huurders beter te woord staan. We hebben dit daarom als een van de deelambities opgenomen in onze Koers 2025-2028.

2.2 Klanttevredenheid

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt het hele jaar door de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. In een online overzicht kunnen we de feedback van huurders en woningzoekenden bekijken.

2.2.1 Kwaliteitsmeting van de klanttevredenheid

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2024 het volgende beeld zien.



Op basis van deze scores laat de klantwaardering een mooi gemiddelde zien van een 7,6 in 2024. Hiermee is de doelstelling om minimaal een 7,5 te halen voor 2024 behaald. Het onderdeel 'Onderhoud' is opnieuw verbeterd ten opzichte van 2023. We zijn hier van een 7,1 naar een 7,4 gegaan. Op de andere onderdelen hebben we ruim boven de norm gescoord. Voor het onderdeel 'Algemene waardering' scoren we nog onder het gemiddelde. Dit laat zien dat we nog verder moeten werken aan onze dienstverlening. Dit is opgenomen als ambitie voor de komende jaren in onze Koers 2025-2028. Omdat we in 2024 op alle onderdelen aan de KWH-norm hebben voldaan, behouden we het KWH-label. Iets waar we als organisatie trots op zijn.

2.3 Klantcontacten

2.3.1 Aantal klantcontacten in 2024

Ons klantcontactcentrum (Woonpunt) is meestal het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en woningzoekenden. Onze huurders en woningzoekenden zijn onze klanten. In 2024 zijn 50.571 klantcontacten afgehandeld door Woonpunt. Een stijging van 2,5% vergeleken met het jaar ervoor. Hiervoor zijn twee aanwijsbare oorzaken. De eerste is het aanhoudende slechte weer in de eerste maanden van 2024. Met veel neerslag en storm, waren er piekmomenten in meldingen over onder andere wateroverlast. Verder is het tijdens de jaarlijkse aankondiging van de huurverhoging erg druk geweest.

2.3.2 Wachttijden en gemiste gesprekken

Bij de telefoongesprekken was er in 2024 een langere wachttijd en het aantal gemiste gesprekken is gestegen. De belangrijkste oorzaak is het nieuwe belsysteem dat is geïnstalleerd in februari 2024. Technische problemen zorgden voor extra (gemiste) gesprekken en een langere wachttijd. Vanwege deze aanhoudende problemen zijn we in juli 2024 overgestapt naar een ander belplatform. Hierdoor zijn de problemen opgelost en is onze bereikbaarheid sterk verbeterd. In het laatste halfjaar was de gemiddelde wachttijd minder dan 60 seconden en hadden we minder dan 5% gemiste gesprekken.

Cijfers en servicenormen Woonpunt	2024	2023	2022
Aantallen			
Totaal inkomende telefoongesprekken	39.546	37.829	38.708
Totaal aantal e-mail	11.025	11.523	11.304
Totaal aantal klantcontacten	50.571	49.352	50.012
Servicenormen			
Gemiddelde wachttijd (doel: <60 sec)	113	61	58
Gemiddelde gesprekstijd (doel: <240 sec)	271	215	230
Percentage afgebroken gesprekken (doel <5%)	11,6%	8,8%	6,5%
Aantal afgebroken gesprekken	5.061	3.434	2.096

2.3.3 Online klantcontact

De mogelijkheden voor online klantcontact hebben we in 2024 verder uitgebreid. In 2024 zijn we gestart met de doorontwikkeling van het klantportaal, Mijn Wierden en Borgen. We hebben meer Selfservice Scenario's ingevoerd, zodat huurders meer zaken online kunnen regelen. Er is ook nog steeds klantcontact mogelijk via WhatsApp. Het gebruik hiervan is stabiel, gemiddeld hebben we via WhatsApp vijf klantgesprekken per dag.

2.3.4 Analyse klantfeedback

In 2024 hebben we een extra analyse uitgevoerd op de feedback die we van huurders ontvangen via de KWH-metingen. Op basis hiervan hebben we onze processen verbeterd. In 2025 willen we deze feedbackmodule nog verder optimaliseren en inzetten. Zo kunnen huurders bij een enquête invullen of een reparatie wel of niet is opgelost. Op deze manier kunnen we direct actief reageren als de reparatie nog niet is opgelost.

2.4 Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

2.4.1 Afhandeling van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

In 2024 hebben we 9.633 reparatieverzoeken van onze huurders ontvangen. In 2023 waren dit er 11.544. We rekenen de meldingen over aardbevingsschade hierbij niet mee. Deze lopen via een ander proces. Begin en medio 2024 zorgde onstuimig weer met veel neerslag voor een toename in meldingen van lekkage, vocht, doorslag en schimmel. Dit leidde tot hogere kosten, ondanks dat het aantal meldingen afnam. De kosten stegen door extra opdrachten aan gespecialiseerde aannemers en hogere uurlonen. We gestart met intensiever dagelijks onderhoud om schimmel- en vochtproblematiek aan te pakken, wat resulteerde in meer inspecties en grote opdrachten.

Uitgaven dagelijks onderhoud (x € 1.000,-)	Realisatie 2024	Begroting 2024
Reparatieonderhoud	3.810	2.089
Mutatieonderhoud	1.898	1.405
Inzet eigen dienst	-799	-1.031
Totaal	4.909	2.463

2.4.2 Projecten voor verbetering Dagelijks Onderhoud

Dit jaar voerden we binnen Dagelijks Onderhoud drie projecten uit vanuit het programma 'Goed geregeld, snel gefikt'. Het betreft de projecten: Aannemer Selectie, Logistieke Partner en Procesoptimalisatie.

Project Aannemerselectie

We hebben binnen het project Aannemerselectie met twee geselecteerde vaste contractpartners, Boekema en Brands, verdere gesprekken gevoerd over de vormgeving van de samenwerking.

Eind 2024 zaten we in de afrondende fase en zijn er afspraken gemaakt om de contracten in 2025 te ondertekenen.

Project Logistieke Partner

Vanuit het project Logistieke Partner is gekozen voor Kroon als leverancier van materialen. Vanaf februari 2025 gaan we werken vanuit drie hubs: Winsum, Bedum en Groningen. Vanuit deze hubs worden de bussen van de vakmannen dagelijks voorzien van nieuwe materialen. Daarnaast is Mobility Service geselecteerd als leverancier van de nieuwe bussen voor de vakmannen. Definitieve afspraken maken we in 2025.

Project Procesoptimalisatie

In het project Procesoptimalisatie hebben we belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van de planning. Huurders krijgen per sms bericht dat de vakman onderweg is. Een nieuwe ICT-structuur maakt efficiënter plannen mogelijk. In 2025 gaan we dit verder finetunen.

2.5 Klachten

2.5.1 Klachtafhandeling

De meeste signalen van ontevredenheid lossen we op via de gewone contactkanalen. Als huurders of woningzoekenden er via die weg niet uitkomen, kunnen zij gebruikmaken van de klachtenprocedure. In 2024 ontvingen we 43 klachten via de klachtenprocedure. Dat is er één meer dan in 2023. De klachten gingen vooral over reparaties en planmatig onderhoud. Veel klachten zijn gerelateerd aan slechte weersomstandigheden (vocht, lekkages en schimmel) en er is ook een toename van klachten die gaan over storingen aan installaties. We bespreken deze klantsignalen en klachten intern en kijken samen hoe we klachten in de toekomst kunnen voorkomen.

2.5.2 Regionale klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG). Bij de KGCG zijn in 2024 acht klachten over Wierden en Borgen ingediend. De klachten gingen over projecten, onderhoud en de kwaliteit van de woning. Er zijn zes klachten opgelost. De overige twee worden in 2025 verder behandeld.

2.5.3 Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijk instantie voor geschillen tussen huurders en verhuurders. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. In 2024 hebben we twaalf cases ontvangen vanuit de Huurcommissie. Dat zijn er zeven meer dan vorig jaar en een flinke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Over het algemeen gaan de klachten over onderhoudsgebreken aan de woning. Ons doel is om samen met de huurder tot een oplossing te komen en we volgen daarbij de uitspraak van de Huurcommissie. Er zijn nog vijf zaken in behandeling, waarbij de Huurcommissie nog uitspraak moet doen en/of waar we nog werkzaamheden gaan uitvoeren. De rest van de zaken is opgelost.

2.6 Digitaal huurderspanel

Dit jaar hebben we twee keer ons digitale huurderspanel geraadpleegd. Dit panel heeft 147 actieve leden. We motiveren onze huurders actief om lid te worden van het panel. In april was het onderwerp 'Geldzorgen'. De uitkomsten gaven ons nieuwe en betere inzichten in de behoefte aan hulp en ondersteuning die huurders hebben rondom hun financiële situatie. We wijzen onze

huurders op de beschikbare mogelijkheden, zoals het aanvragen van regelingen en toeslagen. We bieden hiervoor proactief de Voorzieningenwijzer aan bij onze huurders. In oktober was het onderwerp de nieuwe digitale nieuwsbrief. De uitkomsten van de enquête hebben ons inzicht gegeven in welke informatie onze huurders hierin graag willen lezen.

2.7 Huurderscommunicatie

2.7.1 Nieuwe huisstijl

In 2024 hebben we onze huisstijl veranderd. De aanleiding was de toegankelijkheid van onze oude huisstijl. De kleuren die we gebruikten, waren niet voor iedereen goed zichtbaar en voldeden qua contrast niet aan de digitale toegankelijkheidsnormen (WCAG). Hierdoor kon niet iedereen onze teksten (goed) lezen. We vinden het belangrijk dat onze informatie zo toegankelijk mogelijk is. Daarom hebben we besloten de huisstijl aan te passen en te kiezen voor nieuwe kleuren met meer contrast. Dit was ook meteen een kans om ons 22 jaar oude logo een nieuw, fris, maar toch herkenbaar, jasje te geven.



Figuur 2 Oud logo



Figuur 3 Nieuw logo

2.7.2 Nieuwe website leverancier

Omdat het CMS waar onze website op draaide per februari 2025 'end of life' zou zijn, we een website wilden die aan de WCAG-normen voldoet en we onze nieuwe huisstijl op de website moesten doorvoeren, zijn we in 2024 op zoek gegaan naar een nieuwe websiteleverancier. Hierbij was een vereiste dat het CMS in de basis moet voldoen aan de WCAG 2.1 AA normen. Hier moeten alle online applicaties die producten of diensten aanbieden vanaf 28 juni 2025 aan voldoen. We laten jaarlijks onze website testen op deze normen en passen onderdelen aan waar nodig. Op dit moment voldoen vooral de PDF-documenten en video's op onze website nog niet. In 2025 werken we aan een oplossing hiervoor.

2.7.3 Gestart met digitale nieuwsbrief

We versturen twee keer per jaar per post een huurdersmagazine naar onze huurders. Naast dit middel hadden we de behoefte om op een laagdrempelige manier onze huurders vaker te informeren over belangrijke ontwikkelingen en andere relevante informatie. Daarom zijn we in 2024 gestart met het verzenden van een digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief verschijnt zes keer per jaar. De eerste versie verstuurd we in juni 2024. Zo'n 5.300 huurders ontvangen de nieuwsbrief. Dit zijn de huurders waarvan het e-mailadres bij ons bekend is.

Huurders beoordelen de nieuwsbrief als nuttig

Circa 50% van de ontvangers opent de nieuwsbrief om hem te lezen. Uit ons huurderspanel van oktober 2024 bleek dat 64% van de lezers de nieuwsbrief informatief vond, 26% was neutraal. Slechts 3% vond de nieuwsbrief niet nuttig voor huurders. In 2025 blijven we de digitale nieuwsbrief inzetten en qua inhoud nog verder afstemmen op de informatiebehoefte van onze huurders.

3. Doelgroep

3.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt binnen ons huurbeleid. We willen dat er in elk dorp of elke wijk voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep, huurders met de lagere inkomens. We vinden het belangrijk dat woningen met dezelfde kwaliteit een gelijkwaardige huur hebben. Maar, we willen ook grote gezinnen kunnen huisvesten in een passende woning, en jongeren en ouderen passend huisvesten. In 2024 hebben we daarom met onze huurdersorganisaties overlegd over ons huurbeleid, en hebben we nieuwe afspraken gemaakt.

3.1.1 Aangepast huurbeleid

In ons nieuwe huurbeleid staat betaalbaarheid centraal. We brengen onze huren naar 75% van de maximaal redelijke huur. Daar waar nodig stellen we dit nog verder naar beneden bij om voldoende woningen in alle betaalbaarheidscategorieën te hebben. Daarbij streven we naar een evenredige verdeling over wijken en dorpen. We hanteren het volgende uitgangspunt:

- 70% van onze woningen valt onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag,
- 15% onder de tweede aftoppingsgrens en
- 15% onder de lage huurgrens (voorheen liberalisatiegrens).

3.1.2 Huuraanpassing 2024

Per 1 juli 2024 zijn de huren aangepast. We hebben hierover nauw overleg gehad met de huurdersorganisatie. De gemiddelde huursomstijging was 5,08%. De huren zijn als volgt verhoogd:

Reguliere verhoging	4,80%
Alle EFG-labels	2,00%
Huur < 80% van de streefhuur	5,80%
Huur tussen 80% en 95% van de streefhuur	5,30%

Als de berekende streefhuur hoger is dan de liberalisatiegrens dan verlagen we de streefhuur tot onder de liberalisatiegrens. Zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur lager dan €300,- worden verhoogd met €25,- als de streefhuur dit toelaat.

3.2 Huurbetaling

We hadden in 2024 geen toename in de aanvragen voor een betalingsregeling. Ook het aantal uiteindelijke regelingen is nagenoeg gelijk gebleven. De redenen waarom onze huurders de huur niet kunnen betalen zijn divers; andere rekeningen krijgen soms voorrang, huisraad moet vervangen worden of er is een auto voor het werk nodig. Het is overduidelijk dat er geen buffer is om dit op te vangen. Dit vroeg vaak om maatwerkoplossingen. Dit deden we onder andere samen met onze externe samenwerkingspartners.

3.2.1 Mutatiekosten

We zien een toename van woningen waarin de volledige huisraad achterblijft na het overlijden van de huurder. Dit brengt vaak veel en hoge mutatiekosten met zich mee. Deze zijn niet verhaalbaar bij de erfgenamen.

3.2.2 Rechtszaken

Onze huurders voeren vaker verweer, waardoor we vaker naar de rechtbank gaan. Gemiddeld zijn we één tot twee keer per maand bij de rechtbank. Dit komt ook doordat rechters bijna altijd een tweede zitting inplannen om de gemaakte afspraken te controleren voordat ze ons een vonnis voor ontruiming toekennen. Dit is sinds 2024 bijna de gewoonte geworden.

Betalingsachterstand (x € 1,-)	Ultimo 2024	Ultimo 2024	Begroting 2024	Begroting 2024
Zittende huurders	253.319	0,54%	245.453	0,50%
Vertrokken huurders	172.459	0,36%	196.362	0,40%
Totalen	425.778	0,90%	441.815	0,90%

3.3 Preventie en vroegsignalering

We hebben een actieve en preventieve aanpak bij betalingsproblemen. Bij de eerste signalen nemen wij direct contact op met de huurder. Dit doen we telefonisch, per mail of door op huisbezoek te gaan. Samen met de huurder, en vaak ook samenwerkingspartners, zoeken we naar passende oplossingen. Daar waar nodig en mogelijk hebben we in 2024 maatwerk ingezet. Om betaalproblemen vroeg te signaleren werken we samen met de gemeenten, de gemeentelijke kredietbanken en hulpverleningsorganisaties. Op deze manier kunnen we huurders begeleiden bij financiële problemen en voorkomen we grotere betaalproblemen.

3.3.1 De VoorzieningenWijzer

Met de inzet van De VoorzieningenWijzer van Zorgweb, ondersteunen we onze huurders om het risico op schulden te verminderen en optimaal gebruik te maken van beschikbare regelingen en toeslagen. Samen met collega-corporaties en gemeenten hebben we het instrument in 2024 aangeboden aan huurders in de gemeenten Groningen, Eemsdelta en (vanaf 1 maart 2024) Het Hogeland.

3.4 Aansluiten vraag en aanbod

Vanuit het portefeuillebeleid proberen we een goed beeld te krijgen van de mate van passend aanbod. We kijken naar de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden en welke woningen ze willen hebben. Verder bestuderen we de demografische prognoses, woningmarktonderzoeken en woonvisies in onze gemeenten. Daar passen we onze koers op aan.

3.4.1 Beschikbaarheid

De wachtlijsten voor woningzoekenden lopen op. Dit betekent dat we de komende jaren sturen op een verdere groei van de woningvoorraad. Met gemeenten overleggen we over uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast zijn we terughoudend in het verkopen van woningen en verbeteren we bestaand bezit. Te slopen woningen worden zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd. Op basis van de samenstelling van onze woningvoorraad en de doelgroepen die we (in de toekomst) huisvesten, zetten we in op uitbreiding van nultreden/seniorenwoningen en meer kleinere woningen.

3.4.2 Toewijzing

We wijzen onze woningen toe op basis van de landelijke wet- en regelgeving. Voor de gemeente Groningen geldt daarnaast de huisvestingsverordening. In het hele werkgebied loopt het aanbieden van woningen via WoningNet. In 2024 hebben we 98,8% passend toegewezen. Daarmee voldeden we aan de norm van minimaal 95%.

Overzicht passend toewijzen 2024	
Percentage passend toegewezen	98,80%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	247
Niet passend toegewezen	3
Boven de inkomensgrens voor passend toewijzen/ andere redenen	237
Totaal toegewezen	487

3.4.3 Staatssteunregeling

We zien dat 95,87% (inclusief bijzondere doelgroepen) een toewijzing betreft aan huurders met lagere inkomens en dat 4,13% een toewijzing betreft aan een huishouden met een te hoog inkomen. Voor de gemeente Groningen bedraagt de norm minimaal 92,50%, voor de gemeenten Eemsdelta en Het Hogeland bedraagt de norm minimaal 85%. Bij alle drie de gemeentes zijn we boven deze normen gebleven.

Overzicht staatssteunregeling 2024	Aantal	Percentage
Onder de inkomensgrens	449	92,77%
Speciale doelgroep (statushouders)	15	3,10%
Valt buiten staatssteunregeling i.v.m. te hoog inkomen	20	4,13%
Totaal	484	100%

De percentages per gemeente over 2024:

Gemeente	Norm	Percentage toewijzingen
Het Hogeland	85,00%	96,42%
Eemsdelta	85,00%	95,16%
Groningen	92,50%	94,95%
Totaal		95,94%

3.4.4 Vrije toewijzing

Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% als woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Met de gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta hebben we voor 2024 deze afspraken gemaakt.

3.4.5 Mutatiegraad

De mutatiegraad komt in 2024 uit op 6,41% van de sociale huurwoningen. Dit is de mutatiegraad volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit betreft het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden (ultimo verslagjaar), exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde of aangekochte woonegelegenheden. Voor onze niet-DAEB woningen betreft de mutatiegraad 3,57%.

Leegstand hoofdreden	Leegstand subreden	Eenheids- type	0-15	16-30	31-60	61-90	91- 180	>180	Totaal
Frictie	Gemeente ivm WMO	Woning						1	1
	Lastig verhuurbaar/ markt	Woning						17	17
		Parkeer- gelegenheid					1	35	36
		Bedrijfsruimte						5	5
Totaal							1	58	59
Mutatie	Mutatie	Woning	8	9	20	2	2	7	48
		Parkeer- gelegenheid		2	1	2		2	7
		Bedrijfs- ruimte	1				1	1	3
Totaal			9	11	21	4	3	10	58
Projecten	Aardbevingsschade	Woning						3	3
	Project/ eigen gebruik	Woning	1	1	6	4	12	34	58
		Parkeer- gelegenheid						1	1
		Bedrijfs- ruimte						1	1
Totaal			1	1	6	4	12	39	63
Renovatie	Renovatie	Woning					4	18	22
Totaal							4	18	22
Sloop	Sloop	Woning			11	5	15	34	65
		Parkeer- gelegenheid		1			2	2	5
		Bedrijfs- ruimte						2	2
Totaal				1	11	5	17	38	72
Eindtotaal			10	13	38	13	37	163	274

Bovenstaande tabel toont de eenheden die op 31 december 2024 leegstonden. Alle eenheden waarbij sprake is van minimaal één dag leegstand zijn hierin opgenomen. De 17 woningen in de categorie 'Frictie - Lastig verhuurbaar/markt' betreffen:

- 15 woningen in de Gabriëlfat te Groningen;
- 1 woning aan de N. Kruizingastraat te Kloosterburen;
- 1 woning aan de Frederiksoordweg te Pieterburen

Verklaring relatief hoge leegstand

We hebben een relatief hoge leegstand. Dit heeft verschillende redenen. Voor een deel komt dit

doordat we aardbevingsschade vaak tijdens de mutatieperiode herstellen. Hierdoor staat een woning langer leeg voordat we hem opnieuw verhuren. Ook zijn het hoge aantal vastgoedprojecten en de versterkingsopgave een oorzaak. Omdat we hiervoor voldoende wisselwoningen nodig hebben, moeten woningen op tijd leeg en beschikbaar zijn.

Parkeervoorzieningen lastig verhuurbaar

Een groot aantal parkeervoorzieningen is blijvend lastig verhuurbaar. Het gaat voornamelijk om parkeervoorzieningen bij woningen waar je ook gratis kunt parkeren; er is dan geen behoefte om nog een vaste parkeervoorziening te huren.

3.4.5 Bijzondere doelgroepen

Het passend huisvesten van verschillende doelgroepen die ondersteuning nodig hebben bij het wonen, is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties, gemeente, zorg en welzijn. De druk op de sociale huurmarkt blijft toenemen. Daarnaast is het aantal te huisvesten doelgroepen ook gestegen. We hebben huisvesting geboden aan statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en andere mensen met urgentie. Het percentage geplaatste doelgroepen is ca. 27%. Het aardbevingsgebied is hierop een uitzondering. Hier hebben we aparte afspraken en plaatsen we minder doelgroepen vanwege de aardbevingsproblematiek.

Statushouders

In 2024 hebben we in de gemeente Het Hogeland 63 statushouders gehuisvest, inclusief nareizigers en kinderen. In de gemeente Eemsdelta waren dit er vijf. In gemeente Groningen zijn door de corporaties in totaal 424 statushouders gehuisvest. In de gemeente Groningen reageren statushouders met een urgentie zelf (of met hulp) op beschikbare woningen.

Bijzondere doelgroepen gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta

We hebben afspraken met gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta over het plaatsen van bijzondere doelgroepen. Twee woningen zijn verhuurd aan uitstromers uit maatschappelijke opvang door Wender en Limor.

In de gemeente Het Hogeland werken we mee aan pilot voor jongeren (18+) die in een woon-, werk- en leertraject zitten. Ons doel was in 2024 om drie jongeren te plaatsen. We hebben in totaal vier jongeren geplaatst, waarvan een jongere was doorgeschoven vanuit 2023.

Woonkans en proefwonen

In de gemeente Groningen worden Woonkans- en proefwonenovereenkomsten gesloten. De betreffende groep woningzoekenden reageert met urgentie zelf op een woning van de corporaties in de gemeente Groningen via WoningNet Groningen. Dit doen ze onder toezicht van de hulpverlenende instantie. In 2024 hebben drie woningen met zo'n overeenkomst verhuurd.

3.5 Wonen, zorg en welzijn

3.5.1 Langer Thuis

Met kleine aanpassingen in de woning helpen we onze huurders om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit noemen we het Langer Thuis-pakket. Het pakket is beschikbaar voor huurders van 65 jaar en ouder en mensen met een beperking. In 2024 zijn er bij circa 190 adressen aanpassingen gedaan in de woning. Dat is een flinke groei ten opzichte van 2023. Toen waren dit 70 adressen.

3.5.2 Overlast en zorg

In 2024 is het aantal meldingen ten opzichte van 2023 weer licht toegenomen. We zien een stijging in complexe problematiek bij onze huurders, wat voor overlast en/of tot zorgen leidt. In

samenwerking met maatschappelijke organisaties, wijkagenten en de gemeente worden deze meldingen adequaat opgepakt. Het team Gebied- en Wijkbeheer heeft meerdere cursussen en bijeenkomsten bijgewoond over de aanpak van complexe problematiek.

Gebiedsbezoeken

We hebben de afgelopen jaar structureel gebiedsbezoeken gepland, waardoor de zichtbaarheid van problematiek werd vergroot. Tijdens deze gebiedsbezoeken komen we achter de voordeur, wat ervoor zorgt dat we problemen sneller signaleren en deze vervolgens op de juiste manier kunnen doorverwijzen naar hulpverlening of maatschappelijke organisaties. Om de drempel om ons aan te spreken voor onze huurders te verlagen, gaan we onze gebiedsbezoeken in 2025 ook op de fiets doen.

3.6 Leefbaarheid

3.6.1 Leefbaarheidsacties in de buurt

In 2024 hebben we op meerdere locaties milieustraten georganiseerd. Hierbij hebben we ook aandacht besteed aan het leren kennen van elkaar. Tijdens deze acties halen we actief ideeën op bij onze huurders voor het versterken van de leefbaarheid in de buurt. Zo hebben we in 2024 meerdere buurtkasten geplaatst, bloemenvelden aangelegd en hebben we geld beschikbaar gesteld voor ontmoeting, zoals bijvoorbeeld buurtbarbecues. Omdat we merken dat er nog weinig beroep wordt gedaan op het buurtbudget, promoten we dit door het publiceren van verhalen van bewoners over leefbaarheid in onze digitale nieuwsbrief, ons huurdersmagazine en op onze website.

3.6.2 Contact met netwerkpartners

We hebben in 2024 het contact met onze netwerkpartners versterkt. Bewonersinitiatieven zijn daardoor vaker in gezamenlijkheid met de gemeente en maatschappelijke organisaties opgepakt. Zo is er in september een buurtpraat in Loppersum georganiseerd met diverse netwerkpartners en onze huurders.

3.6.3 Vergroenen wijk en buurten

We vergroenen onze wijken en buurten. Gedeelde groenstukken met de gemeente hebben we ingericht als bloementuin of ontmoetingsplek. Huurders betrekken we actief bij deze invulling.

Gemeente (€)	Totaal	Woonmaat- schappelijk werk	Ontmoeting	Aanleg/ onderhoud	Schoon, heel en veilig
Het Hogeland	273.253	12.487	22.338	195	238.233
Groningen	320.107	21.599	35.621	-	262.887
Eemsdelta	68.038	546	5.674	-	61.818
Overstijgend	78.614	22.437	16.807	-	39.370
Totalen	740.012	57.069	80.440	195	602.308

4. Vastgoed

4.1 Woningvoorraad

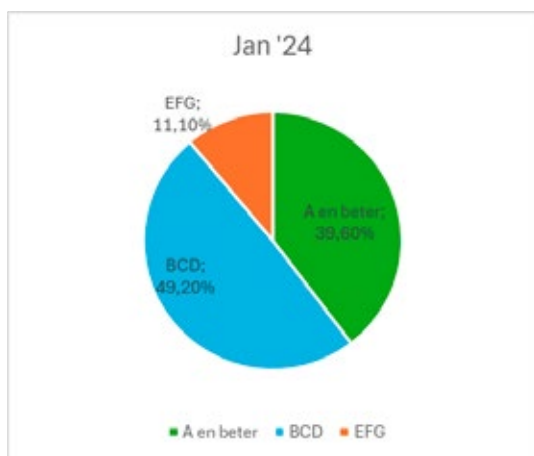
Ons bezit per 31 december 2024 bestaat uit 7.362 eenheden. Dit zijn woningen, bedrijven, parkeerplekken en overig vastgoed. Voor de vastgoedtypering sluiten wij aan bij de VERA-codering. Voor de huren gaan we uit van streefhuren volgens het geldende huurbeleid.

Bezit naar type	Tot 1 ^e aft*	Vanaf 1 ^e tot 2 ^e aft	Vanaf 2 ^e aftop tot liberalisatie	Vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	1.921	843	4.202	28	0	6.994
Bedrijven					29	29
Parkeerplekken					294	294
Overig					45	45
Totaal	1.921	843	4.202	28	368	7.362

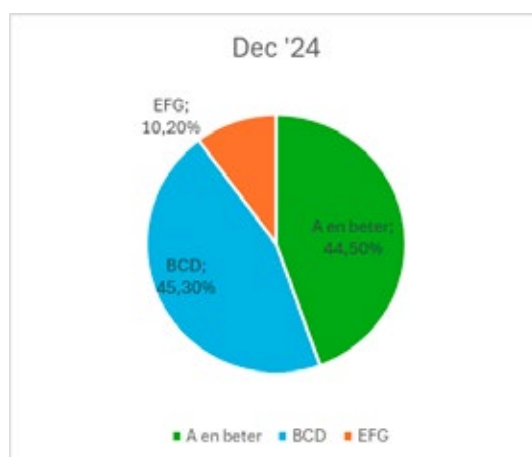
*aft = aftoppingsgrens

4.1.1 Energielabels van onze woningen

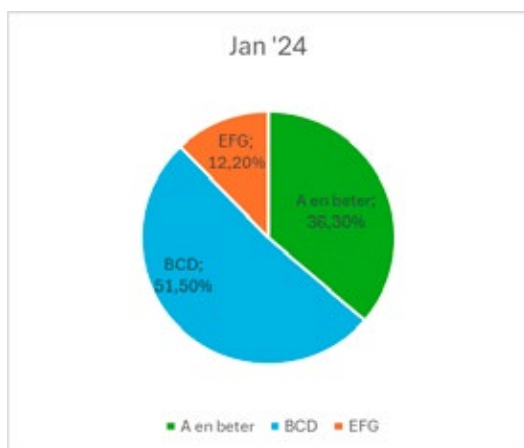
In 2024 heeft 4,9% van onze woningen volgens de VABI-gegevens een geregistreerd energielabel A of beter gekregen. Het aantal woningen met een label B, C, D of E, F, G is afgenomen met 3,9% en 0,9%. In werkelijkheid zijn dit er meer. Deze cijfers tonen de geregistreerde energielabels en de pre-labels (theoretisch energielabel op basis van de geplande maatregelen) zoals vermeld in VABI. Door onder andere het plaatsen van zonnepanelen op circa 1.000 woningen zijn er veel wijzigingen in de pre-labels ontstaan. De woningen krijgen ongeveer één labelstap door de zonnepanelen. De geregistreerde labels lopen achter op de werkelijkheid. Dit heeft twee oorzaken: niet alle labels worden direct bijgewerkt na woningverbetering en sommige huurders zijn lastig te bereiken. Zij laten de adviseurs die het label moeten beoordelen niet binnen. Hier hebben we extra aandacht voor. Samen met onze jurist stellen we een plan op om dit in 2025 op te lossen.



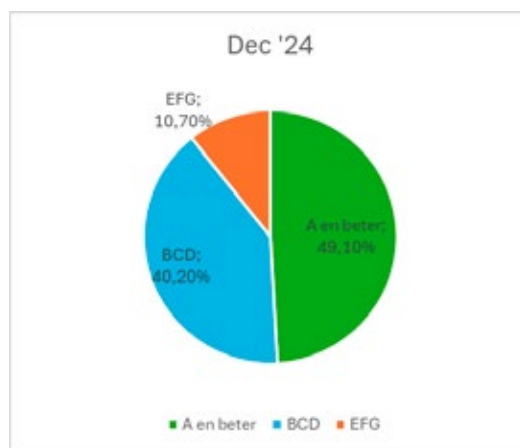
Figuur 2 Geregistreerde energielabels januari 2024



Figuur 3 Geregistreerde energielabels december 2024



Figuur 4 Geregistreeerde pre-labels januari 2024



Figuur 5 Geregistreeerde pre-labels december 2024

4.2 Projecten

In de onderlinge samenwerking binnen de projectteams is in 2024 veel vooruitgang geboekt. Het projectmatig samenwerken heeft weer grote stappen gemaakt, zowel binnen afdeling Vastgoed als afdelingsoverstijgend. Met het werven en betrekken van nieuwe medewerkers kijken we naar aanvullende kwaliteiten en medewerkers met nieuwe ervaringen om de teams breder te versterken en als organisatie hier ook van te leren.

4.2.1 Samenwerking met partners

De samenwerking met onze partners in de markt blijft verbeteren. Hoewel we ook stevige gesprekken moeten voeren, vinden we met steeds meer partijen een goede samenwerking waarbij de rollen en verwachtingen goed en helder zijn. Dit resulteert in goedlopende projecten.

4.2.2 Zonnepanelenproject

In 2023 zijn we gestart met het leggen van zonnepanelen op onze grondgebonden woningen die niet onder de E, F, G energielabel-aanpak vallen of onder handen zijn in het aardbevingsdossier. De inkoop van de zonnepanelen deden we gezamenlijk met de andere vier corporaties in het samenwerkingsverband GeWOON Groen.

Aantal gelegde zonnepanelen

De capaciteit voor het leggen van de zonnepanelen zouden we verdelen tussen de vijf corporaties in GeWOON Groen. Eind 2023 werd duidelijk dat de andere vier corporaties niet genoeg woningen konden aanleveren. Wij hebben toen besloten om dat gat te vullen. Ondanks de veranderende regelgeving rondom zonnepanelen en de ingevoerde terugleverkosten, hebben veel huurders van het aanbod gebruikgemaakt. In totaal hebben we in 2024 op ruim 1.000 woningen zonnepanelen geplaatst. We hebben in 2024 alle grondgebonden woningen (energielabel D, C, B en A) zonnepanelen aangeboden. In 2025 blijven we doorgaan met het plaatsen van de zonnepanelen op de woningen die een akkoordverklaring hebben ingediend.

Resultaat in cijfers (in 2024)	
•	1.028 woningen voorzien van zonnepanelen
•	8.056 zonnepanelen gelegd
•	Gemiddeld 7,84 panelen per woning
•	In 27 dorpen en steden
•	€3.948.192,99 uitgegeven aan zonnepanelen via het zonnepanelenproject
•	Gemiddeld €3.840,65 per woning/€0,82 per wattpiek

4.2.3 Aanpak woningen met E, F, G energielabels

Onder de noemer Duurzaam Thuis gaan we de komende jaren 670 woningen verbeteren en verduurzamen. Dit is zo'n 10% van ons woningbezit. De woningen, met overwegend een energielabel E, F of G, brengen we naar minimaal label A. In 2023 is hiervoor de bouwteamovereenkomst getekend met twee partijen. In 2024 deden we de engineering voor de eerste fase. In het tweede kwartaal van 2025 starten de werkzaamheden bij de eerste woningen. We verwachten het project eind 2027 af te ronden. De eerste inloopbijeenkomsten zijn geweest en de huurders zijn positief over de geplande werkzaamheden. Wat betreft installaties zoals zonnepanelen en een hybride warmtepomp zijn huurders afwachtend. Ze vragen zich af of het voor hen wel rendabel is en of een hybride warmtepomp niet te veel geluid maakt

MEER-Subsidie

Vanuit GeWOON Groen is in 2024 een werkgroep opgericht om mee te dingen naar de MEER-subsidie. De MEER-subsidie staat voor Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen-subsidie. Begin 2025 is de MEER-subsidie toegekend aan GeWOON Groen. Het bedrag van elf miljoen euro wordt onder de vijf aangesloten corporaties (Acantus, Groninger Huis, Lefier, Wold & Waard en Wierden en Borgen) verdeeld. De subsidie is bedoeld voor grootschalige, langjarige renovatieprogramma's met een hoog verduurzamingsniveau die woningeigenaren en aanbieders gezamenlijk opzetten en uitvoeren. Om de subsidie te verkrijgen moet een woning minimaal 50% CO₂-reductie hebben na uitvoering van de renovatie. De woningen die vallen onder het EFG-project hebben we hierin ondergebracht.

4.2.4 Oplossen opleverpunten

In de klachtafhandeling na oplevering van projecten en het oplossen van de restpunten na oplevering, moeten we nog stappen zetten. We zien regelmatig dat hier teveel tijd voor nodig is. Dit gaat nu ten kostte van het woongenot van onze huurders. In 2025 leggen we extra focus op goede afstemming tussen de verschillende afdelingen en overdacht naar de huurder.

4.3 Sloopwerkzaamheden

Het doel was om in 2024 132 woningen te slopen. In werkelijkheid zijn er 44 woningen gesloopt. Om diverse redenen is een aantal projecten opgeschoven. Vooral in het aardbevingsdossier, waar projecten elkaar direct opvolgen, schuiven sommige projecten door.

Gesloopte woning	Aantal VHE
VGO0132 Herepad en Groene Zoom, Ten Boer	9
VGO0140 Ockingeheemlaan, Garrelswaer	14
VGO0143 Weemweg, Stedum	4
VGO0155 Korenlaan, Middelstum	14
VGO0165 H. Oostingstraat, 't Zandt	3
Totaal	44

4.4 Nieuwbouwprojecten

Het doel was om in 2024 143 woningen op te leveren en in gebruik te nemen. In werkelijkheid zijn er in 2024 77 woningen opgeleverd en in gebruik genomen. Net als bij sloopp projecten zorgt onder andere de onvoorspelbare planning in het aardbevingsdossier ook hier voor vertraging.

Opgeleverde nieuwbouw	Aantal
VGO0006 Zeeheldenbuurt, Bedum	42
VGO0025 Wilhelminastraat en Bernhardstraat, Uithuizermeeden	10
VGO0142 Weemweg, Stedum	4
VGO0017 Pomonaweg en Badweg, Loppersum	21
Totaal	77

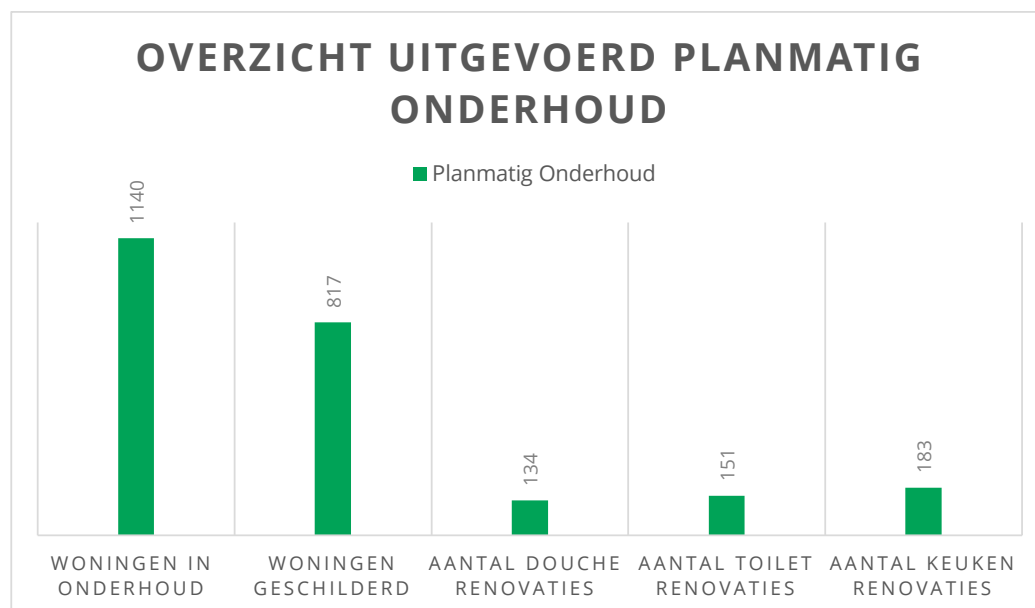
4.5 Woningverbetering

In 2024 is 25,4 miljoen euro geïnvesteerd in woningverbeteringen, zoals versterking, renovatie en verduurzaming. Dit resulteerde in de oplevering van 23 projecten, waarmee 627 woningen klaar zijn voor de toekomst.

Woningverbetering (x € 1.000,-)	2024	2023
Verduurzaming	7.834	5.846
Overige woningverbetering	17.609	10.858
Totaal	25.443	16.704

4.6 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan het casco van woningen en ander vastgoed. Denk daarbij bijvoorbeeld aan schilderwerkzaamheden, houtrotreparaties, het vervangen van dakbedekking en douche-, toilet- en keukenvervanging. Het onderhoud van woning- en gebouwinstallaties zoals verwarmingsketels, mechanische ventilatie-units en liften, valt ook onder planmatig onderhoud. In 2024 hebben we bij 1.140 woningen onderhoud uitgevoerd, bij 817 woningen is geschilderd en 134 douches, 151 toiletten en 183 keukens zijn vervangen.



4.6.1 Procesverbeteringen

In 2023 is er een verbetervoorstel opgesteld naar aanleiding van de Audit Planmatig Onderhoud. In 2024 hebben we de nodige verbeteringen in het proces doorgevoerd:

- Veel losse vastgoeddata hebben we opgenomen in de woningcartotheek van ons vastgoedbeheersysteem.
- De inkoop van aannemers is opgestart in 2023, eerder dan andere jaren. Hierdoor hadden we meer tijd voor de uitvoering en hebben we een hoge realisatiegraad behaald.
- Aandacht voor klanttevredenheid hebben we bij de aannemer onder de aandacht gebracht. Daarnaast hebben we ingezet op een snelle afhandeling bij vragen en klachten. Met een KWH-beoordeling van 7,4 is de verbetering zichtbaar ten opzichte van de 7,1 in 2023. De ambitie voor 2025 is dat de beoordeling nog beter wordt.
- Eind 2024 is de inkoop gestart voor meerjarig gevelonderhoud en schilderwerk. De eerste langlopende contracten worden begin 2025 afgesloten.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	2024	2023
Planmatig onderhoud	6.436	6.560
Contractonderhoud	4.187	3.676
Totaal	10.623	10.236

4.7 Aan- en verkoop woningen

Ten opzichte van 2023 zijn de uitgangspunten voor verkoop niet gewijzigd. We verkopen in principe alleen nog vrijstaande woningen of woningen die onderdeel zijn van een blok waar we in het verleden de meeste woningen hebben verkocht. In onze 'visie op kleine kernen', die we in 2022 schreven, benoemen we het verkopen van woningen als maatwerkstrategie. Daarmee kunnen we betaalbare koopwoningen aanbieden aan koopstarters die vaak weinig kansen hebben in deze kernen. Door daarnaast nieuwe huurwoningen te bouwen in zo'n kleine kern, bijvoorbeeld geschikt voor ouderen, kunnen we meer variatie bieden.

4.7.1 Verkochte woningen

In 2024 verkochten we achttien huurwoningen. In de begroting voor 2024 gingen we uit van de verkoop van zeventien woningen. Ook hebben we in 2024 drie percelen verkocht. Deze percelen zijn verkocht aan de gemeente. Twee percelen hiervan zijn gebruikt voor de openbare inrichting bij de nieuwgebouwde woningen. Het andere perceel is verkocht zodat er op deze kavel een toekomstige ontwikkeling kan komen.

Overzicht verkopen (x €1.000,-)	Realisatie 2024	Begroting 2024
Opbrengsten	3.940	3.029
Verkoopkosten	-211	-61
Boekwaarde verkopen	-2.354	-2.125
Nettoresultaat	1.375	843

In 2024 hebben we geen woningen aangekocht.

4.8 Aardbevingsgebied

Het heeft gevolgen voor ons dat we woningen hebben in een gebied met aardbevingen. Het had en het heeft, nu en in de toekomst, effect op onder meer de bedrijfsvoering. We werden en worden hiervoor gecompenseerd door de rijksoverheid. Dit zijn vergoedingen voor het versterken van woningen en meer algemene subsidies die de aanwezige risico's compenseren. Dit staat beschreven in eerdere jaarverslagen. We zijn via de Kr8 en G13 ook betrokken bij Nij Begun, het programma vanuit Rijk en regio over de toekomst van Groningen.

4.8.1 Stand van Zaken versterking

In 2024 heeft Nationaal Coördinator Groningen (NCG) zich intensief ingezet om invulling te geven aan 'de bewonersbelofte'. Dit hield in dat er voor alle adressen duidelijkheid moest komen over de mogelijke versterking. Voor een groot deel is dit gelukt en zijn er vele versterkingsadviezen gedeeld. Deze adviezen worden door ons beoordeeld, waarna we met een scenarioafweging het meest geschikte scenario kiezen. Daarnaast zijn er veel adressen toegevoegd aan de zogenoemde praktijkpak, waarmee wordt vastgesteld welke versterkingen nodig zijn. Bij 219 adressen zijn we nog in afwachting van het versterkingsadvies. We verwachten dat we in het eerste tertiaal van 2025 een versterkingsadvies hebben voor deze woningen en dat we een scenarioafweging hebben kunnen maken.

Eenheden met relatie met versterking	Status versterking	Toelichting status versterking
In scope NCG (1.727 eenheden)	Woning is gesloopt en is nieuw gebouwd (310 eenheden)	Woning is of wordt vervangen door nieuwbouw (310 eenheden)
	Woning is niet op norm (630 eenheden)	Woning valt onder sloopprogramma (196 eenheden)
		Woning wordt versterkt (183 eenheden)
		Beeoordeling ontvangen, versterkingsaanpak moet uitgewerkt worden (32 eenheden)
		Woning valt onder scope NCG, maar nog geen beoordeling of
		kostenraming (219 eenheden)
	Woning is op norm (787 eenheden)	Woning is versterkt volgens versterkingsadvies (386 eenheden)
		Woning voldoet zonder ingreep aan veiligheidsnorm (401 eenheden)



4.9 Schadeherstel

4.9.1 Schade aan onroerend goed

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade handelden we zelf af. We krijgen hiervoor een marktconforme vergoeding van het Instituut Mijnbouw Schade (IMG). Onderstaande tabellen geven inzicht in de huidige stand van zaken. In 2024 zijn er in totaal 622 dossiers afgerond. Dat betekent hersteld en financieel afgerond door de aannemer. We hebben nog steeds een stijgende lijn in het aantal herstelde schades. Ten opzichte van 2023 hebben we 129 dossiers meer afgehandeld.

Reguliere herstellingen - Verloopoverzicht 2024

Beginstand 2024	144
Nieuwe ontvangen rapporten	403
Afgeronde dossiers	274
Eindstand	273

Mutatie herstellingen - Verloopoverzicht 2024

Beginstand 2024	250
Nieuwe ontvangen rapporten	157
Afgeronde dossiers	348
Eindstand	59

Regulier en mutatie herstellingen samen Verloopoverzicht 2024

Beginstand 2024	394
Nieuwe ontvangen rapporten	560
Afgeronde dossiers	622
Eindstand	332

5. Tevredenheid netwerk

Onze huurders en toekomstige huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Voor hen bouwen en onderhouden we woningen. Het wooncomfort en de tevredenheid van onze huurders staan voorop. We kunnen dit alleen waarmaken als we een goede relatie hebben met onze andere stakeholders, onze partners. Dit zijn onder andere de huurderorganisaties die de huurders vertegenwoordigen en de gemeenten met wie we afspraken maken. Maar ook de aannemers die voor ons bouwen, zorg- en welzijnsinstellingen die zorg verlenen aan onze huurders, leveranciers die ons producten leveren en niet te vergeten onze collega-corporaties.

5.1 Prestatieafspraken

We hebben voor 2024 prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Groningen, Eemsdelta en Het Hogeland. Deze afspraken zijn het kader voor onze samenwerking voor goed wonen. De afspraken gaan over de thema's die ook in dit jaarverslag centraal staan. We zijn tevreden over de uitvoering van de afspraken in 2024. Het merendeel van de afspraken is voltooid of in uitvoering.

5.1.1 Realisatie nieuwe woningen loopt achter

Een zorg die alle corporaties en gemeentes delen, is de realisatie van meer huurwoningen. Dit loopt achter op onze ambitie. In 2024 is veel gesproken over betere afstemming, versnelling van procedures en ontwikkelmogelijkheden. We gaan ervan uit dat deze overleggen in de komende jaren leiden tot het realiseren van onze nieuwbouwambitie.

5.1.2 Plaatsing statushouders in gemeente Eemsdelta

De huisvesting van statushouders blijft, met name in het versterkingsgebied Eemsdelta, een aandachtspunt. We dragen bij aan de taakstelling zoveel we kunnen, maar in deze gemeente is een tijdelijke plaatsingsstop van statushouders vanwege de aardbevingsproblematiek.

5.2 Overleg huurdersorganisaties

In 2024 hadden we zeven keer een bestuurlijk overleg met de drie huurdersorganisaties; Huurdersvereniging De Marne - De Terpen, Huurdersvereniging Hoogkerk - Noorddijk en Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen (HEG). Tijdens deze overleggen spraken we over beleid, externe en interne ontwikkelingen en over de kwaliteit van dienstverlening, onderhoud en beheer. We agendeerden onderwerpen uit de Overlegwet. Bij alle ontwikkelingen streven we ernaar om de huurdersorganisaties zo vroeg mogelijk te betrekken. Zo werken we steeds meer in gezamenlijke werkgroepen, lokale werkgroepen of in co-creatie.

Wij waarderen de betrokkenheid waarmee de huurdersorganisaties de belangen van huurders behartigen en de actieve en constructieve bijdrage die ze leveren. Twee keer per jaar is er informeel overleg zonder agenda, tussen de individuele huurdersorganisaties en Wierden en Borgen. Van beide kanten ervaren we deze momenten als prettig en belangrijk.

5.2.1 Gespreksonderwerpen bestuurlijke overleggen

Dit zijn de belangrijkste onderwerpen waarover we in 2024 met elkaar spraken:

- Kaderbrief en begroting
- Portefeuilleplan
- Biedingen en prestatieafspraken
- Huuraanpassing 2024
- Huurbeleid (positief advies huurdersorganisaties)
- Planmatig onderhoud
- Groningen Huurt
- Zonnepanelenbeleid
- Verduurzaming woningen met EFG-label
- Koers 2025-2028

Verder is regelmatig gesproken over:

- Diverse thema's in relatie tot aardbevingsproblematiek
- Nationale prestatieafspraken
- Knelpunten in projecten, onderhoud en dienstverlening
- Energiearmoede

5.2.2 Jaarlijkse excursiemiddag

De jaarlijkse excursiemiddag van de Raad van Commissarissen, huurdersorganisaties en het managementteam stond in 2024 in het teken van verduurzaming.

5.2.3 Bijdrages aan huurdersorganisaties

Onze bijdrages aan de huurdersorganisaties waren in 2024:

- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk € 22.044,-
- Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta, Groningen (HEG) € 39.475,-
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen € 28.665,-

5.3 Bewoners- en projectcommissies

Naast de huurdersorganisaties zijn er enkele bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn vooral actief in en om hun eigen gebouw of straat. Er is af en toe overleg. We hebben vooral informeel contact met de commissies.

5.4 Stakeholders

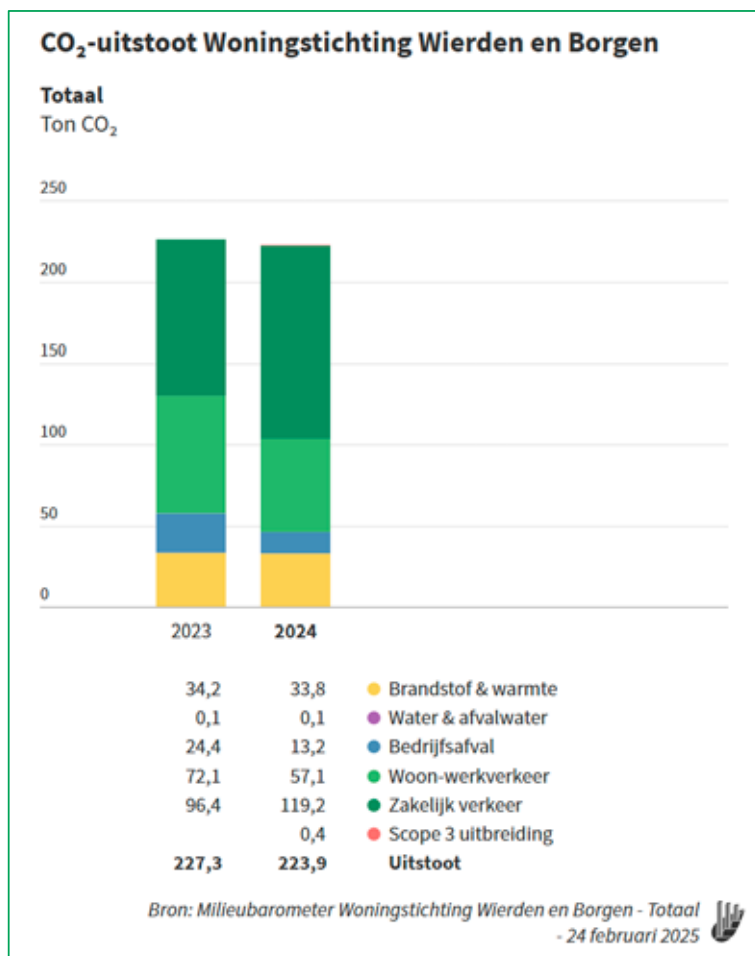
We hebben een stakeholdersoverzicht waarin de status van de relaties met onze stakeholders te vinden is. We hebben stakeholders ingedeeld op basis van hun belang bij Wierden en Borgen en hun invloed op Wierden en Borgen. We onderscheiden vier groepen: gebruikers, beslissers, uitvoerders en beïnvloeders. Twee keer per jaar bespreekt het managementteam het overzicht en stelt het bij waar nodig.

6. Environment

We hebben oog voor het verduurzamen van onze bedrijfsvoering. Ons doel is een CO₂-neutrale bedrijfsvoering in 2050. Sinds 2023 houden we de CO₂-uitstoot van onze bedrijfsvoering bij. Hierbij ligt de focus voornamelijk op het energieverbruik van ons kantoor in Bedum, de werkplaats in Bedum en het zakelijke- en woon-/werkverkeer. We hebben nog weinig inzicht in de uitstoot van onze bouwactiviteiten. In het samenwerkingsverband van vijf woningcorporaties 'GeWOON Groen' ontwikkelen we een tool om meer inzicht te krijgen in de uitstoot. Dit doen we samen met stichting W/E adviseurs, enkele andere corporaties en Groene Huisvesters.

6.1 CO₂-uitstoot bedrijfsvoering

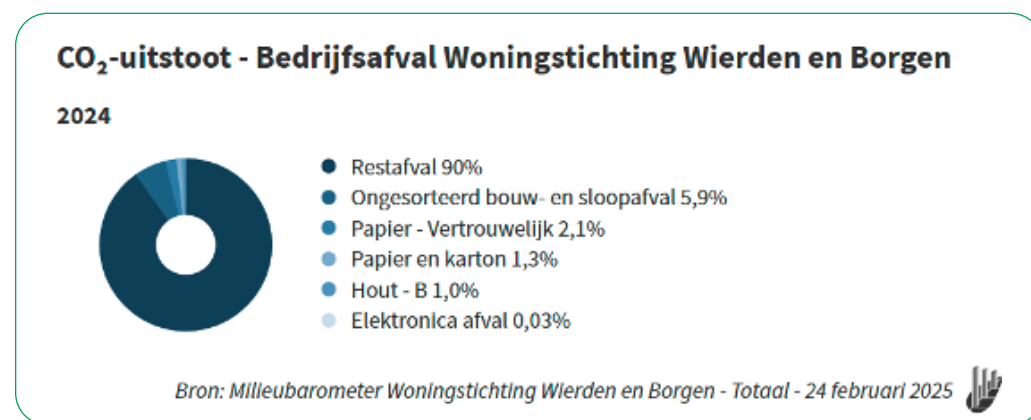
Onze CO₂-uitstoot is in 2024 vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van 2023. Het aandeel van de CO₂-uitstoot van het zakelijk verkeer is toegenomen. Ook absoluut gezien is er meer zakelijk verkeer afgelegd in 2024 dan in 2023. Van de totale uitstoot in 2024 uit zakelijk verkeer komt 77% voort uit onze bedrijfsbussen, 11% uit onze bedrijfspersonenauto's en 13% uit het gebruik van privéauto's voor zakelijk verkeer. Over onze totale CO₂-uitstoot als organisatie is in 2024 53% toe te schrijven aan het zakelijke verkeer. In de tweede helft van 2024 zijn alle bedrijfspersonenauto's geëlektrificeerd. Vanaf 2025 elektrificeren we ook een deel van onze bedrijfsbussen. We verwachten vanaf 2025 dan ook een aanzienlijke afname in CO₂-uitstoot.



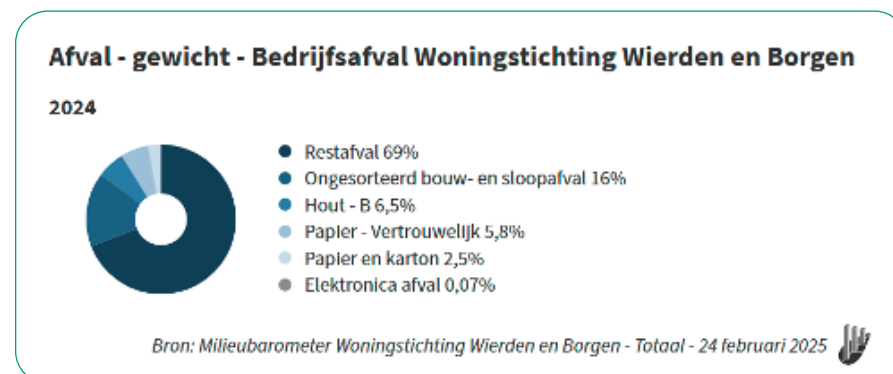
6.1.2 Bedrijfsafval

Dit jaar hebben we voor het eerst ons bedrijfsafval opgenomen in de bepaling van onze totale CO₂-uitstoot. Hiervoor gebruiken we data van Renewi. Zij verzorgen de afvalverwerking op ons kantoor in Bedum en de werkplaats in Winsum. In 2024 is de uitstoot uit afval bijna gehalveerd ten opzichte van 2023. De hoeveelheid afval is afgenomen van 73,4 ton in 2023 naar 31,7 ton in 2024. Hier hebben we geen directe verklaring voor. De komende jaren houden we dit in de gaten om hier meer duidelijkheid over te krijgen.

Om de CO₂-uitstoot uit ons bedrijfsafval structureel te verlagen kijken we naar onze verschillende afvalstromen. Deze afvalstromen zijn te zien in figuur 6 en 7. In de figuren valt op dat in gewicht het restafval voor 69% verantwoordelijk is voor ons totale bedrijfsafval in 2024. En in de CO₂-uitstoot is restafval voor 90% verantwoordelijk. Dit komt doordat er een erg lage mate van recycling mogelijk is uit restafval (1,4% recycling) ten opzichte van bijvoorbeeld papier (99,5% recycling) en bouw- en sloopafval (68,5% recycling). Dit betekent dus dat wanneer we ons afval beter scheiden er minder restafval overblijft en de uitstoot dus afneemt. Hier gaan we mee aan de slag in 2025.



Figuur 6 Afval CO₂-uitstoot



Figuur 7 Afval gewicht

6.1.3 Mobiliteit

Ons wagenpark hebben we 2024 gedeeltelijk geëlektrificeerd om het zakelijk verkeer te verduurzamen. Op de CO₂-uitstoot uit het woon-werkverkeer hebben we minder directe invloed. We zijn hierbij afhankelijk van de keuzes van onze medewerkers. Om onze medewerkers te stimuleren een duurzame keuze te maken, keren we sinds 2024 een hogere kilometervergoeding uit voor woon-werkverkeer afgelegd op de fiets. Dit heeft geleid tot een totaal van 11.484 kilometer aan woon-werkverkeer op de fiets in 2024. En hiermee hebben we 2.216 kg CO₂-uitstoot bespaard.

6.1.4 Overzicht CO₂-uitstoot uit onze bedrijfsactiviteiten

	Thema		CO ₂ -emissiefactor	CO ₂ -equivalent	
CO ₂ Scope 1					
Aardgas voor verwarming	Brandstof & warmte	15.844 m ³	2,13 kg CO ₂ / m ³	33,8	ton CO ₂
Personenwagen (in liters) benzine	Zakelijk verkeer	4.537 liter	2,82 kg CO ₂ / liter	12,8	ton CO ₂
Bestelwagen (in liters) diesel	Zakelijk verkeer	28.067 liter	3,26 kg CO ₂ / liter	91,4	ton CO ₂
			Subtotaal	138	ton CO ₂
CO ₂ Scope 2 en Business travel					
Teruggeleverde stroom (uit PV of Wind)	Elektriciteit	7.521 teruggeleverde kWh	0 kg CO ₂ / teruggeleverde kWh	0	ton CO ₂
Ingekochte elektriciteit	Elektriciteit	42.886 kWh	0,536 kg CO ₂ / kWh	23	ton CO ₂
Waarvan groene stroom uit windkracht	Elektriciteit	42.886 kWh	-0,536 kg CO ₂ / kWh	-23	ton CO ₂
Waarvan voor opladen voertuigen (groene stroom)	Elektriciteit	4.042 kWh	0 kg CO ₂ / kWh	0	ton CO ₂
Gedeclareerde km privé auto's	Zakelijk verkeer	77.988 km	0,193 kg CO ₂ / km	15,1	ton CO ₂
			Subtotaal	15,1	ton CO ₂
			CO ₂ -uitstoot	153	ton CO ₂
CO ₂ Scope 3					
Drinkwater	Water & afvalwater	267 m ³	0,298 kg CO ₂ / m ³	0,0796	ton CO ₂
Papier en karton	Bedrijfsafval	787 kg	0,223 ² * kg CO ₂ / kg	0,176	ton CO ₂
Papier - Vertrouwelijk	Bedrijfsafval	1.824 kg	0,151 ² * kg CO ₂ / kg	0,275	ton CO ₂
Elektronica afval	Bedrijfsafval	22 kg	0,195 ² * kg CO ₂ / kg	0,0043	ton CO ₂
Hout - B	Bedrijfsafval	2.020 kg	0,068 ² * kg CO ₂ / kg	0,137	ton CO ₂
Ongesorteerd bouw- en sloopafval	Bedrijfsafval	4.980 kg	0,155 ² * kg CO ₂ / kg	0,772	ton CO ₂
Restafval	Bedrijfsafval	21.663 kg	0,546 ² * kg CO ₂ / kg	11,8	ton CO ₂
Bus	Woon-werkverkeer	11.000 personenkm	0,109 kg CO ₂ / personenkm	1,2	ton CO ₂
Fiets en lopen	Woon-werkverkeer	11.484 km	0 kg CO ₂ / km	0	ton CO ₂
Personenwagen (km)	Woon-werkverkeer	289.896 km	0,193 kg CO ₂ / km	55,9	ton CO ₂
Papier - standaard	Scope 3 uitbreiding	73.072 A4 vel (80grams)	0,006 kg CO ₂ / A4 vel (80grams)	0,441	ton CO ₂
			Subtotaal	70,9	ton CO ₂

* CO₂-factor is door gebruiker ingesteld.

7. Social

7.1 Meten werkgeluk en werkstress

Eind 2024 zijn we gestart met een nieuwe app om het werkgeluk en de werkstress onder medewerkers te meten. Hiervoor maken we gebruik van Everybody Frank. Naast de resultaten geeft de app handvatten aan medewerkers en het management om werkgeluk te vergroten en werkstress te verminderen.

7.2 Secundaire Arbeidsvoorwaarden

In 2024 hebben we onderzocht of we het woondiensten cafetariasysteem kunnen moderniseren. Dit heeft nog niet geleid tot een wijziging van het huidige systeem. Wel hebben we twee nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden geïntroduceerd, namelijk: een leaseplan voor een fiets en een vermeerdering van de vergoeding woon-werkverkeer op de fiets van 7 cent per kilometer. Ook bieden we sinds 2024 fruit aan op het werk.

7.3 Opleidingsbeleid

In 2024 hebben we een opleidingsbeleid opgesteld. De Ondernemingsraad heeft hiermee ingestemd. Het opleidingsbeleid hebben we via ons intranet onder de aandacht gebracht bij de medewerkers.

7.4 Sociale veiligheid en integriteit

Een (sociaal) veilige en gezonde werkplek is een basisvoorwaarde om prettig te kunnen werken. In 2024 is een nieuw vertrouwenspersoon gestart. Naast een kennismaking met het managementteam en de Ondernemingsraad, heeft de vertrouwenspersoon zich voorgesteld in een medewerkersbijeenkomst. Daarbij is het belang van melden van ongewenst gedrag benadrukt, zodat we zicht houden op de veiligheid op de werkvloer. In 2024 zijn er geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon.

7.5 Verzuim

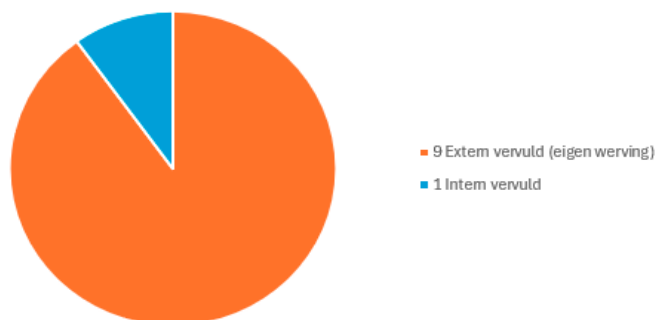
Het totale verzuim in 2024 was hoog ten opzichte van 2023. De piek lag in het tweede tertiaal. In het derde tertiaal werden vier van de vijf ziekmeldingen een re-integratietraject. Hierdoor daalde het verzuim weer naar het gemiddelde niveau van 2023. We hebben bij de bedrijfsarts een analyse aangevraagd. De bedrijfsarts ziet geen zaken die anders of beter kunnen. We doen van alle kanten (leidinggevende, medewerker, HR, bedrijfsarts en praktijkondersteuner) de juiste dingen.

7.6 Personeelszaken in cijfers

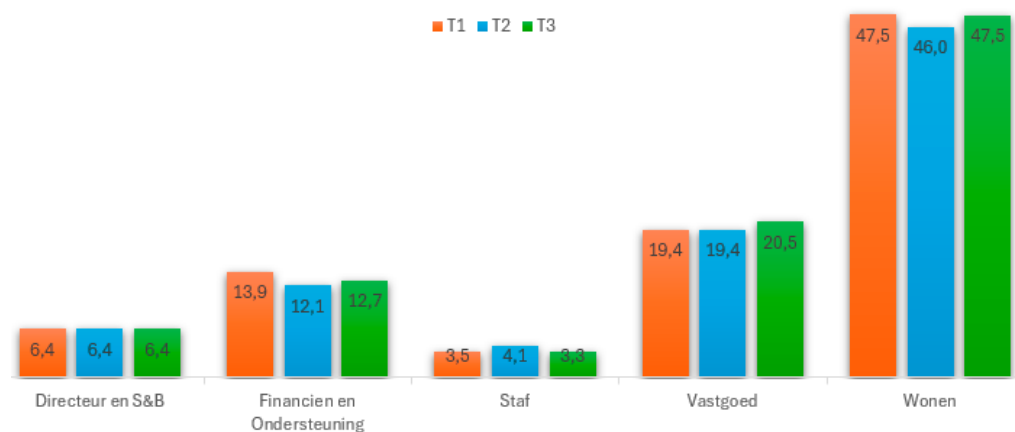
7.6.1 Verzuim

	2024	2023
Verzuimpercentage	8%	5,9%
Meldingsfrequentie	1,0	1,0

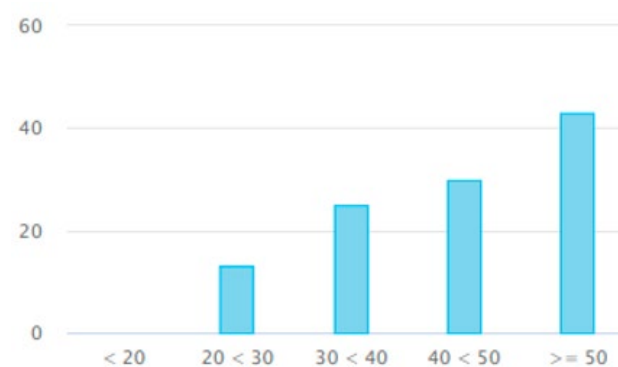
7.6.2 Vacatures



7.6.3 Personele bezetting in fte's



7.6.4 Leeftijd medewerkers



7.7 Ondernemingsraad

7.7.1 Samenstelling

In 2024 zijn er wisselingen geweest in de samenstelling en rollen binnen de ondernemingsraad (OR). Zie de tabel voor het volledige overzicht.

Naam	Rol	Afdeling
Jason Rosaria	Voorzitter (t/m april 2024)	Wonen
Louis Wolf	Lid (t/m april 2024) en voorzitter a.i. (mei 2024 t/m december 2024)	Wonen
Jan Willem Germs	Secretaris a.i.	Vastgoed
Michiel Dost	Lid	F&O
Wouter Jan Tobbe	Lid	Vastgoed
Arnout Vogelzang	Lid (vanaf mei 2024)	F&O

Louis Wolf stelt zich na zijn aflopende termijn op 31 december 2024 niet herkiesbaar. De OR heeft daarom kandidaten opgeroepen zich te melden. Er hebben zich drie kandidaten gemeld. Er is een verkiezing gehouden om een kandidaat te selecteren. Op 12 december 2024 is de uitslag van de verkiezing bekend gemaakt. Annelies Denninger treedt vanaf 1 januari 2025 toe tot de OR.

7.7.2 Missie en visie vastgesteld

De OR heeft in 2024 de volgende missie en visie opgesteld:

"Medezeggenschap wordt beleefd en gevoeld door elke medewerker. Medezeggenschap creëert een thuis voor jullie, medewerkers van Wierden en Borgen. Daarbij kijken we ook wat goed is voor Wierden en Borgen zelf."

In de keuzes die we maken vinden wij transparantie, rechtvaardigheid en gelijkwaardigheid belangrijk. Dit doen wij als ondernemingsraad door overwogen advies te geven en besluiten te nemen, gevraagd of ongevraagd op een praktische wijze."

7.7.3 Instemming en advies

In 2024 is ter instemming voorgelegd:

- Instemmingsaanvraag opleidingsbeleid. De OR heeft hier op 28 mei 2024 positief op geantwoord.

In 2024 is ter advies voorgelegd:

- Adviesaanvraag Everybody Frank. De OR heeft hier op 16 september 2024 positief op geantwoord.

7.7.4 Training en opleiding

De OR heeft in 2024 een tweedaagse-training gevolgd. Hierbij was aandacht voor de onderlinge samenwerking en samenwerking met de bestuurder. Ook onderwerpen als zelfreflectie, waar wil je voor staan als OR, de wet op ondernemingsraden (WOR) en de rechten en plichten van een OR kwamen aan de orde.

8. Governance

8.1 Verslag ondernemingsbestuur

Goed bestuur is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving. Als corporatie met een maatschappelijke taak werken wij open, zorgvuldig en verantwoord. Ons bestuur handelt eerlijk en transparant. Er is ook goed intern toezicht op ons werk en hoe we daarover verantwoording afleggen. Bij het voorbereiden, maken, uitvoeren en verantwoorden van beleid volgen we de regels van goed bestuur. Dit betekent dat we ons houden aan de Governancecode Woningcorporaties.

8.1.1 Samenstelling bestuur

In 2024 bestond het bestuur van Wierden en Borgen uit Matthieu van Olffen.

8.1.2 Werkwijze en verantwoordelijkheden bestuur

De werkwijze en verantwoordelijkheden van het bestuur staan in het bestuursreglement. Het bestuur is verantwoordelijk voor het behalen van de doelstellingen, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Wierden en Borgen. Het bestuur neemt beslissingen in nauw overleg met het managementteam. Voor de organisatie, en dus ook voor de directeur-bestuurder, waren de vier strategieën en drie beloftes uit het Ondernemingsplan 2021-2024 leidend.

Vier strategieën	Drie beloftes
• We denken vanuit de huurder voor écht gastvrije dienstverlening. • We werken aan toekomstbestendige woningen door versterking, verduurzaming en nieuwbouw. • We zoeken actief de samenwerking en verbinding. • We worden een steeds efficiëntere organisatie met professionals.	• Wij zijn er voor jou. • We leren ontwikkelen. • We voelen ons verantwoordelijk en geven je de ruimte.

8.1.3 Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen bestuur

Matthieu van Olffen had in 2024 de volgende nevenfuncties:

- lid van de raad van toezicht van RENN4,
- lid van de deelnemersraad van het WSW
- en penningmeester van stichting Meent van der Sluis.

RENN4 is een organisatie voor speciaal onderwijs in Noord-Nederland. Het WSW is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de deelnemersraad geeft advies over het beleid van WSW. Stichting Meent van der Sluis beheert Het Andere Monument, dat aandacht vraagt voor de nadelen van gaswinning. De Raad van Commissarissen stelde vast dat deze nevenfuncties niet in strijd zijn met die van bestuurslid van Wierden en Borgen.

Melden nevenfuncties

Om belangenverstrengeling te voorkomen, moet het bestuur alle (nieuwe) nevenfuncties melden bij de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen. Het bestuur moet iedere schijn van belangenverstrengeling vermijden. In 2024 heeft het bestuur geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook heeft de bestuurder geen activiteiten ontplooid die concurreren met de belangen van Wierden en Borgen.

8.1.4 Beloning Directeur-bestuurder

Gegevens 2024		
(bedragen x € 1)	M.G. van Olffen	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.856	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087	
<i>Subtotaal</i>	<i>194.943</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	194.943	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

8.1.5 Permanente Educatie Directeur-bestuurder

In de Governancecode Woningcorporaties staat dat bestuurders Permanente Educatie-punten (PE-punten) moeten halen. Bestuurders moeten elk jaar verplicht 36 PE-punten halen bij erkende opleiders, of 108 PE-punten in de laatste drie jaar. In 2024 behaalde de directeur-bestuurder 62,5 PE-punten en in de laatste drie jaar 155,5 PE-punten. Hij voldoet daarmee aan de PE-verplichting.

8.1.6 Opdracht directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen gaf de bestuurder voor 2024 de volgende doelen:

- Invulling geven aan de vier strategieën uit het ondernemingsplan 2021-2024 inclusief de drie beloftes.
- Jaarplan 2024 (begroting).
- Verdere organisatieontwikkeling.
- Samenwerking (met andere corporaties en overige stakeholders).

Samen met de organisatie werkte de bestuurder in 2024 aan deze doelen.

8.1.7 Huurverhoging

Per 1 juli 2024 zijn de huren verhoogd met gemiddeld 5,08%.

8.1.8 Samenwerkingen

In 2024 werkten we aan de samenwerking met andere corporaties. In het aardbevingsgebied werkten we met de Kr8-corporaties aan het woonactieplan als reactie op Nij Begun. Op provinciaal niveau werkten we samen in G13. Hier is vooral de ontwikkeling van een gezamenlijk systeem voor woonruimteverdeling en urgenties (Groningen Huurt) belangrijk voor huurders en woningzoekenden. In de gemeente Groningen werkten we als onderdeel van Stad6 aan beter inzicht en betere plannen voor de stad Groningen. In GeWOON Groen werkten we samen met vier andere corporaties aan het verduurzamen van sociale huurwoningen.

8.1.9 Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van strategische risico's en het naleven van wet- en regelgeving. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van onze organisatie en de belangen van stakeholders staan hierbij voorop. In de statuten en het bestuursreglement staat welke besluiten het bestuur mag nemen met of zonder goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad en geeft de raad de nodige informatie. Ook bespreekt het bestuur hoe de interne controle en beheersing zijn ingericht. Om onze risico's te beperken, werken we sinds 2021 met het Three Lines Model. In 2024 werkten we verder met het Management Control Framework. Dit helpt het bestuur en de Raad van Commissarissen om intern te toetsen en toezicht te houden.

8.1.10 Gesprekken met externe toezichthouders

In 2024 had de bestuurder een gesprek met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de toezichtbrief die we van hen ontvingen, beoordeelden ze ons met een laag tot middelhoog risico. Ook van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kregen we een brief met hetzelfde oordeel. Gezien de complexiteit van onze taken, zoals krimp/groei en het aardbevingsdossier, herkennen wij ons in deze beoordeling.

8.1.11 Visitatie

In 2024 moesten we ons laten visiteren over de maatschappelijke prestaties. Een externe commissie toetste of we voldoen aan de doelen op het gebied van volkshuisvesting, duurzaamheid en sociale betrokkenheid. De visitatie werd uitgevoerd door Ecorys. Ecorys beoordeelde ons op alle prestatievelden als goed. Daar zijn we blij mee. Op basis van deze resultaten werkten we in de tweede helft van het jaar aan het actualiseren van ons ondernemingsplan. Dit werd de Koers 2025-2028: Dichtbij met Durf en Daadkracht.

Matthieu van Olfen

Directeur-Bestuurder Wierden en Borgen

8.2 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid en functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Wierden en Borgen. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur, benoemt en beoordeelt de bestuurder, en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast werkt de raad met een remuneratiecommissie en auditcommissie en geeft de raad opdracht aan de externe accountant.

8.2.1 Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid en trots terug op 2024. De wereld verandert en de complexiteit van vraagstukken wordt groter. De raad constateert dat Wierden en Borgen desondanks op koers blijft om de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren. Door een steeds verdergaande professionalisering van de organisatie en een goede samenwerking met de huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, heeft Wierden en Borgen ook in 2024 een belangrijke bijdrage geleverd aan 'Waardevol wonen van Stad tot Wad'. De ambities van Wierden en Borgen zijn groot. De raad volgt continu of de uitvoering past bij de draagkracht van de organisatie, de financiële situatie en de verwachtingen van de omgeving.

Resultaat visitatie 2019-2023

De raad is tevreden met het resultaat van de maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2023. De visitatiecommissie concludeerde dat Wierden en Borgen de afgelopen jaren aanzienlijke vooruitgang heeft geboekt in het versterken en toekomstbestendig maken van de organisatie, en ook op het gebied van de volkshuisvesting goede prestaties heeft geleverd. De rol van de Raad van Commissarissen is in de loop van die jaren verschoven van intensief toezicht naar regulier toezicht. De visitatiecommissie vindt dat passend, gezien het feit dat de besturing sterk is verbeterd en in de visitatieperiode een duidelijk volgbare lijn is ingericht van strategievorming naar prestatiesturing. Het visitatierapport bevat een aantal waardevolle aanbevelingen. De Raad van Commissarissen zag er op toe dat deze werden meegenomen bij de totstandkoming van de Koers 2025-2028.

Samenwerking

De raad is trots op de samenwerking van Wierden en Borgen met de andere corporaties in de regio. De manier waarop Wierden en Borgen in 2023 samen met andere corporaties de taken van Woongroep Marenland heeft overgenomen, wordt door Aedes als voorbeeld genoemd van succesvolle regionale samenwerking. De praktische uitwerking van de overname liep door tot medio 2024 en is goed verlopen.



Oprichting Groningen Huurt

In 2024 werkten de corporaties in de provincie Groningen in een projectorganisatie aan de oprichting van Groningen Huurt: een gezamenlijk platform waar woningzoekenden zich centraal kunnen inschrijven voor huurwoningen in de provincie Groningen en waar de huurwoningen eerlijk worden verdeeld. De raad heeft er vertrouwen in dat Groningen Huurt in de loop van 2025 operationeel zal zijn en dat woningzoekenden daarmee nog beter ondersteund worden. De raad bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, gemeenten en andere betrokkenen voor hun waardevolle bijdrage in 2024.

8.2.2 Taken

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken bij Wierden en Borgen. De raad is klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder en vervult de rol van werkgever. De Raad van Commissarissen onderhoudt contacten met interne en externe belanghebbenden. In de statuten en het reglement Raad van Commissarissen staan regels over samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen. De statuten en het reglement staan op de website van Wierden en Borgen.

8.2.3 Naleving governancecode woningcorporaties

De Raad van Commissarissen volgt de regels van de Governancecode Woningcorporaties. De raad heeft vastgesteld dat er volgens deze code is gehandeld en gerapporteerd in het jaarverslag.

Evaluatie Governancecode

De Governancecode van 2020 werd door Aedes in 2024 geëvalueerd. Vanaf 1 januari 2025 treedt de aangepaste Governancecode in werking. Over de evaluatie en de wijzigingen liet de raad zich informeren via de berichtgeving van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

8.2.4 Vergaderingen van de Raad van Commissarissen

De raad vergaderde in 2024 vijf keer. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de externe controller en de bestuurssecretaresse van Wierden en Borgen aanwezig. Daarnaast werden er een keer buiten de vergadering twee besluiten genomen.

Vorbereiding vergadering

De voorzitter van de raad bespreekt voor elke vergadering van de Raad van Commissarissen de conceptagenda met de bestuurder. Wanneer dat nodig is informeert de bestuurder de Raad van Commissarissen buiten de vergaderingen over belangrijke onderwerpen. Voor elke reguliere vergadering overlegt de Raad van Commissarissen een half uur zonder de bestuurder. Tijdens dit overleg wisselt de raad ervaringen en standpunten uit en bepaalt de belangrijke gesprekspunten voor de vergadering met de directeur-bestuurder. Er worden geen beslissingen genomen.

Onderwerpen in 2024

In de volgende tabel is in hoofdlijnen weergegeven over welke onderwerpen in de verschillende vergaderingen gesproken en besloten is.

Vergaderdatum	Onderwerpen	BV/B/T*
14-03-2024	Tertiaalrapportage tertiaal 3 2023 Diverse investeringsvoorstellen Huuraanpassing Doelstellingen en ontwikkeling bestuurder	B BV BV BV
25-04-2024	Actualisatie portefeuilleplan Klachtenafhandeling en jaarverslag klachtencommissie Stakeholdermanagement Jaarlijkse strategische risicosessie inclusief fraude risico's Herijking Three Lines Model Duurzaamheidsvisie (actualisatie) Opleidingsvisie Raad van Commissarissen 2024	BV B B B B BV BV
19-06-2024	Jaarstukken inclusief jaarrekening 2023 en accountantsverslag Tertiaalrapportage tertiaal 1 2024 Kaderbrief begroting 2025 Benoemen accountant Bod 2025 aan gemeenten Groningen, Het Hogeland, en Eemsdelta Diverse investeringsvoorstellen Compliance Jaarverslag vertrouwenspersoon	BV B B BV BV BV B B
13-09-2024 (buiten vergadering voorgelegd)	Controleplan KPMG Opdracht aan extern deskundige zelfevaluatie	BV BV
04-11-2024	Koers 2025-2028 Huurbeleid Tertiaalrapportage tertiaal 2 2024 Indexatie normbedragen investeringsstatuut Verbindingenstatuut Diverse investeringsvoorstellen Intern auditplan 2025 Audit Woningwet compliance Opdrachtbevestiging en controleplan KPMG Duurzaam Prestatiemodel en Solidariteit in de sector	T en B BV B BV BV BV BV B B B
09-12-2024	Managementletter Gesprek met de accountant zonder de bestuurder Compliance Begroting inclusief Treasuryjaarplan Diverse investeringsvoorstellen Koers 2025-2028 Prestatieafspraken gemeenten Groningen, Het Hogeland, Eemsdelta Aedes benchmark met toelichting bestuurder Management Control Framework Bezoldiging bestuurder Honorering Raad van Commissarissen Visie op governance	B B B BV BV BV B B B BV BV BV

*BV = besluit, B = bespreking, T = thema

Brieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kwamen tijdens vergaderingen van de raad aan de orde. De Raad van Commissarissen is tevreden met het risico oordeel laag-midden door beide toezichthoudende instanties.

De raad is blij dat de accountant aangeeft dat verbeteringen worden doorgevoerd en dat er nog maar een paar punten aandacht nodig hebben.

8.2.5 Commissies

Binnen de Raad van Commissarissen zijn de auditcommissie en de remuneratiecommissie actief. Beide commissies vergaderen ongeveer twee weken voor de vergadering van de Raad van Commissarissen. De commissies hebben hun eigen reglementen. Naast het voorbereiden van besluiten, geven de commissies ook advies en overleggen ze met de bestuurder vanuit hun eigen expertise. Financiële- en vastgoedvoorstellen worden door de auditcommissie besproken voor deze aan de raad worden voorgelegd. De remuneratiecommissie is verantwoordelijk voor de werkgeversrol (inclusief de brede werkgeversrol) en vergadert over zaken zoals beloning, het functioneren van het bestuur en de zelfevaluatie.

In de tabel hieronder een overzicht van de samenstelling van beide commissies, het aantal vergaderingen en de besproken onderwerpen.

Commissie	Auditcommissie	Remuneratiecommissie
Aantal vergaderingen	5	3
Samenstelling	Frans Haven (voorzitter) Jan Postema (lid) Klaas Groenveld (lid)	Jeannette Dekker (voorzitter) Marjolein Sulter (lid)
Onderwerpen vergaderingen	Tertiaalrapportages, jaarstukken inclusief jaarrekening 2023 en accountantsverslag, controleplan accountant, kaderbrief begroting 2025, indexatie normbedragen investeringsstatuut, ICT en cyber security, verbindingsstatuut, intern auditplan controller, audit op compliance Woningwet, nieuwe woning typologieën en/of product markt combinaties, investeringsvoorstellen, decharges afgeronde projecten.	Organisatieontwikkelingen, visitatie, visie op governance 2024, zelfevaluatie, doelstellingen en ontwikkeling bestuurder, honorering, inventarisatie verbonden partijen, (neven-) functies en PE-punten, brede werkgeversrol, onderdeel social van het jaarverslag, jaarverslag vertrouwenspersoon, programma jaarlijkse excursie Raad van Commissarissen.

8.2.6 Informatiebronnen en de dialoog met belanghebbenden

Naast de informatie die de Raad van Commissarissen van de bestuurder ontvangt, verzamelt de raad zelf ook informatie. Dit doet de raad onder andere bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en Aedes, maar ook bij verschillende sectorbijeenkomsten en via de dialoog met zowel interne als externe belanghebbenden. In 2024 heeft de raad twee keer gesproken met de ondernemingsraad, waarvan een keer zonder de bestuurder. Ook heeft de raad twee keer vergaderd met het managementteam, zonder de bestuurder. De raad heeft ook een keer per jaar een regulier overleg met de controller zonder bestuurder.

Bij vergaderingen van de auditcommissie en remuneratiecommissie sluiten medewerkers op verzoek aan om toelichting te geven, bijvoorbeeld over vastgoedprojecten, ICT en cyber security en human resource management.

Bespreking Koers 2025-2028

Tijdens een reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen is de Koers 2025-2028 besproken. De bespreking werd ingeleid door externe adviseurs van Wierden en Borgen.

Overleg huurdersorganisaties

Huurderscommissarissen overleggen twee keer per jaar met de huurdersorganisaties. Bij een van deze reguliere overleggen is de bestuurder niet aanwezig. De huurdersorganisaties namen ook deel aan de jaarlijkse excursie van de Raad van Commissarissen. Het thema van de excursie was duurzaamheid en het samenwerkingsverband GeWOON Groen. Naast de huurdersorganisaties nam ook een delegatie van het managementteam deel aan de excursie.

Opdrachtgever accountant

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever van de accountant. Tijdens de vergadering in juni sprak de auditcommissie met de accountant van KPMG over de jaarstukken van het jaar 2023. In december sprak de raad de accountant over de managementletter en had kort overleg met de accountant zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

8.2.7 Functioneren Raad van Commissarissen en zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. Op 9 december 2024 deed de raad de zelfevaluatie over 2024 met externe begeleiding. De bestuurder nam deel aan een deel van de zelfevaluatie.

8.2.8 Permanente Educatie en ontwikkeling

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de verplichting tot Permanente Educatie (PE), zoals vastgelegd in de Governancecode en de Permanente Educatie-systematiek van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De regel is dat jaarlijks ten minste vijf PE-punten moeten worden behaald. Toezichthouders kunnen maximaal vijf PE-punten van het voorgaande jaar meenemen naar het volgende jaar als ze in dat jaar een overschot hadden. De leden van de Raad van Commissarissen hebben door het bijwonen van diverse (online) seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten de in de tabel hieronder genoemde PE-punten behaald. Alle leden voldeden in 2024 aan de PE-verplichting.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2024	Aantal PE-punten behaald in 2023
Marjolein Sulter	27	13
Frans Haven	3	10
Jan Postema	0	16
Klaas Groenveld	6	20
Jeannette Dekker	2	13

8.2.9 Beoordelingsgesprek Directeur-bestuurder

Met de Directeur-bestuurder is er jaarlijks een beoordelingsgesprek. De remuneratiecommissie voert dit gesprek nadat de inhoud ervan met de andere commissarissen is besproken, conform de Governancecode. Tijdens dit gesprek bespreekt de commissie onder andere de doelstellingen, gerealiseerde prestaties en de ontwikkeling van de directeur-bestuurder.

8.2.10 Decharge

In juni stelde de Raad van Commissarissen de jaarstukken 2023 vast en verleende de raad decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.

8.2.11 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is, volgens de vereisten van de Governancecode, zo samengesteld dat elke commissaris onafhankelijk en kritisch kan bijdragen aan het toezicht. Dit geldt ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en elk deelbelang. Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie vindt vooraf overleg plaats met de voorzitter van de raad en de controller. Commissarissen hebben geen (neven)functies die nadelig kunnen zijn voor de belangen van Wierden en Borgen of tot (de schijn van) belangenverstrengeling kunnen leiden.

Naam	(Neven)functies
Marjolein Sulter Voorzitter en lid remuneratiecommissie	Hoofdfunctie - Zelfstandig juridisch adviseur, handelend onder de namen Zeinstra Advies en Governance ConSulter Nevenfuncties: - Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Elkien - Docent bij Avicenna, Academie voor Leiderschap - Docent bij Wagner & Company - Lid Raad van Toezicht Radiotherapeutisch Instituut Friesland - Lid Raad van Commissarissen Woonconcept Meppel, sinds 18 september 2024
Frans Haven Vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	- Rekenkamer Aalsmeer - Rekenkamer Teylingen - Lid bestuur Stichting Verleden in Zicht Amsterdam - Lid bestuur vereniging van eigenaars Meander Amsterdam
Jan Postema Lid auditcommissie	Lid bestuur stichting Grolloo Zorgt te Grolloo
Klaas Groenveld Lid auditcommissie	Hoofdfunctie - Directeur bedrijfsvoering Wender Nevenfuncties: - Voorzitter Academische Controllerskring Noord-Nederland - Lid raad van advies Vereniging van Registercontrollers - Bestuurder IML bv - Lid bestuur vereniging van eigenaren Boxcomplex Dukatewei Burgum
Jeannette Dekker Voorzitter remuneratiecommissie	- Lid Gebiedscommissie i.o. Ternaard en voorzitter werkgroep sociaaleconomische vitaliteit - Lid bestuur coöperatieve vereniging recreatiepark Oud-Kempen in Stavenisse, sinds 4 november 2024

De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben vervuld. De commissarissen voldoen aan de eisen van het wettelijke maximum aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

8.2.12 Benoemingen en rooster van aftreden

In 2024 waren er geen wisselingen binnen de Raad van Commissarissen. Ook waren er geen herbenoemingen.

Naam van de commissaris	Functie	1 ^e benoeming	Benoemd tot	Termijn	Voorgedragen door
Marjolein Sulter	Voorzitter Raad van Commissarissen en lid remuneratiecommissie	14-02-2019	14-02-2027	Derde	Huurders-organisaties
Frans Haven	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie	01-01-2019	01-01-2027	Tweede	
Jan Postema	Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie	07-10-2019	07-10-2027	Tweede	
Klaas Groenveld	Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie	01-01-2022	01-01-2026	Eerste	
Jeannette Dekker	Lid Raad van Commissarissen en voorzitter remuneratiecommissie	01-09-2022	01-09-2026	Eerste	Huurders-organisaties

8.2.13 Beloning Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. De beloning van de commissarissen past binnen de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en voldoet aan de Wet normering van topinkomens in de (semi)publieke sector. De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Commissarissen kunnen wel kosten declareren binnen de normen van de Wet normering van topinkomens, mits deze in redelijkheid zijn gemaakt in verband met hun functioneren. Dat geldt ook voor reiskosten tot een maximum van €0,23 per kilometer.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2024 als volgt uit volgens klasse-indeling F van de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties:

- voorzitter Raad van Commissarissen: €23.440,-
- leden Raad van Commissarissen: €15.600,-

8.2.14 Ondertekening door het bestuur

Wij verklaren dat woningstichting Wierden en Borgen uitsluitend werkzaam is geweest en haar middelen heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Plaats datum

w.g. Matthieu van Olffen, Directeur-bestuurder

9. Risicomanagement

9.1 Opzet risicomanagement

In onze strategiekaart hebben we doelstellingen geformuleerd over het realiseren van onze ambities. Een van onze prioriteiten is het tijdig identificeren van risico's, zodat we passende maatregelen kunnen nemen. We voeren regelmatig controles uit om te waarborgen dat onze maatregelen daadwerkelijk bijdragen aan een effectieve en efficiënte beheersing van de risico's.

9.1.1 Three Lines Model

Binnen ons risicomanagement volgen we het 'Three Lines Model'. Dit houdt in dat de eerstelijns rol, oftewel het management, verantwoordelijk is voor het identificeren en beheersen van kansen en risico's. De tweedelijnsrollen bieden ondersteuning bij het risicomanagement. De concerncontroller speelt een cruciale rol bij de interne audit. Vanuit de derdelijns rol biedt de concerncontroller onafhankelijke en objectieve assurance, evenals advies over de adequaatheid en effectiviteit van onze governance en risicobeheersing.

Rolverdeling

De zuivere rolverdeling tussen de eerste, tweede en derde lijn is nog niet volledig geïmplementeerd. Hier is in 2024 verder aan gewerkt en hier gaan we in 2025 mee verder. De concerncontroller heeft eind 2023 een auditplan 2024 opgesteld. In 2024 zijn enkele audits afgerond en een aantal audits opgestart. We updaten dit plan jaarlijks en stellen het vast op basis van een inschatting van risicovolle processen een cyclus van audits. Uiteraard hebben we hierbij oog voor actualiteiten en inbreng van de Raad van Commissarissen.

Bij operationele risico's hanteren we een procesgerichte benadering. In onze tertiaalrapportages gaat de onafhankelijke concerncontroller in op de status van de strategische- en frauderisico's.



9.1.2 Risicobereidheid

Als organisatie zijn we ons bewust van onze maatschappelijke doelstellingen en bijdrage. Bij het ondernemen is risico onvermijdelijk. Ons doel is om deze risico's te beheersen en te minimaliseren, hierbij moeten de kosten van de beheersmaatregelen in verhouding staan tot de mogelijke risico's.

Enkele belangrijke punten hierbij zijn:

- Financiële buffers: We hanteren geen hogere financiële buffers dan voorgeschreven door externe toezichthouders.
- Monte Carlo-analyse: Bij de meerjarenbegroting voeren we een Monte Carlo-analyse uit, waarbij we verschillende macro-economische scenario's doorrekenen. We staan toe dat maximaal 5% van alle scenario's in de eerste vijf jaar de eisen voor de ratio's ICR (Interest Coverage Ratio) en LtV (Loan-to-Value) overschrijden.
- Scenario-analyses begroting: Voor de begroting rekenen we diverse scenario door. Aangezien de invloed van de rente zeer groot is, berekenen we scenario's met +1% en +2% ten opzichte van het rentepercentage in de leidraad economische parameters. Hiermee ontstaat inzicht in belangrijke zaken die van invloed zijn op de ratio's en die goed gemonitord moeten worden qua risicobeheersing.
- Financiële tegenvallers: Hoewel het risico van niet-binnen-de-ratio's blijven als beperkt wordt beschouwd, hebben we maatregelen in kaart gebracht voor het geval we financiële tegenvallers hebben. We richten ons bij tegenvallers in eerste instantie op het verder verminderen van interne organisatiekosten. Het verkopen van niet-DAEB-bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en ingrijpen in uitbreidingsnieuwbouw zijn mogelijke vervolgstappen.

In 2024 hebben we verschillende processen (opnieuw) beschreven en de planning voor 2025 is vastgesteld. Bij het opstellen sluiten we zoveel mogelijk aan bij het processenhandboek van Aedes. In deze processen leggen we de KPI's en de risico's met beheersmaatregelen vast. Deze monitoren we in de maandrapportages. Als er aanleiding voor is, rapporteren we de operationele risico's in de tertiaalrapportages.

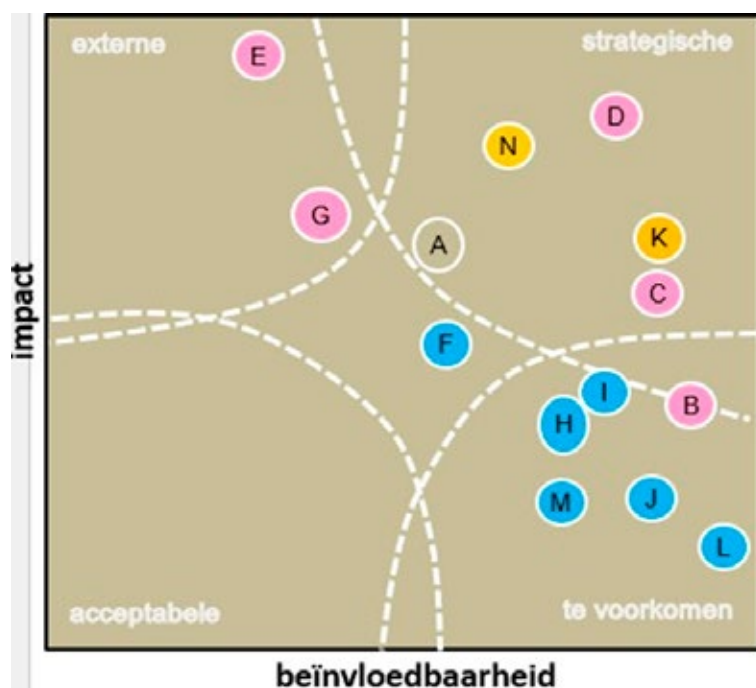
9.2 Strategische risico's

Aan de hand van onze doelstellingen uit het ondernemingsplan 2021-2024, de begroting en de prestatieafspraken met de gemeentes, heeft het managementteam risico's geïdentificeerd en een nieuwe strategiekaart opgesteld. Deze strategiekaart brengt de belangrijkste risico's die het behalen van onze doelstellingen kunnen bedreigen in beeld. Hierbij is ook gekeken naar de beïnvloedbaarheid en impact van deze risico's, rekening houdend met onze risicobereidheid. Vervolgens zijn deze strategische risico's in een sessie met de Raad van Commissarissen besproken, waarbij de inschatting van het managementteam over de beïnvloedbaarheid en impact centraal stond. Deze herijking van strategische risico's doen we voor de start van de kaderbrief en de begroting. In figuur 8 zijn de strategische risico's weergegeven op de routekaart van ons ondernemingsplan.



Figuur 8 Routekaart ondernemingsplan 2021-2024

Vervolgens zijn deze strategische risico's weergegeven in een grafiek met de waarden beïnvloedbaarheid en impact. De levert het volgende beeld op:



Figuur 9 Grafiek strategische risico's

In de tabel hieronder staat een overzicht van de top risico's. Dit zijn de risico's uit figuur 9 die boven de middenlijn van 'impact' staan. Het overzicht bevat ook de belangrijkste genomen beheersmaatregelen.

Letter	Risico	Geïmplementeerde maatregelen
A	Niet realiseren prestatieafspraken	- Duidelijke kaders en beleid - Jaarlijks actualiseren portefeuilleplan van waaruit bod wordt opgesteld - Vanuit bod naar prestatieafspraken en meerjarenbegroting (MJB) - Bewaking realisatie MJB d.m.v. maand- en tertiaalrapportages
C	Databeheer en informatievoorziening niet op orde	- Proces datamanagement vastgesteld - Vastleggen wie in welk systeem voor welke data verantwoordelijk is (data governance) - Bewaking via DQ-monitor opvoer nieuwe data - Benutting cartotheek mogelijkheden ERP-systeem
D	Onvoldoende kwalitatief en kwantitatief personeel	- Intensieve samenwerking met detacheringsbureaus om strategisch langere termijn samenwerking te zoeken (anticiperen op vacaturebehoefte) - Periodiek uitvoeren Strategische Personeel Planning - Profilering met website 'werken bij' en op banenbeurzen - Opleiden en door ontwikkelen personeel - Kijken naar gezamenlijke inzet cruciale functies met collega-corporaties
E	Rentewijzigingen	- Scenarioanalyse rentestijging bij opstellen MJB, standaard 1% en 2% op voorgeschreven parameter - Normstelling 15% van de leningportefeuille, toetsing in treasuryjaarplan en effect op renterisico bij aantrekken nieuwe leningen - Check uitgegeven leningen overall (LIST) met begrote rente, bewaking.
G	Financiële tekorten en/of onduidelijkheden in de meerjarenbegroting (MJB)	- Monte Carlo-analyse simulatie in MJB - In financieel beleid opgenomen norm voor uitkomsten Monte Carlo - Per tertiaal bijwerken MJB met toetsing normen
K	Onvoldoende in staat zijn om klanten op een goede manier te helpen	- KWH maandelijks meten en acties uitvoeren - Casussen bespreken en intervisie sessies - Gastvrije dienstverlening uitvoeringsagenda
N	Onvoldoende beschikbaarheid woningen voor laagste inkomens	- Doelstellingen bepaald voor verdeling woningen qua betaalbaarheid in portefeuille plan en monitoring hierop - Monitoring effecten huurbeleid en eventueel bijstellen om meer beschikbaarheid te creëren (aftoppen) - Werken met PMC's tbv betaalbare voorraad

De volgende twee risico's hebben we ook opgenomen in de Koers 2025-2028.

N. Onvoldoende beschikbare woningen laagste inkomens

Het ligt niet altijd binnen onze macht om het risico te voorkomen, maar wel om tijdig maatregelen te nemen om het effect het verkleinen. Of er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de laagste inkomens heeft ook te maken met het passend toewijzen. Zolang dit alleen op basis van huur is, in plaats van huur en energielasten, heeft dit in de toekomst gevolgen. In ons gebied met veel sloop- en nieuwbouwopgaven leidt dit alleen maar tot meer onrendabele investeringen.

C. Databeheer en informatievoorziening

Voor het risico databeheer en informatievoorziening zijn de huidige beheersingsmaatregelen nog niet afdoende. De eerste lijn is zich nog onvoldoende bewust van het belang en de eigen rol in dit proces. Daarnaast moeten we ook nog werkzaamheden en kennis overgedragen van de tweede naar de eerste lijn. Op die manier kan iedereen zijn rol in beheersing van data ook daadwerkelijk invullen. Dit onderwerp is nadrukkelijk benoemd in de Koers 2025-2028.

9.3 Beheersing frauderisico's

Het management en het bestuur dragen de verantwoordelijkheid voor het risicobeleid en voeren risicoanalyses uit als onderdeel van hun taken. Een essentieel onderdeel van deze risicoanalyse is het identificeren van mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. In onze integriteitscode is vastgelegd waar medewerkers terechtkunnen bij integriteitskwesties of vermoedens van fraude. Periodiek bespreken we de frauderisico's en de beheersing ervan met het management, de bestuurder en de Raad van Commissarissen. Vanuit uitgevoerde interne controles zijn geen aanwijzingen van fraude naar voren gekomen.

9.3.1 Effectieve implementatie

Veel maatregelen zijn al effectief geïmplementeerd. Zo hebben we een integriteitscode en een meldregeling voor misstanden. Ook is er voldoende functiescheiding en onze Administratie Organisatie (AO)/Interne Beheersing (IB) is op orde. Onze focus ligt vooral op preventieve maatregelen met betrekking tot de rechtvaardiging van fraude en het beperken van de gelegenheid om fraude te plegen. Dit zijn beide aspecten van de fraudedriehoek. We bevorderen functiescheiding en AO/IB en hanteren sancties waar nodig. Daarnaast stimuleren we open gesprekken over ethische dilemma's en moedigen we elkaar aan om kritisch te zijn.

9.3.2 Risico's met onvoldoende beheersmaatregelen

Er zijn enkele risico's waarvoor we de beheersmaatregelen nog onvoldoende vinden en waarbij de risicoscore hoger is dan onze risicobereidheid. In de tabel hieronder staat welke risico's dit betreft en welke maatregelen we momenteel hebben genomen en welke verdere acties we gaan ondernemen.

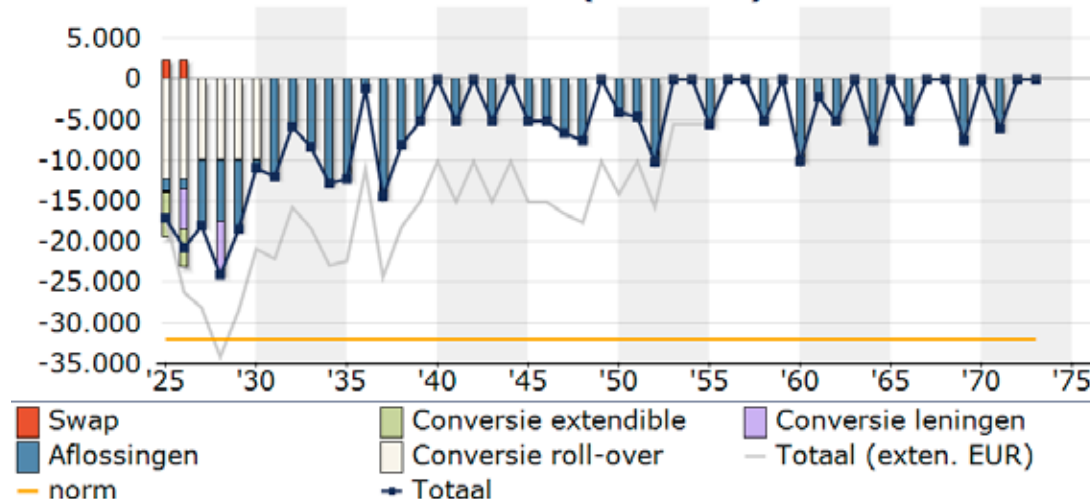
Risicogebied	Risicodefinitie	Geïmplementeerde maatregelen	Aanvullende acties/maatregelen
Vaststellen en doorvoeren tussentijdse huuraanpassingen	Het risico dat tussentijdse huuraanpassingen niet juist en/of volledig in rekening worden gebracht	• Streefhuur per woning liggen in ERP-systeem vast. • Huurbeleid Wierden en Borgen is vastgelegd. • Toepassen afwijkende huur bij mutatie alleen met paraaf manager Wonen. • Vier-ogenprincipe bij doorvoeren huuraanpassingen.	• Opstellen procesbeschrijving tussentijdse huurverhoging. • Adviseur planning & control stelt maandelijks vast dat de tussentijdse huuraanpassingen in het standenregister zijn gecontroleerd.
Beheer ICT-netwerk	Het risico dat het netwerk voor onbevoegden toegankelijk is en/of dat onbevoegden wijzigingen aanbrengen in het netwerk en/of applicaties.	• Nieuwe kantoorautomatisering met hoge beveiligingseisen is in 2024 geïmplementeerd. • Externen werken in een extra beveiligde omgeving met eigen devices. • Beveiliging netwerk, beheer netwerkgebruikers en wachtwoordbeheer (beheer op basis van two way authentication) • Op onbeheerde werkplekken (pauze, vergaderen) schermbeveiliging met wachtwoord. • Proces on- en off boarding personeel is vastgesteld • Cybersecurity-verzekering is afgesloten. • Periodieke voortgangsrapportages SLA's worden met accountmanager van externe partijen besproken.	• Vertrokken personeel heeft geen toegang meer tot netwerk. • Implementeren autorisatiematrix met behulp van software 2Control.

9.4 Rente- en liquiditeitsrisico

9.4.1 Renterisico uit leningen en derivaten

Als norm voor het renterisico hanteren we 15% van de leningportefeuille aan het eind van het voorgaande boekjaar. Voor 2025 en verder komt de norm hiermee uit op €31,9 miljoen. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Het renterisico bereikt een maximum in 2028 met een volume van circa €24 miljoen. In alle jaren hebben we nog voldoende ruimte om additionele (rente)risico's te dragen.

Renterisico: financiële contracten (x € 1.000)



9.4.2 Liquiditeitsrisico

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De investeringen van 2025 financieren we deels uit de operationele kasstromen en uit de verkochte woningen. Het resterende deel kunnen we financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

10. Financiën

10.1 Jaarresultaat

(bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.891.030	20.886.869
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.375.491	-6.140.124
Waardeverandering vastgoedportefeuille	7.223.423	-131.085.361
Netto resultaat overige activiteiten	4.892.575	2.270.913
Overige organisatiekosten	-2.180.224	-2.812.073
Leefbaarheid	-740.012	-764.210
Bedrijfsresultaat	30.462.283	-117.643.985
Financieringsresultaat	-5.781.737	-5.600.291
Belastingen	-4.493.195	-203.730
Jaarresultaat na belasting	20.187.351	-123.448.007

Zie voor verdere toelichting de jaarrekening.

10.2 Meerjarenbegroting

Bij de bepaling van de solvabiliteit en loan to value hanteren de toezichhouders de beleidswaarde als waardebegrip. De beleidswaarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat, gecorrigeerd voor de volgende afslagen:

- Eigen huurbeleid: in de marktwaarde wordt uitgegaan van markthuren bij mutatie maar bij corporaties zijn de huren gemaximeerd en worden streefhuren toegepast;
- Geen verkopen: in de beleidswaarde gaan we uit van doorexploiteren terwijl de marktwaarde (vaak) uitgaat van verkopen bij mutatie;
- Het eigen onderhoudsbeleid in plaats van marktnormen;
- De hoogte van de eigen bedrijfslasten in plaats van marktnormen.
- Een voorgeschreven disconteringsvoet

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat Wierden en Borgen altijd aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Om te beoordelen of we hieraan kunnen voldoen hanteren we de normen conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de continuïteitsratio's (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio).

In hierna volgende tabellen staan de ratio's voor 2024 (realisatie) en de ratio's uit de meerjarenbegroting. Zowel in het geheel, als voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk, voldoen wij voor de komende vijf jaar aan de normen. Gedurende het jaar monitoren wij belangrijke ontwikkelingen zoals prijs- en renteontwikkelingen en rekenen we dit door in de meerjarenbegroting. Hierover rapporteren we in de tertiaalrapportages.

Financiële kengetallen	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wierden en borgen							
ICR	>1,4	3,1	2,09	2,19	1,88	1,75	1,63
LTV beleidswaarde (%)	70<%	30,1	37,6	41,6	45,8	48,1	46,7
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>15%	63,9	60,3	58,7	54,4	51,0	51,6
Dekkingsratio (%)	<70%	24,4	29,1	32,9	35,8	37,2	35,6
Onderpandratio (%)	<70%	24,9	29,8	33,7	36,7	38,1	36,4
DAEB							
ICR	>1,4	3,1	2,08	2,18	1,87	1,76	1,63
LTV beleidswaarde (%)	<85%	30,6	38,0	42,1	46,4	48,7	47,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>15%	63,9	60,4	58,7	54,4	51,0	51,6
Dekkingsratio (%)	<70%	24,7	29,4	33,2	36,2	37,6	36,0
Niet-DAEB							
ICR	>1,8	1,9	3,69	6,61	11,31	-13,26	-
LTV beleidswaarde (%)	<75%	7,1	9,4	6,4	3,3	-	-
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>40%	93,0	89,6	92,6	95,7	98,7	99,9
Dekkingsratio (%)	<70%	7,4	9,1	6,1	3,1	-	-

10.2.1 Sturen op (meerjarige) kasstromen en liquiditeiten

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de mate waarin Wierden en Borgen in staat is om de renteverplichtingen op haar schulden te voldoen. De huidige ratio laat zien dat we op zowel de korte als middellange termijn over voldoende kasstromen beschikken om aan onze liquiditeitsverplichtingen te voldoen.

10.2.2 Solvabiliteit, loan to value

De solvabiliteit is een maat voor de financiële weerbaarheid op lange termijn en de loan to value meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Uit de ratio's blijkt dat we voldoende vermogen hebben om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. Er wordt voor de jaren 2025 tot en met 2029 op basis van de meerjarenbegroting naar verwachting binnen de marges geopereerd.

10.2.3 Marktwaaarde

Ons vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) is de verplichte waarderingsmethodiek nader uitgewerkt. Dit besluit verwijst naar het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde, oftewel het waarderingshandboek.

Om te waarborgen dat dit handboek leidt tot een aannemelijke marktwaaarde, wordt het jaarlijks geactualiseerd en op juistheid gecontroleerd. De actualisatie bestaat uit het aanpassen van normen en parameters, zodat deze blijven aansluiten bij de actuele marktomstandigheden. Bij de validatie van het handboek wordt beoordeeld of de berekende marktwaaarden logisch en herkenbaar zijn voor alle woningcorporaties, ongeacht provincie of type vastgoed.

In het waarderingshandboek worden twee methoden onderscheiden: de basisversie en de full-versie. Wij hanteren uitsluitend de full-versie, omdat ons bezit zich bevindt in het aardbevingsgebied. Conform het handboek is het gebruik van een full-waardering in dit gebied verplicht. Wij schakelen een taxateur in voor het waarderen van ons bezit, om te waarborgen dat de gehanteerde marktwaaarde zorgvuldig en onafhankelijk tot stand komt.

De totale waarde van de totale portefeuille is met €42 miljoen gestegen naar een waarde van €942 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 4,67%.

Deze 4,67% procent stijging wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- De marktontwikkelingen, waarbij leegwaardestijging het grootst is, zorgt voor een stijging van **2,17%**
- De voorraadmutaties (aankopen, verkopen, sloop, nieuwbouw) zorgen voor een stijging van **0,83%**
- Vastgoedgegevens, waarbij de grootste huur en leegstand, zorgen voor een stijging van **1,21%**
- De overdrachtskosten zorgt voor een stijging van **0,46%**

10.2.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waarderingsgrondslag die de waarde van het vastgoed van woningcorporaties weergeeft op basis van sociaal-maatschappelijke uitgangspunten, zoals langdurige exploitatie en betaalbaarheid. Deze waarde wordt gebruikt door toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), voor het beoordelen van de financiële positie van corporaties

Met ingang van verslagjaar 2024 is de methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde gewijzigd. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Langere kasstroomperiode: In plaats van een 15-jarige periode met een eindwaarde, wordt nu een kasstroomperiode van 60 jaar gehanteerd zonder eindwaarde.
- Aanpassing disconteringsvoet: Er wordt gebruikgemaakt van een sociale disconteringsvoet die beter aansluit bij het risicoprofiel van woningcorporaties.
- Onderhoud op basis van MJOP: Onderhoudskosten worden bepaald op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), wat leidt tot een realistischer beeld van de onderhoudslasten.
- Opname van investeringsverplichtingen: Verplichte investeringen, zoals het uitfaseren van woningen met energielabel E, F of G, worden expliciet opgenomen in de beleidswaarde.

Daarnaast is de verplichting om de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde toe te lichten in de jaarrekening komen te vervallen. Ondanks het vervallen van deze verplichting, tonen wij de afslagen alsnog in de bijbehorende afbeelding, om zo transparant mogelijk inzicht te geven in de opbouw van de beleidswaarde.



10.2.5 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Bovenstaande afslagen betreffen enkel de afslagen op het woningbezit. Van de overige verhuureenheden wordt verondersteld, dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

Stijging beleidswaarde

Per 31 december 2024 bedraagt de beleidswaarde 72,83% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

1. Wij verkopen ons bezit niet, maar houden het beschikbaar voor verhuur. Hierdoor realiseren we €142 miljoen minder waarde.
2. verhuren wij ons bezit niet tegen marktconforme prijzen, maar volgens ons eigen huurbeleid waarin betaalbaarheid centraal staat. Dit leidt tot een lagere waarde van €214 miljoen.
3. Ons onderhoudsniveau ligt hoger dan dat van commerciële partijen, wat de verdien capaciteit met €142 miljoen vermindert.
4. Ook onze beheerlasten zijn hoger dan bij commerciële vastgoedbeleggers, wat resulteert in €19 miljoen minder waarde.
5. De disconteringsvoet van de marktwaarde wordt vervangen door de voorgeschreven disconteringsvoet. Dit heeft een positief effect van € 261 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde aan het eind van 2024 en de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat	942.070	900.046
Beleidswaarde	686.097	465.100
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	255.973	434.946
Eigen vermogen conform jaarrekening	711.104	694.823
Af: Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	255.973	434.946
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	455.130	259.877

Dit betekent dat circa 36% van het totale eigen vermogen (2023: 63%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Vanwege de schommelingen van (met name) de beleidswaarde, is de mate van realisatie onderhevig aan veranderingen.

De systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde is, zoals eerder benoemd, gewijzigd. Hierdoor is een vergelijking met de beleidswaarde van 2023 niet mogelijk.



II jaarrekening

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1a)	1.557.516	1.101.667
Vastgoedbeleggingen	(1b)		
DAEB vastgoed in exploitatie		929.947.575	888.820.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.122.385	11.225.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.510.985	3.052.994
		<u>951.580.945</u>	<u>903.099.360</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.812.421	1.827.168
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		1.372	1.372
Latente belastingvordering(en)		1.539.836	2.454.466
Overige vorderingen		29.121	46.731
		<u>1.570.329</u>	<u>2.502.569</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	(4)	1.115.463	1.303.709
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		705.099	444.472
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.900.683	5.004.423
Overige vorderingen		56.337	27.256
Overlopende activa		1.386.249	966.539
		<u>5.048.368</u>	<u>6.442.690</u>
Liquide middelen	(6)	4.795.678	4.051.459
		<u>967.480.720</u>	<u>920.328.623</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		428.081.485	407.650.111
Overige reserves		286.928.730	287.172.756
		<u>715.010.216</u>	<u>694.822.867</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		16.798.191	21.319.153
Overige voorzieningen		228.102	162.306
		<u>17.026.293</u>	<u>21.481.459</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		2.132.762	2.394.712
Schulden aan banken		205.815.339	174.033.206
Overige schulden		4.570.454	4.330.331
		<u>212.518.555</u>	<u>180.758.249</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		261.950	254.109
Schulden aan banken		1.237.016	6.290.790
Schulden aan leveranciers		4.606.554	2.459.517
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.303.929	3.174.879
Overlopende passiva		13.516.208	11.086.752
		<u>22.925.657</u>	<u>23.266.047</u>
		<u>967.480.720</u>	<u>920.328.623</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	47.286.937	46.718.833
Opbrengsten servicecontracten	(12)	943.398	930.567
Lasten servicecontracten	(13)	-811.338	-841.416
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.503.294	-5.724.175
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-17.718.682	-16.129.836
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.305.991	-4.067.104
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.891.030	20.886.869
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.769.826	14.876.028
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-40.264	-81.923
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-2.354.071	-20.934.228
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.375.491	-6.140.124
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-29.921.572	-35.584.729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	37.144.995	-95.500.632
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.223.423	-131.085.361
Opbrengst overige activiteiten	(20)	4.892.575	2.270.913
Nettoresultaat overige activiteiten		4.892.575	2.270.913
Overige organisatiekosten	(21)	-2.180.224	-2.812.073
Leefbaarheid	(22)	-740.012	-764.210
Bedrijfsresultaat		26.975.633	-117.643.985
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		-178.828	75.233
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		685.998	276.170
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.288.907	-5.951.694
Financiële baten en lasten	(23)	-5.781.737	-5.600.291
Resultaat voor belastingen		24.680.546	-123.244.276
Belastingen	(24)	-4.493.195	-203.730
Resultaat na belastingen		20.187.351	-123.448.007

3. Kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

		2024	2023
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	(11)	47.356.748	46.542.452
Vergoedingen	(12)	869.745	797.122
Overige bedrijfsontvangsten	(20)	1.379.624	2.481.670
Ontvangen interest		553.431	139.550
Saldo ingaande kasstromen		50.159.548	49.960.794
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	(14)	-6.540.101	-6.792.837
Onderhoudsuitgaven	(15)	-16.339.304	-12.378.618
Overige bedrijfsuitgaven	(16,21)	-7.967.590	-8.033.143
Betaalde interest	(23)	-5.908.776	-5.645.644
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	-90.206	-322.271
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(22)	-580.916	-631.849
Vennootschapsbelasting	(24)	-1.474.824	-6.133.396
Saldo uitgaande kasstromen		-38.901.717	-39.937.758
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.257.831	10.023.036
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	(17)	3.211.781	2.241.764
Verkoopontvangsten grond	(17)	60.001	28.366
(Des)Investeringsontvangsten overig	(10)	3.948.612	5.484.921
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		7.220.394	7.755.051

		2024	2023
		€	€
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	(1)	-19.340.657	-3.307.652
Verbeteruitgaven	(1)	-22.660.580	-16.741.096
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1)		-426.195
Sloopuitgaven	(1)	-1.253.302	-1.536.976
Investerings overig	(2)	-1.030.117	124.042
Verwerving van materiële vaste activa		-44.284.656	-21.887.877
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-37.064.262	-14.132.826
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen	(9)	33.500.000	22.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing geborgde leningen		-6.450.575	-17.132.140
Aflossing ongeborgde leningen	(9)	-498.775	-17.449
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		26.550.650	5.350.411
Mutatie liquide middelen		744.219	1.240.621
Liquide middelen per 1 januari	(6)	4.051.459	2.810.838
Liquide middelen per 31 december	(6)	4.795.678	4.051.459
Mutatie liquide middelen		744.219	1.240.621

4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

ALGEMENE TOELICHTING

Toegelaten instelling

Woningstichting Wierden en Borgen (geregistreerd onder KvK-nummer 02033956), statutair gevestigd te Bedum, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Ze is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan met name uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in Euro's tenzij anders is vermeld.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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 van het Burgerlijk Wetboek 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.

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 de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

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

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. 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 naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen 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 dat 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 zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen 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 management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. 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 verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de verwerking van de ontvangen gelden voor aardbevingsschade, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Schattingswijzigingen

Beleidswaarde

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Toegelaten instelling heeft op de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt EUR 238.136.155.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en 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.

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 economische 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 haar economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderinggrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen 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 vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling 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.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

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, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreffen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd wordt 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. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderings-complex). 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.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het 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 waardeverandering zich voortdoet.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit en waarbij de exploitatie beëindigd is.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat het actief beschikbaar is voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Bedrijfspan 40 jaar
- Vervoersmiddelen 5 / 8 jaar
- ICT/ hardware 3 / 5 jaar
- Inrichting en inventaris 3 / 10 jaar

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste 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.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de toegelaten instelling een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die indien er geen sprake is van (dis)agio en/of transactiekosten, gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingenverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is 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, inclusief geactiveerde rente, 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.

Overige voorraden

Voorraad materiaal

De voorraad materiaal wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

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.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van de marktwaarde lager is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt en;
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de instelling 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 de instelling nadelige gevolgen heeft. Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd. Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringsen.

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

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Langlopende schulden

De waardering van de langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van de kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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 en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, reparatieonderhoud, contractonderhoud en onderhoud in VVE's verantwoord. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten 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, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, 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. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van full waardering. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer als ook erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren. Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord. Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten. Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

Leasing

De instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Als de instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Personeelsbeloningen

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 toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen 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 toegelaten instelling. 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.

Nederlandse pensioenregelingen

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, 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 toegelaten 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 ondernemingsobligaties/ rendement op staatsleningen 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 toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Belastingen over de winst of het verlies

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames. 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

die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. 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.

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.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Aandeel in resultaat van 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 deelneming. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Wierden en Borgen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder resultaat deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Toerekening baten en lasten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Naar rato van het aantal fte van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

6. 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.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen 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).

8. Grondslagen gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

Wierden en Borgen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wierden en Borgen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van parkeergelegenheden.

Uitgangspunten

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

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

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 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.

Verbonden partijen

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

9. Toelichting op de balans per 31 december 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1a. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa	ICT/ software
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.205.640
Cumulatieve afschrijving	-1.103.973
Boekwaarde 1 januari 2024	<u>1.101.667</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	882.371
Afschrijving	-426.522
Totaal mutaties 2024	<u>455.849</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.088.011
Cumulatieve afschrijving	-1.530.495
Boekwaarde 31 december 2024	<u>1.557.516</u>

Afschrijvingen

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- ICT/ software 3 - 5 jaar

1b. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie 2024 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024 €
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	479.540.722	11.722.508
Waardeverandering	409.279.678	-496.592
Marktwaarde	888.820.450	11.225.916
(DES)INVESTERINGEN:		
Aankopen in DAEB vastgoed in exploitatie		
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	11.358.418	0
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	25.419.684	22.995
<i>Buitengebruikstellingen en afstotingen</i>		
Desinvesteringen sloop	-708.190	0
Desinvesteringen verkoop	-1.822.692	-203.600
Subtotaal aanschafprijs	34.247.220	-180.605
WAARDEVERANDERING		
Aanpassing marktwaarde	36.029.858	1.115.137
<i>Waarderverandering onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Nieuwbouw	-2.841.453	0
Verbeteringen	-21.934.018	0
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen sloop	-1.320.971	0
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen verkoop	-3.053.480	-38.062
Overige mutaties	-31	0
Subtotaal waardeverandering	6.879.905	1.077.075
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	513.787.992	11.541.903
Waardeverandering	416.159.583	580.483
Marktwaarde	929.947.575	12.122.385

Uitgangspunten marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2024 (hierna: marktwaarde) is vastgesteld op € 942 miljoen. De onderverdeling naar typen vastgoed is weergegeven in de onderstaande tabel.

Type	Aantal VHE	Marktwaarde ultimo 2024 in €	Versie
Eengezinswoningen	5.654	746.266.024	Full waardering
Meergezinswoningen	1.142	159.870.446	Full waardering
Bedrijfsmatig onroerend goed	29	2.848.459	Full waardering
Maatschappelijk onroerend goed	45	6.166.617	Full waardering
Zorgvastgoed (intramuraal)	198	24.960.954	Full waardering
Parkeergelegenheden	294	1.957.460	Full waardering
Totaal	7.362	942.069.960	Full waardering

Taxatieproces

Bij gebruik van de full versie dient Wierden en Borgen jaarlijks minimaal een derde van het bezit te waarderen via een volledige taxatie. Voor het overige deel is een interne waardering van de corporatie vereist óf kan een markttechnische update gekozen worden. De te waarderen portefeuille is door Wierden en Borgen (in samenspraak met de taxateur en de accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

In 2024 is een derde deel middels een full waardering getaxeerd door de externe taxateur. Voor het overige deel van het bezit heeft een taxatie-update plaatsgevonden.

Wierden en Borgen gebruikt TMS en WALs van Ortec Finance als taxatiesoftware. TMS en WALs zijn voorzien van een goedgekeurd assurancerapport.

Vrijheidsgraden

De full versie van het handboek is in de basis gelijk aan de basisversie echter is het mogelijk om op basis van toetsing door een externe taxateur vrijheidsgraden door te voeren. Vrijheidsgraden houden in dat afgeweken kan worden van bepaalde veronderstellingen en parameters uit het handboek. De belangrijkste veronderstellingen in de vrijheidsgraden uit de jaarrekening van voorgaand jaar en van 2024 worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Het management is (met behulp van de taxateur) verantwoordelijk om de vrijheidsgraden te bepalen.

	2024	2023
Parameters woongelegenheden		
Exit Yield doorexploiteren	7,14%	7,34%
Exit Yield uitponden	5,67%	5,74%
Markthuur (gemiddeld) in €	916	841
Leegwaarde (gemiddeld) in €	236.439	205.094
Leegwaardestijging (gemiddeld)	15,28%	12,37%
Mutatiekans uitponden	6,98%	7,46%
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,50%	6,98%
Disconteringsvoet uitponden	9,17%	7,85%
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorg		
Contractduur bij verlenging nieuw contract in jaren	5	5
Exit Yield doorexploiteren	8,02%	9,07%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,90%	6,90%
Mutatiekosten technisch (gemiddeld) in €	1.532	1.437
Mutatiekosten marketing (gemiddeld) in €	1.479	1.392
Parameters parkeerplaatsen		
Markthuur (gemiddeld) in €	47,99	47,74
Mutatiekans doorexploiteren	10,00%	10,00%
Mutatiekans uitponden	10,00%	10,00%
Exit Yield doorexploiteren	9,09%	10,00%
Exit Yield uitponden	7,32%	10,25%
Leegwaarde (gemiddeld) in €	10.980	10.068

Schematische vrijheid

Voor de bedrijfsmatige, maatschappelijke en zorg (BOG-MOG-ZOG) complexen zijn schematische vrijheidsgraden toegepast. Er is gebruik gemaakt van de schematische vrijheidsgraad looptijd na herziening en mutatieleegstand. De mutatieleegstand is aangepast naar een mutatieleegstand van 3 maanden.

Markthuur(stijging)

Voor de wooncomplexen is er een (marktconform) percentage van de leegwaarde toegepast op basis van de huur/leegwaarde tabel van het Generieke Parameter Overleg. Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare huurreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de taxeren woningen. De taxateurs hebben per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddelde oppervlakte de markthuur bepaald. Per wooncomplex is door de taxateurs beoordeeld of de markthuur op basis van de tabel gewijzigd moet worden. De taxateurs hebben geconstateerd dat in het getaxeerde gebied woonplaatsen met een kleine omvang een beperkte huurmarkt hebben. Ongeacht de oppervlakte van de woning worden deze veelal onder de liberalisatiegrens verhuurd. De markthuur is in deze gevallen afgetopt op de liberalisatiegrens.

Ten aanzien van de BOG complexen is per verhuurbare eenheid de markthuur afgeleid van recente transacties. De markthuur voor de parkeercomplexen is afgeleid van recent verhuurde transacties. Wat betreft de markthuurstijging zijn de afspraken in het handboek gevolgd.

Exit yield

De exit yield is een methode om de eindwaarde in jaar 15 te bepalen (de waarde van de kasstromen vanaf jaar 16).

In beginsel wijzigen de taxateurs de exit yield voor wooncomplexen niet. Wanneer deze niet aannemelijk zijn, voeren de taxateurs een eigen exit yield op. Bij 84 van de 325 wooncomplexen hebben de taxateurs een eigen gekozen exit yield opgevoerd.

Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde voor BOG MOG ZOG en PAR vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$.

Leegwaarde(stijging)

Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare kooppreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. De taxateur heeft per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de leegwaarde bepaald. Hierbij is uitgegaan van een sober afwerkingsniveau van de woningen van de complexen. Daarnaast is er voor de leegwaardebepaling (fictief) uitgegaan van eigendom/ langdurig afgekocht erfpacht om hier zodoende in de marktwaardebepaling niet dubbel voor te corrigeren. Per complex zijn de drie tot vijf beste referenties in ons referentieblad opgenomen, gebaseerd op basis van actuele en vergelijkbare referenties.

Voor wat betreft parkeren is een vergelijkbare werkwijze als hierboven toegepast. Wat betreft de leegwaardestijging zijn de vastgestelde percentages van het Generieke Parameter Overleg gevolgd. Deze percentages zijn afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde en zijn aannemelijk bevonden. Voor wat betreft de leegwaardestijging parkeren is uitgegaan van de bevindingen in het handboek.

Disconteringsvoet

Per complex zijn de drie tot vijf beste referenties in ons referentieblad opgenomen, gebaseerd op basis van actuele en vergelijkbare referenties.

Mutatie- en verkoopkans

Voor wat betreft mutatiekans is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de door de opdrachtgever opgegeven 5-jaars historische mutatiegraad. Afwijkingen ten opzichte van de mutatiegraad in de vorige waardering zijn doorgevoerd overeenkomstig de afspraken uit het Generieke Parameter overleg.

Achterstallig onderhoud

Ten aanzien van het onderhoud is in de waardering uitgegaan van de voorwaarden in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Er is sprake van inrekening van achterstallig onderhoud voor € 1,9 miljoen bij 9 complexen en 128 vhe's.

Technische splitsingskosten

Conform het Generieke Parameter Overleg worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.

Erfpacht

In deze portefeuille is geen sprake van erfpacht.

Overdrachtsbelasting

In de waardering is gerekend met een overdrachtsbelasting van 10,4% (totaal percentage kosten koper is 11,4%).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen opgenomen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 1.351 miljoen (2023: € 1.331 miljoen).

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 475. Het aantal woningen dat naar verwachtingen komend jaar verkocht zal worden bedraagt 17 woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt €3,1 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt €2,2 miljoen.

De marktontwikkelingen en hun invloed op de marktwaarde zijn opgenomen in het jaarverslag.

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd.

Om aan te sluiten bij de vereisten zoals geadviseerd in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2023.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2024.

Het bezit is door sloop, nieuwbouw, verkoop en aankopen gewijzigd (voorraadmutaties). Ook is gemuteerd in de objectgegevens in verband met correctie op de gegevens van voorgaand jaar.

De genoemde wijzigingen zijn te classificeren als een schattingswijziging en hebben impact op het vermogen en het resultaat. De impact van deze schattingswijzigingen bedraagt over het boekjaar 2024:

Impact schattingswijzigingen marktwaarde x € 1.000,-	
Marktwaarde 2023	900.046
Subtotaal voorraadmutaties	7.447
Subtotaal mutatie objectgegevens	10.932
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	4.143
Subtotaal markthuur	3
Subtotaal mutaties parameters marktontwikkeling	19.499
Marktwaarde 2024	942.070

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen

voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde

	Beleidswaarde 2024	Marktwaarde 2024
Huurprijzen	Streefhuur van 75 % van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur EUR 670,38 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 880 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld EUR 3.115 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 1.038 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 1.076 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 929 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting EFG-label	EUR 7 miljoen aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG-labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 6,25% tot 11,40 %.

Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Specificatie beleidswaarde	2024	2023
DAEB	€ 673.358.874	€ 455.039.464
Niet-DAEB	€ 12.737.871	€ 10.060.388
Totaal	€ 686.096.746	€ 465.099.926

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 61,9 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 41,1 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 55,0 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024 €	2023 €
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.423.216	15.325.229
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.370.222	-4.575.384
Boekwaarde per 1 januari	3.052.994	10.749.845
<i>Mutaties</i>		
<i>Aanschaffingswaarde</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-11.358.418	-16.184.511
Investeringsen	22.586.268	6.282.498
Totaal	11.227.850	- 9.902.013
<i>Cumulatieve waardeverandering</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	2.841.453	4.582.312
Toevoeging	-7.611.312	-2.377.150
Totaal	-4.769.859	2.205.162
Totaal mutaties	6.457.991	- 7.696.851
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	16.651.066	5.423.216
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.140.081	-2.370.222
	9.510.985	3.052.994

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2023 idem).

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost Voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting in noot 8 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- panden	Inventaris	ICT/ hardware	Vervoers- Middelen	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.111.693	248.685	563.065	612.596	4.536.038
Cumulatieve afschrijving	-1.558.028	-170.905	-454.092	-525.845	-2.708.870
Boekwaarde 1 januari 2024	1.553.665	77.780	108.973	86.751	1.827.168
<i>Mutaties</i>					
Investeringsen	44.830	1.521	149.115	13.201	208.667
Buitengebruikstellingen	-	-64.906	-56.926	-112.935	-234.767
Desinvesteringsen	-	-	-	-	-
Afschrijving	-146.207	-16.168	-32.514	-28.526	-223.415
Afschrijving buitengebruikstellingen	-	64.906	56.926	112.935	234.767
Totaal mutaties 2023	-101.377	-14.647	116.601	-15.325	-14.748
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.156.523	185.300	655.254	512.862	4.509.939
Cumulatieve afschrijving	-1.704.235	-122.167	-429.680	-441.436	-2.697.518
Boekwaarde 31 december 2024	1.452.288	63.133	225.574	71.426	1.812.421

Afschrijvingen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Bedrijfspan 40 jaar
- Vervoersmiddelen 5 - 8 jaar
- ICT/ hardware 3 - 5 jaar
- Inrichting en inventaris 3 - 10 jaar

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen	2024	2023
	€	€
WoningNet NV	1.372	1.372
	1.372	1.372

Het belang in WoningNet NV, gevestigd te Weesp, bedraagt 100 aandelen in het geplaatste kapitaal (0,021%) gewaardeerd tegen de aankoopkoers van € 13,72. Deze deelneming is tegen kostprijs gewaardeerd.

Latente belastingvordering(en)

Sinds 1 januari 2008 is Wierden en Borgen voor al haar activiteiten onderworpen aan Vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Wierden en Borgen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan Vennootschapsbelasting. Wierden en Borgen heeft de vaststellingsovereenkomst 2 in 2009 ondertekend. De vaststellingsovereenkomst 2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode werd de vaststellingsovereenkomst 2 stilzwijgend steeds met 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december had opgezegd. De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de vaststellingsovereenkomst per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging had voor Wierden en Borgen een beperkte impact en voornamelijk betrekking op de terug te nemen afwaardering naar lagere WOZ-waarde. Per ultimo 2023 resteerde een terug te nemen WOZ-afwaardering. Wierden en Borgen heeft conform belastingjaar 2023 er uiteindelijk voor gekozen om in 2024 wederom niet vrijwillig het afwaarderingspotentieel terug te nemen. Dit heeft te maken met het feit dat de Belastingdienst de lijn lijkt te kiezen dat een vrijwillige terugname alleen toegestaan wordt bij zeer geringe bedragen of indien gekozen wordt voor een stelselwijziging waarbij in het nieuwe stelsel geen afwaardering meer plaatsvindt. Bij een stelselwijziging zou Wierden en Borgen in de ogen van de fiscus mogelijk de gehele afwaardering op sloopwoningen terug moeten nemen. Derhalve is ervoor gekozen om vooralsnog geen vrijwillige terugname te nemen van de afgewaardeerde woningen.

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en verplichtingen voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in de jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed (afschrijvingspotentieel van het vastgoed en vastgoed dat voor verkoop is gelabeld) en de waardering van leningen en derivaten. Latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,359% (2023: 2,370%). De balanspost bestaat uit de volgende latenties:

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheer en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen 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.

Per 31-12-2024	Commerciële waardering in €	Fiscale waardering in €	Vershil in waardering in €
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	942.069.960	732.977.507	209.092.483
Vastgoed in ontwikkeling	9.086.057	56.624.885	-47.538.828
Vastgoed ten dienste van exploitatie	3.369.937	4.273.376	-903.439
Totalen	954.525.954	793.875.768	€ 160.650.216

Waardering extendible leningen, embedded swaption en
renteswap derivaat

	2024 €	2023 €
Marktwaaarde extendible leningen	4.570.454	4.327.651
Embedded swaption	-29.121	-46.731
Renteswap derivaat	244.756	326.341

De balanspost Latente belastingvordering(en) is als volgt opgebouwd:

Per 31-12-2024	Verschil nominaal €	Verschil contant €	Realisatie < 1 jaar €
Extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat	178.100	178.100	16.506
Afschrijvingen	1.529.800	1.361.736	182.792
Totaal	1.707.900	1.539.836	199.298

Latente belastingvordering inzake extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	194.606	211.306
Mutaties	-16.506	-16.700
Stand per 31 december	178.100	194.606

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 4.570.454. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 178.100. Voor dit integrale verschil is een latentie gevormd. Deze latentie is al contant vanwege het feit dat het achterliggende derivaat reeds contant is gemaakt. De latentie is berekend op een looptijd van 2 jaar.

Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel

	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	2.259.860	1.099.364
Mutaties	-898.124	1.160.496
Stand per 31 december	1.361.736	2.259.860

De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. De latentie is berekend op een looptijd van 10 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Overige voorraden	2024	2023
	€	€
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	-	82.000
Voorraad materiaal	244.183	267.482
Grondposities	871.280	954.227
Totaal overige voorraden	1.115.463	1.303.709

5. Vorderingen

Huurdebiteuren	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	799.603	551.360
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-94.504	-106.888
	705.099	444.472

In de vordering huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 25.389 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

Voorziening huurdebiteuren	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	106.888	140.041
Dotatie	107.513	51.308
Onttrekking	-119.897	-84.461
Stand per 31 december	94.504	106.888

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.623.255	5.004.423
	2.623.255	5.004.423

Overige vorderingen	2024	2023
	€	€
Overige vorderingen	56.337	27.256
	56.337	27.256

Overlopende activa	2024	2023
	€	€
Overige subsidies	621.214	-
Voorschot deurwaarders	195	4.737
Vooruitbetaald diversen	764.840	961.802
	1.386.249	966.539

De post Vooruitbetaald diversen bestaat uit de volgende bedragen:

	2024
	€
Diverse vooruitbetaalde facturen	582.222
Vooruitbetaalde facturen inzake De Kr8	182.539
Overige overlopende activa	79
Totaal	764.840

6. Liquide middelen

	2024	2023
	€	€
Bank	4.795.678	4.051.459

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	407.650.111	524.868.354
Overboeking van overige reserve	24.805.825	-90.380.993
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.320.971	-13.307.347
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.053.480	-13.529.903
Stand per 31 december	428.081.485	407.650.111

Per 31 december 2024 is in totaal € 428 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023 €408 miljoen), zijnde (alleen) de positieve verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is op basis van full waardering 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 waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 256 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de 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 vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	287.172.756	293.402.520
Resultaat boekjaar	20.187.351	-123.448.307
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-24.805.825	90.380.993
	282.276.854	260.335.507
Realisatie uit herwaarderingsreserve	4.374.448	26.837.250
Stand per 31 december	286.928.730	287.172.756

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de rvc vergadering gehouden op 19 juni 2024. De rvc vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2024

Vooruitlopend op de rvc vergadering van 16 juni 2025 is het voorstel om het resultaat aan de overige reserve toe te voegen. Dit is ook als zodanig in deze jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	21.319.153	1.599.520
Dotatie	25.772.010	25.281.107
Onttrekking	- 29.862.396	-4.778.868
Vrijval	-430.576	-782.606
Stand per 31 december	16.798.191	21.319.153

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Voor de volgende projecten is een voorziening opgenomen:

	2024	2023
014 Professorenbuurt Bedum	546.133	-
369 Zuiderstraat Middelstum	1.305.454	-
Dobbestraat 2e fase Woltersum	250.922	-
019 Zeeheldenbuurt Bedum	-	1.952.323
Munster 2e en 3e fase	509.433	-
205 Hoogkerk Polmanstraat	-	410.551
Marskramer Ten Boer	-	1.244.270
Voorziening vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.611.942	3.607.144
24 woningen Eenrum	813.232	-
Damsterweg 5-7, Dorpstraat 25 en 27 Oosterwijtwerd	394.405	-
De Hoogte 1-5 & Lissebonsepad 4A B C & 7A B 't Zandt	781.624	-
Duurzaam Thuis 2 Deelproject 3	2.296.662	-
Elzenstr 1-5, 2-12 & Esdoornstraat 2-18 UHM Heijmans-project	1.877.660	-
Fivelpad 1-13 Zijldijk Heijmans-project	640.927	-
Fivelpad 15-25 Zijldijk Heijmans-project	612.456	-
Groensingel 62 64 68 Middelstum Heijmans-project	332.017	-
J. van Stolbergstraat 18 tm 32 H Lofversstr 33 tm 47	109.553	-
Kwekersweg 35 & Elzenstr 14-18 UHM Heijmans-project	388.927	-
Lange Drift 54-70 UHM Heijmans-project	803.525	-
Ripperdahof 8-12 Bauwemalaan 7 & 11 Roodeschool	530.430	-
Schoolstraat 3-9 Fivelweg 5-7 Zijldijk Heijmans-project	674.862	-
Zuster Kortestraat 41-63 Roodeschool Heijmans-project	1.209.178	-
Middenweg schoenerstraat Hoogkerk	657.686	4.338.288
Stadsweg 8 t/m 18 en P. Waijerstr 11 t/m 25a, 37 & 47	2.063.105	2.136.033
Irene- en Prinses Margrietstraat Groningen	-	2.564.574
Margriet & Christinastraat Hoogkerk	-	1.832.689
Schildersbuurt Hoogkerk	-	5.462.632
Tuinbouwstraat Zuidwolde	-	1.377.793
Voorziening investeringen in vastgoed in exploitatie	14.186.249	17.712.009
Totaal	16.798.191	21.319.153

Overige voorzieningen

Voorziening Jubilea	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	162.306	247.650
Vrijval/ dotatie	83.102	-64.712
Onttrekking	-17.306	-20.632
Stand per 31 december	228.102	162.306

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening is een disconteringsvoet van 2,66% gehanteerd. Het recht op een jubileumuitkering bestaat na 12,5 jaar, 25 jaar en 40 jaar in dienst. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld is nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 44.887.

9. Langlopende schulden

	2024 €	2023 €
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	2.648.818	3.001.974
Aflossing	-254.106	-353.156
Stand per 31 december	2.394.712	2.648.818
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-261.950	-254.106
Langlopend deel per 31 december	2.132.762	2.394.712

Schulden aan banken

Stand per 1 januari	180.323.999	187.373.398
Opgenomen gelden	33.500.000	22.500.000
Af: naar Wold & Waard	-	-12.676.667
Af: Aflossing	-6.771.644	-16.872.732
Stand per 31 december	207.052.355	180.323.999
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.237.016	-6.290.793
Langlopend deel per 31 december	205.815.339	174.033.206

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 229.693.275.

Borging door WSW

Ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant van € 212.813.554 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft twee variabele hoofdsomleningen, voor een totaalbedrag van € 12.400.000, geheel geborgd. Van deze twee leningen is per balansdatum € 5.900.000 getrokken en bedraagt de nog op te nemen ruimte € 6.500.000.

Gemiddelde rentepercentages

Per 31 december 2024 is het gewogen gemiddelde rentepercentage 3,16% en het ongewogen gemiddelde rentepercentage 3,50%.

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 19,73 jaar.

Leningruil Vestia

De volkshuisvestelijke bijdrage (agio) als gevolg van de leningruil met Vestia is voor een bedrag van € 3.133.512 opgenomen onder de langlopende schulden kredietinstellingen. In de aflossingsverplichtingen komend boekjaar is als gevolg hiervan een bedrag van € 76.810 opgenomen voor de vrijval van het agio (amortisatie).

Roll overs

Per balansdatum beschikt Wierden en Borgen over twee leningen met een variabele hoofdsom. Dit betreft een lening van € 2.400.000 en een lening van € 10.000.000 (ruimte per balansdatum € 6.500.000). Hiermee beschikt Wierden en Borgen over toereikende faciliteiten.

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.422.156 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Dit betreft de aflossingsverplichtingen exclusief de vrijval van het agio op de Vestiadeal.

2024				2023			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	5.900.000			Roll over	4.400.000		
0% - 2%	41.855.274			0% - 2%	41.992.601		
2% - 3%	22.551.327			2% - 3%	21.163.252		
3% - 4%	76.688.637			3% - 4%	52.360.476		
4% - 5%	59.065.033			4% - 5%	59.476.737		
5% - 6%	253.285			5% - 6%	369.837		
> 6%	-			> 6%	0		
	206.313.556				179.762.903		
Renteherzienings-periode				Renteherzieningsperiode			
0 tot 6 maanden	5.900.000			0 tot 6 maanden	4.400.000		
6 maanden tot 1 jaar	5.593.258			6 maanden tot 1 jaar	480.852		
1 tot 5 jaar	16.000.000			1 tot 5 jaar	21.593.258		
5 tot 10 jaar	-			5 tot 10 jaar	0		
10 jaar en langer	-			10 jaar en langer	0		
	27.493.258				26.474.110		
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	5.807.365			0 tot 1 jaar	5.078.718		
1 tot 5 jaar	26.947.923			1 tot 5 jaar	25.637.123		
5 tot 10 jaar	28.071.076			5 tot 10 jaar	21.368.806		
10 tot 15 jaar	41.918.156			10 tot 15 jaar	33.102.544		
15 tot 20 jaar	10.205.483			15 tot 20 jaar	15.213.384		
20 jaar en langer	93.363.553			20 jaar en langer	79.362.328		
	206.313.556				179.762.903		
	Overheid	Krediet	Totaal		Overheid	Krediet	Totaal
Vast	2.394.712	183.018.844	185.413.556	Vast	2.648.821	157.714.082	160.362.903
Variabel		5.900.000	5.900.000	Variabel		4.400.000	4.400.000
Extendible		10.000.000	10.000.000	Extendible		10.000.000	10.000.000
Basis		5.000.000	5.000.000	Basis		5.000.000	5.000.000
	2.394.712	203.918.844	206.313.556		2.648.821	177.114.082	179.762.903

Overige schulden	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	4.330.331	4.383.654
Waardemutatie	242.803	-10.505
Waarborgsommen	-2.680	-42.818
Stand per 31 december	4.570.454	4.330.331

De Overige schulden bestaan uit de marktwaarde van vier leningen met een optie-element, oftewel leningen met 'embedded derivaten' of 'extendible leningen'. De vier leningen hebben een nominale waarde van in totaal € 10.000.000. De kredietverstrekker heeft in 2025 een optie om te verlengen tot 2055 tegen 4,795% (nominaal € 5.500.000) en in 2026 tot 2051 tegen 4,03% (nominaal € 4.500.000). Aan deze leningen is een collar-constructie (combinatie van een cap en een floor) met een knock-in floor gekoppeld.

10. Kortlopende schulden

	2024	2023
	€	€
<i>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	261.950	254.109
Schulden aan banken	1.160.206	6.214.389
Vrijval agio Vestiadeal	76.810	76.401
	<u>1.498.966</u>	<u>6.544.899</u>
 <i>Schulden aan leveranciers</i>		
Crediteuren	4.606.554	2.459.517
	<u>4.606.554</u>	<u>2.459.517</u>
 <i>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>		
Omzetbelasting	3.019.752	2.871.668
Loonheffing	215.641	152.384
Pensioenen	68.195	150.317
Premies sociale verzekeringen	341	510
	<u>3.303.929</u>	<u>3.174.879</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	2.525.119	2.175.466
Vakantiedagen	223.406	185.801
Accountantskosten	150.371	158.000
Huurvoorstanden	456.979	386.766
Renteswap derivaat	244.756	326.341
Vooruit ontvangen subsidies 2023/2024	1.847.456	1.489.706
Subsidies Ten Boer en Ten Post	1.413.144	1.428.336
IMG aardbevingsschades	695.766	1.737.165
Nog te ontvangen facturen	5.451.247	2.694.721
Servicekosten verrekenbaar	123.455	102.735
Maatregel 12B Nij Begun	377.910	-
Overige overlopende passiva	6.599	401.715
	<u>13.516.208</u>	<u>11.086.752</u>

Per balansdatum heeft Wierden en Borgen de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank, tot een bedrag van € 500.000,-.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het bedrag waarover kredietrisico wordt gelopen bedraagt per 31 december 2024 € 12,4 miljoen (2023: € 12,9 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 705.099 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van het betalingsgedrag uit het verleden worden hier geen grote risico's verwacht.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Renterisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende schulden bij herfinanciering van bestaande schulden. Dit betreft zowel de vastrentende schulden als de schulden met variabele renteafspraken. Dit risico wordt gelopen ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt de toegelaten instelling een risico over de marktwaarde. Met betrekking tot een bepaalde variabel rentende schuld heeft de toegelaten instelling een rentederivaat afgesloten waarbij de variabele rente is omgezet naar een vaste rente.

Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering een renterisico van respectievelijk € 417.000 en € 836.000 binnen 1 jaar. Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering het effect op de marktwaarde van de leningenportefeuille respectievelijk € 7.325.000 en € 14.700.000. Dit betreft het totale risico op de gehele leningenportefeuille van zowel de vastrentende als van de variabel rentende leningen.

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

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

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer, naast een trekking op de obligolening, de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2024 € 4.869.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aange-trokken. Ultimo 2024 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en sloop van woningen tot een bedrag van € 22,7 miljoen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

Juridische claims

Wierden en Borgen heeft tegen de (voormalige) gemeenten Loppersum en Ten Boer procedures aangespannen over de hoogte van de aanslagen rioolheffing vanaf 2014. Voorts is er vanaf 2018 bezwaar aangetekend tegen de aanslagen rioolheffing van de gemeente Groningen in verband met de woningen van Steelande. Per (voormalige) gemeente geven wij in het kort hieronder aan wat de stand van zaken is.

Gemeente Groningen (inclusief v/h gemeente Ten Boer):

Het Noordelijk Belastingkantoor heeft namens de gemeente in mei 2020 hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak rioolheffing 2014 van de Rechtbank Noord-Nederland. De Rechtbank had de aanslag van 2014 namelijk vernietigd en de gemeente veroordeeld tot terugbetaling van de aanslagen over 2014. Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft echter de uitspraak van de Rechtbank vernietigd en het hoger beroep gegrond verklaard. Inmiddels is door Wierden en Borgen tegen deze uitspraak beroep in cassatie ingesteld. Het beroep in cassatie is inmiddels middels 81 RO ongegrond verklaard. Met betrekking tot de overige belastingjaren lopen er bezwaarprocedures. Het totale bezwaar tegen de aanslagen t/m 2023 bedraagt inmiddels € 2.469.143.

Gemeente Eemsdelta (v/h gemeente Loppersum):

Er is uitspraak gedaan door Rechtbank Noord-Nederland en Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Beide instanties hebben het beroep ongegrond verklaard. Wij hebben vervolgens tegen de uitspraak van het Hof beroep in cassatie aangetekend. De Advocaat Generaal heeft de Hoge Raad geadviseerd ons beroep gegrond te verklaren. De Hoge Raad heeft het advies van de Advocaat Generaal echter niet overgenomen. Voor de tarieven vanaf 2021 is een intentieovereenkomst gesloten. Vanaf 2021 wordt in plaats van de eigenaar de gebruiker in de heffing betrokken. Met betrekking tot de belastingjaren 2015, 2016, 2017 en 2019 lopen er procedures. Het totale bezwaar tegen deze aanslagen bedraagt € 911.982. Inmiddels heeft de gemeente uitspraak gedaan inzake het bezwaar tegen de aanslag 2015 en is beroep aangetekend bij de Rechtbank. Wij wachten nu op een uitnodiging voor de zitting. De bezwaren inzake 2018 en 2020 zijn in 2024 door Wierden en Borgen ingetrokken.

Meerjarige financiële verplichtingen

De toekomstige verplichtingen bestaan uit de volgende bedragen en looptijden:

Meerjarige financiële verplichtingen in €		<1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar
Leverancier	Dienst	2025	2026-2029	>2030
Baton Rentals & Finance	Lease 2 koffiemachines	€ 650	-	-
Canon Business Center Noord B.V.	Lease printers	€ 3.648	€ 7.296	-
Friesland Lease	Lease 10 auto's	€ 82.038	€ 328.152	-
Totalen		€ 86.336	€ 335.448	-

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

	2024 €	2023 €
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	47.565.428	46.718.312
Onroerende zaken niet zijnde woningen	287.772	272.399
Overige huuropbrengsten	56.275	52.407
	<u>47.909.475</u>	<u>47.043.118</u>
Huurderving	-1.145.609	-886.793
Huurderving wegens oninbaarheid	-109.548	-62.523
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>46.654.318</u>	<u>46.093.801</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	348.809	345.711
Onroerende zaken niet zijnde woningen	318.640	319.492
	<u>667.449</u>	<u>665.203</u>
Huurderving	-33.357	-40.171
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.473	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>632.619</u>	<u>625.032</u>
Totaal huuropbrengsten	47.286.937	46.718.833

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 5,1%. De huursombenadering is van toepassing op corporaties. Dit betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 5,1%.

De huurderving als gevolg van verkoop is in deze berekening niet meegenomen; deze zijn als kosten verantwoord onder het Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Huurderving en huurachterstanden	2024 %	2023 %
Huurderving in % van de netto huur	2,49	2,07
Huurachterstand in % van de netto huur	0,90	0,83
	<u>3,39</u>	<u>2,91</u>

Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Leveringen en diensten	981.554	953.640
Vergoedingsderving	-38.156	-23.072
	<u>943.398</u>	<u>930.567</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Lasten servicecontracten	811.338	841.416

In het resultaat worden de niet-verrekenbare opbrengsten en de niet-verrekenbare kosten verantwoord. De verrekenbare opbrengsten en kosten worden gesaldeerd onder de overlopende activa of passiva opgenomen. De afrekening met de huurders over 2023 heeft in 2024 plaatsgevonden.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€	€
Bijdrage VVE's	64.613	57.463
Toegerekende organisatiekosten	5.190.143	5.051.646
Directe lasten	<u>248.538</u>	<u>615.065</u>
	5.503.294	5.724.175

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	€	€
Onderhoudslasten cyclisch	10.623.557	10.235.879
Onderhoudslasten niet cyclisch	5.396.595	3.253.039
Resultaat herstel aardbevingsschade	-1.343.112	-1.017.469
Toegerekende organisatiekosten	3.036.868	3.649.965
Directe lasten	4.774	8.423
	<u>17.718.682</u>	<u>16.129.836</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Belastingen	4.108.682	3.838.929
Verzekeringen	171.186	205.659
Directe lasten	26.123	22.517
	<u>4.305.991</u>	<u>4.067.104</u>

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde 2024 de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2023.

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2024	2023
	€	€
Verkoopopbrengst	3.939.602	15.062.075
Af: Verkoopkosten	-75.017	-91.616
Af: Toegerekende organisatiekosten	-40.264	-81.923
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.354.071	-20.934.228
Af: Huurderving	-94.759	-94.431
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.375.491</u>	<u>-6.140.124</u>

In de verkoopopbrengst van 2023 is de verkoop van 177 woningen per 29 december 2023 aan Woningcorporatie Wold & Waard in de gemeente Westerkwartier opgenomen. Deze verkoop betrof een activa-passiva transactie; er zijn 177 woningen overgedragen en tevens een bedrag van € 12.676.667 (nominaal) aan leningen.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-7.215.473	-17.790.824
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-18.406.572	-14.217.038
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-4.299.527	-3.576.867
	<u>-29.921.572</u>	<u>-35.584.729</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	1.115.137	-543.213
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	36.029.858	-94.957.419
	<u>37.144.995</u>	<u>-95.500.632</u>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Opbrengst overige activiteiten

	2024 €	2023 €
Overige bedrijfsopbrengsten	4.892.575	2.270.913
	<u>4.892.575</u>	<u>2.270.913</u>

In de overige bedrijfsopbrengsten is in 2024 aan vergoedingen vanuit IMG een bedrag van € 4.589.945 opgenomen (2023: € 593.949).

Overige organisatiekosten

	2024 €	2023 €
Kosten externe controle	276.291	370.982
Bestuurskosten	91.622	101.445
Advieskosten	58.046	58.460
Toegerekende organisatiekosten	1.514.872	1.831.899
Bankkosten	19.088	20.501
Kosten Aedes en heffingen	148.384	379.965
Overige kosten	71.921	48.821
	<u>2.180.224</u>	<u>2.812.073</u>

In de post Kosten Aedes en heffingen is de Obligoheffing van het WSW opgenomen voor een bedrag van € 55.617 (2023: € 292.859).

	2024 €	2023 €
Accountants honoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	255.963	352.179
Andere controle opdrachten	20.328	18.803
	<u>276.291</u>	<u>370.982</u>

Bovenstaande honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Leefbaarheid

	2024 €	2023 €
Leefbaarheid	247.174	298.016
Toegerekende organisatiekosten	492.838	466.194
	<u>740.012</u>	<u>764.210</u>

Personeelskosten

	2024 €	2023 €
Lonen en salarissen	5.081.420	5.110.928
Sociale lasten	850.464	848.378
Pensioenlasten	556.657	630.500
Overige personeelskosten	539.160	470.851
Ingehuurd personeel	1.827.899	1.469.339
	<u>8.855.600</u>	<u>8.529.995</u>

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar afdeling, bedroeg in 2024 81,30. De onderverdeling is als volgt:

	2024	2023
Algemeen	1,00	1,00
Staf	8,46	9,98
Financiën & Ondersteuning	12,38	15,12
Vastgoed	16,45	16,84
Wonen	43,01	48,03
Totalen	81,30	90,97

Alle werknemers waren in 2024 werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Wierden en Borgen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Organisatiekosten toegerekend aan

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.190.143	5.051.646
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.036.868	3.649.965
- Toegerekende organisatiekosten verkoop	40.264	81.923
- Overige organisatiekosten	1.514.872	1.831.899
- Leefbaarheid	492.838	466.194
Totaal toegerekende organisatiekosten	10.274.985	11.081.627

De post Dekking uren bestaat uit de personeelskosten die aan projecten toerekenbaar zijn. In de overige organisatiekosten is een bedrag opgenomen van € 649.937 voor afschrijvingen op Activa ten dienste van de exploitatie (2023: € 716.906,-).

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- Verdeling op basis van aantal FTE;
- Verdeling op basis van werkelijke salariskosten;
- Verdeling op basis van kostenplaats functionarissen.

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-672.613	-254.615
Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	6.237.306	5.852.392
Rentelasten vennootschapsbelasting	-13.385	-21.555
Kosten financiering	51.601	99.302
Waardemutaties extendibles	178.828	-75.233
	<u>5.781.737</u>	<u>5.600.291</u>

Belastingen

Schattingen

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. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de Fiscus de door de instelling gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
	€	€
VPB 2024	2.285.703	
VPB 2023	1.056.890	2.100.741
VPB 2022	-152.498	-1.037.753
VPB 2021	-387.572	654.839
VPB 2020	558.206	-370.300
VPB 2019	71.583	-
Inzake Marenland	146.253	-
Latentie derivaten	16.506	16.700
Latentie afschrijvingspotentieel	898.124	-1.160.496
	<u>4.493.195</u>	<u>203.730</u>

Effectieve belastingdruk	Bedrag in €	Vpb in €	%
Commerciële jaarrekening			
Resultaat voor belastingen	24.680.546		
Nominale belastingdruk		6.367.581	25,80%
Aansluitposten			
Verschil verkopen	465.574	120.118	0,49%
Verschil afschrijvingen	-820.326	-211.644	-0,86%
Verschil waardeveranderingen	29.921.572	7.719.766	31,28%
Verschil voorzieningen	65.796	16.975	0,07%
Verschil onderhoud	-6.046.455	-1.559.985	-6,32%
Overige correcties	-612.984	-158.150	-0,64%
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-37.144.995	-9.583.408	-38,83%
Correctie rentelasten	-63.975	-16.505	-0,07%
Aanwending HIR (niet extracomptabel gecorrigeerd)	-2.118.758	-546.640	-2,21%
Tariefsverschil	0	-13.600	-0,06%
Generieke renteaftrekbepierking agv ATAD 1	3.250.139	838.536	3,40%
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	0	898.122	3,64%
Beperkt aftrekbare kosten	20.641	5.325	0,02%
KIA/MIA/EIA	-2.684.748	-692.665	-2,81%
Correctie VPB v.j.	0	1.292.862	5,24%
Latentie derivaten	0	16.506	0,07%
Totaal	8.912.027	4.493.195	18,21%

De belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2024 bedraagt € 4.493.195 van het resultaat voor belastingen. In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van aardbevingsschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Wierden en Borgen inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2024

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2024			24.680.546
Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	465.574	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	65.796	
			531.370
Af:	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-820.326	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	-7.223.423	
	- Fiscaal lagere onderhoudslasten	-6.046.455	
	- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-599.457	
	- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-63.975	
			-14.753.636
Belastbare winst 2024			10.458.280
<i>Extracomptabele correcties</i>			
Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	2.118.758	
	- Energie- en milieu-investeringsaftrek	2.684.748	
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	13.527	
			4.817.033
Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	20.641	
	- Generieke renteaftrekbeperking	3.250.139	
			3.270.780
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			8.912.027
Belastbaar bedrag 2024			8.912.027
	Tarief	Belastbaar	
1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000
2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	8.712.027	2.247.703
Te betalen vennootschapsbelasting			2.285.703
Winst na belasting 2024			6.626.324
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2024			
Te betalen vennootschapsbelasting			2.285.703
Af:	Betaalde voorlopige aanslagen:		
	- Voorlopige aanslag d.d. 27 januari 2024	5.078.384	
	- Voorlopige aanslag d.d. 10 augustus 2024	-1.578.384	
			3.500.000
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2024:			1.214.297

11. Wnt-verantwoording 2023 woningstichting Wierden en Borgen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Wierden en Borgen. Het voor Woningstichting Wierden en Borgen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 conform klasse F welke voor Wierden en Borgen van toepassing is.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling

Gegevens 2024		
bedragen x € 1		M.G. van Olffen
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2024		01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		172.856
Beloningen betaalbaar op termijn		22.087
Subtotaal		194.943
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		195.000
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		194.943
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1		M.G. van Olffen
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2023		01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		165.758
Beloningen betaalbaar op termijn		21.181
Subtotaal		186.939
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		187.000
Bezoldiging		186.939

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Niet van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	M.P. Sulter-Zeinstra	F. Haven	J. Postema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	M.P. Sulter-Zeinstra	F. Haven	J. Postema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	K. Groenveld	J. Dekker
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	K. Groenveld	J. Dekker
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 tm 31/12	01/01 tm 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700

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

Niet van toepassing.

De WNT-verantwoording over 2023 van de RvC en de bestuurders van Woongroep Marenland heeft plaatsgevonden bij Groninger Huis.



Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders 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.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

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.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2024 DAEB €	2024 Niet-DAEB €	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.557.516		1.101.667	
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	929.947.575		888.820.450	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.122.385		11.225.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.510.985		3.052.994	
	939.458.560	12.122.385	891.873.444	11.225.916
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.812.421		1.827.168	
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen		1.372		1.372
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	12.117.471		10.586.976	
Interne lening	900.000		1.800.000	
Latente belastingvordering(en)	1.539.836		2.454.466	
Overige vorderingen	29.121		46.731	
	14.586.428	1.372	14.888.173	1.372
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad woningen bestemd voor verkoop			82.000	
Voorraad materiaal	244.183		267.482	
Grondposities	871.280		954.227	
	1.115.463		1.303.709	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	701.543	3.556	437.360	7.112
Opgelopen rente interne lening			147.034	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.797.015	103.668	4.906.289	98.134
Overige vorderingen	56.337		27.256	
Overlopende activa	1.364.069	22.180	938.410	28.129
	4.918.964	129.404	6.456.349	133.375
Liquide middelen	3.978.505	817.173	2.866.169	1.185.290
	967.427.857	13.070.334	920.316.679	12.545.953

	2024 DAEB €	2024 Niet-DAEB €	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	428.081.485	3.757.898	407.650.111	2.859.661
Overige reserves	286.928.731	8.359.573	287.172.756	7.727.315
	715.010.216	12.117.471	694.822.867	10.586.976
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en				
Herstructurerings	16.798.191		21.319.153	
Overige voorzieningen	228.102		162.306	
	17.026.293		21.481.459	
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	2.132.762		2.394.712	
Schulden aan banken	205.815.339		174.033.206	
Overige schulden	4.570.454		4.327.651	2.680
Interne lening		900.000		1.800.000
	212.518.555	900.000	180.755.569	1.802.680
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende				
Schulden	1.498.966		6.544.899	
Schulden aan leveranciers	4.606.554		2.459.517	
Opgelopen rente interne lening				147.034
Belastingen en premies sociale				
Verzekeringen	3.251.066	52.863	3.165.616	9.263
Overlopende passiva	13.516.208		11.086.752	
	22.872.794	52.863	23.256.784	156.297
	967.427.857	13.070.334	920.316.679	12.545.953

Gescheiden winst- en verliesrekening

	2024 DAEB €	2024 Niet-DAEB €	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €
Huuropbrengsten	46.654.318	632.619	46.093.801	625.032
Opbrengsten servicecontracten	940.020	3.378	925.542	5.025
Lasten servicecontracten	-817.359	6.021	-837.378	-4.038
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.419.839	-83.455	-5.622.557	-101.617
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.603.298	-115.384	-16.038.588	-91.248
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.237.044	-68.947	-4.001.980	-65.125
Nettoresultaat exploitatie Vastgoedportefeuille	19.516.798	374.232	20.518.840	368.029
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.404.025	365.801	14.297.428	578.600
Toegerekende organisatiekosten	-39.665	-599	-80.612	-1.312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.112.409	-241.662	-20.433.048	-501.180
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.251.951	123.540	-6.216.232	76.108
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.921.572	-	-35.159.825	-424.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.029.858	1.115.137	-94.957.419	-543.213
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.108.286	1.115.137	-130.117.244	-968.117
Opbrengst overige activiteiten	4.870.547	22.028	2.234.579	36.335
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	4.870.547	22.028	2.234.579	36.335
Overige organisatiekosten	-2.146.198	-34.026	-2.767.080	-44.993
Leefbaarheid	-740.012	-	-764.210	-
Bedrijfsresultaat	28.861.372	1.600.911	-117.111.347	-532.639
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-178.828	0	75.233	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	721.248	0	332.570	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.288.907	-35.250	-5.951.694	-56.400
Financiële baten en lasten	-5.746.487	-35.250	-5.543.891	-56.400
Resultaat voor belastingen	23.114.885	1.565.661	-122.655.238	-589.039
Belastingen	-4.431.449	-61.746	-200.470	-3.260
Resultaat deelnemingen	1.503.915	-	-592.299	-
Resultaat na belastingen	20.187.351	1.503.915	-123.448.007	-592.299

Gescheiden kasstroomoverzicht
(opgesteld volgens de directe methode)

	2024 DAEB €	2024 Niet-DAEB €	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	46.729.557	627.191	45.917.420	625.032
Vergoedingen	866.367	3.378	792.097	5.025
Overige bedrijfsontvangsten	1.357.596	22.028	2.437.196	44.474
Ontvangen interest interne lening	182.284	-	108.266	-
Ontvangen interest	544.576	8.855	139.550	-
Saldo ingaande kasstromen	49.680.380	661.452	49.394.529	674.531
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.404.279	-135.822	-6.661.280	-131.557
Onderhoudsuitgaven	-16.296.659	-42.645	-12.349.705	-28.913
Overige bedrijfsuitgaven	-7.851.110	-116.480	-7.904.612	-128.531
Betaalde interest	-5.908.776	-182.284	-5.645.644	-108.266
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-88.763	-1.443	-317.089	-5.182
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-580.916	-	-631.849	-
Vennootschapsbelasting	-1.451.227	-23.597	-6.035.262	-98.134
Saldo uitgaande kasstromen	-38.581.730	-502.271	-39.545.441	-500.583
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.098.650	159.181	9.849.088	173.948

	DAEB 2024 €	Niet-DAEB 2024 €	DAEB 2023 €	Niet-DAEB 2023 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.839.079	372.702	1.651.463	590.301
Verkoopontvangsten grond	60.001	-	28.366	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	3.948.612	-	5.484.921	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.847.692	372.702	7.164.750	590.301
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-19.340.657	-	-3.307.652	-
Verbeteruitgaven	-22.660.580	-	-16.741.096	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-426.195	-
Sloopuitgaven	-1.253.302	-	-1.437.576	-99.400
Investeringen overig	-1.030.117	-	124.042	-
Verwerving van materiële vaste activa	-44.284.656	-	-21.788.477	-99.400
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-37.436.964	372.702	-14.623.727	490.901
FVA				
Ontvangsten overig	900.000	-	948.165	-
Uitgaven overig	-	-900.000	-	-948.165
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	900.000	-900.000	948.165	-948.165
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-36.536.964	-527.298	-13.675.562	-457.264
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	33.500.000	-	22.500.000	-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.450.575	-	-17.132.140	-
Aflossing door WSW ongeborgde leningen	-498.775	-	-17.449	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.550.650	-	5.350.411	-

	DAEB 2024 €	Niet-DAEB 2024 €	DAEB 2023 €	Niet-DAEB 2023 €
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	1.112.336	-368.117	1.523.937	-283.316
Liquide middelen per 1 januari	2.866.169	1.185.290	1.342.232	1.468.606
Liquide middelen per 31 december	3.978.505	817.173	2.866.169	1.185.290
	1.112.336	-368.117	1.523.937	-283.316

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 16 juni 2025

Bestuurder voor akkoord

M.G. van Olffen

Raad van Commissarissen voor akkoord

M.P. Sulter-Zeinstra

F. Haven

J. Postema

K. Groenveld

J. Dekker



III overige gegevens

1. Controleverklaring

2. Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 9 miljoen
- 0,9% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: verondersteld risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 9 miljoen (2023: EUR 10 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,95 miljoen (2023: EUR 860.000). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2,0%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 450 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 47,5 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 9 van het jaarverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het frauderisicoanalyse, integriteitscode, meldregeling voor misstanden, reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Wierden en Borgen, reglement bestuur Woningstichting Wierden en Borgen en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de Manager Financiën en Ondersteuning. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten. Wij hebben inzicht verworven in de totstandkoming van de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving heeft geleid tot een extra kernpunt van de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar het kernpunt van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen'.



Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkelingen in de bouwkosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordelingsprocedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 942 miljoen. Dat komt neer op 97,3% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

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

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, mutatie-en verkoopkans en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de geselecteerde complexen in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het aan de Woningwet toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ 645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' (het Handboek) is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek 2024;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 22,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 16,3 miljoen aan onderhoud en EUR 19,3 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen, onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties, resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoedgerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoedgerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en
 - vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Woningstichting Wierden en Borgen:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

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 die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Groningen, 18 juni 2025

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA



Heb je vragen?

🌐 Onze website:
wierdenenborgen.nl

☎ Ons telefoonnummer:
(050) 402 37 50

✉ Ons e-mailadres:
woonpunt@wierdenenborgen.nl



**Wierden
en Borgen**