



Jaarverslag 2023

Waardevol wonen van Stad tot Wad

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
I JAARVERSLAG.....	4
1 Ontwikkelingen	4
2 Dienstverlening.....	5
3 Doelgroep.....	9
4 Vastgoed	15
5 Tevredenheid netwerk.....	23
6 Environment.....	26
7 Social.....	28
8 Governance.....	31
9 Risicomanagement.....	44
10 Financiën.....	50
II JAARREKENING.....	54
III OVERIGE GEGEVENS	127

Voorwoord

2023 was voor Wierden en Borgen een bijzonder jaar. Dit is veroorzaakt door twee bijzondere vastgoedtransacties.

In het verslagjaar heeft Woongroep Marenland zichzelf opgeheven door een splitsing. Vier corporaties waaronder W&B hebben de taken van Marenland overgenomen. Voor ons betekent dit een toename van de woningvoorraad van ongeveer 460 woningen en de indiensttreding van enkele medewerkers van Marenland. De overgenomen woningen liggen allemaal in het aardbevingsgebied. De opgave horende bij dit vastgoed (waaronder versterking waar nodig en verduurzaming) worden door W&B overgenomen. Doordat het vastgoed geografisch ook aansluit bij het bezit van de verkrijgende corporaties zijn we nog beter in staat om gebiedsgericht te werken.

We hebben door de verkoop van onze 176 woningen in Feerwerd, Garnwerd en Ezinge aan collega Wold en Waard afscheid genomen van de gemeente Westerkwartier. Dit is gebeurd middels een zogeheten Activa-Passiva Transactie waarbij Wold en Waard naast de woningen ook een deel van de leningenportefeuille heeft overgenomen.

In 2023 verscheen het rapport van de parlementaire enquêtecommissie over het bevingsdossier. Het kabinet reageerde hierop met Nij Begun, waarin 50 maatregelen zijn benoemd om Groningers te compenseren voor de materiële en immateriële schade veroorzaakt door de aardbevingen. De gezamenlijke corporaties in het bevingsgebied, verenigd in de Kr8, hebben als reactie een woonactieplan gemaakt. Hiermee willen we ten behoeve van onze huurder aansluiten bij de maatregelen in Nij Begun en de activiteiten van de diverse overheden. Dit zal de komende jaren verder invulling krijgen. Het gaat hier niet alleen om verdere verbetering van onze woningen maar vooral ook over leefbaarheid en sociale cohesie.

Ook andere samenwerkingsverbanden ontwikkelen zich verder. W&B is onderdeel van GewoonGroen waarin 5 corporaties kennis willen vergroten, huurders willen informeren en willen innoveren op het gebied van verduurzaming. Op provinciaal niveau werken we in de G13 aan onder meer Groningen Huurt, een provinciaal systeem voor woningzoekenden. In de stad Groningen werken we als Stad6 aan verdere samenwerking.

In 2023 hebben we stappen gezet op het gebied van klanttevredenheid. We scoren hier nu overall een 7,6. Omdat ook de score voor het planmatig onderhoud met een 7,1 weer boven de 7 is hebben we het KWH label, dat we één jaar niet hadden, weer terug. Dit is een mooi resultaat, onder meer bereikt vanwege de inzet op verbetering van het PO proces.

In 2023 hebben we 105 woningen gesloopt, 55 nieuwe woningen opgeleverd en 118 woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Er zijn 10 woningen verkocht. Onze inzet blijft ook de komende jaren dezelfde: het maximeren van het tempo van projecten in zowel de versterking als de verduurzaming.

Financieel staat W&B er goed voor. We opereren (ruim) binnen de marges voor liquiditeit en solvabiliteit die voor de corporatiesector gelden. Dit geldt op basis van de huidige inzichten ook voor de komende jaren waarin we nog forse investeringen hebben gepland.

We kijken terug op een intensief maar goed 2023! Begin 2024 laten we ons visiteren. Het rapport zal mede de basis vormen voor een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren.

Matthieu van Olffen

Directeur Bestuurder

I JAARVERSLAG

1 Ontwikkelingen

1.1 Taakovername Stichting Christelijke Woongroep Marenland

Per 1 november 2023 heeft de juridische splitsing van Stichting Christelijke Woongroep Marenland (Marenland) plaatsgevonden. Het is een zuivere splitsing waarbij Stichting Acantus, Woningstichting Goud Wonen, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonstichting Groninger Huis als verkrijgende corporaties het bezit hebben overgenomen. De splitsing en herverdeling sluit aan op de bestaande samenwerking van de corporaties in de regio (Kr8-corporaties).

1.2 Van krimp naar groei

De druk op de woningmarkt is onveranderd hoog, ook op veel plekken waar we bezit hebben. Veel van de eerder voorspelde krimp vindt niet meer plaats in de komende 10 jaar, maar (mogelijk) daarna. In een groter deel van ons werkgebied gaan we nu niet meer uit van krimp van onze portefeuille. Daar willen we onze portefeuille stabiel houden en in meerdere gevallen zelfs uitbreiden. Dit houdt in dat we ook buiten de stad Groningen rekening houden met groei van onze woningvoorraad. We verwerken dit dan ook in ons portefeuilleplan.

1.3 Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. De prestatieafspraken raken het portefeuille- en financiële meerjarenbeleid van Wierden en Borgen op meerdere vlakken. Zoals de afspraken over huuraanpassing, bouwproductie van sociale huurwoningen en de aanpak van woningen met de energielabels E, F en G. Het beleid van Wierden en Borgen is in lijn met de landelijke afspraken.

2 Dienstverlening

2.1 Werken aan beloftes

We zijn er voor jou

We hebben via het uitvoeringsprogramma gastvrije dienstverlening goede stappen gezet in de standaard dienstverlening. Dit is te merken aan de waardering van onze huurders tijdens de KWH-metingen. Feedback van huurders proberen we met kleine verbeteringen in de processen, houding en communicatie een plek te geven. We werken aan de eerstelijns dienstverlening en gemak voor de huurder door de inzet van selfservicescenario's en de ontwikkeling van het klantportaal.

We leren en ontwikkelen

Binnen de 'Data Denken Doen!'-groep is gekeken welke vervolgstappen er per team gezet kunnen worden als het gaat om (maand)rapportages en het gebruiken van de aanwezige data. In 2024 gaan de verschillende teams hiermee aan de slag.

De incassoconsulenten zijn on tour om met diverse samenwerkingspartners (nog) betere samenwerkingsafspraken te maken. We werken op positieve wijze aan de relaties, zodat bij ontstane betalingsproblemen sneller geschakeld kan worden.

We voelen ons verantwoordelijk en geven je ruimte

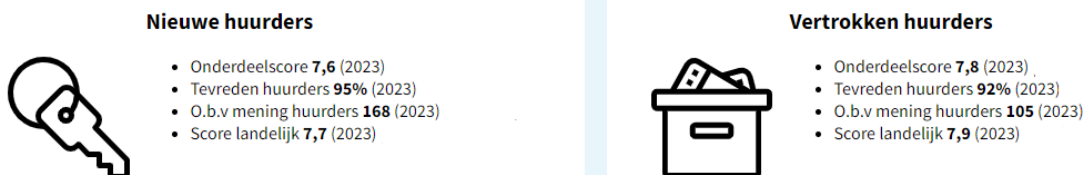
Eind 2022 is de Visie klant en gastvrije dienstverlening vastgesteld. Bij deze visie hoort een uitvoeringsprogramma voor 2023 en 2024. Via diverse actielijnen werken we aan procesoptimalisatie, aandacht voor klantwensen en echt gastvrije dienstverlening.

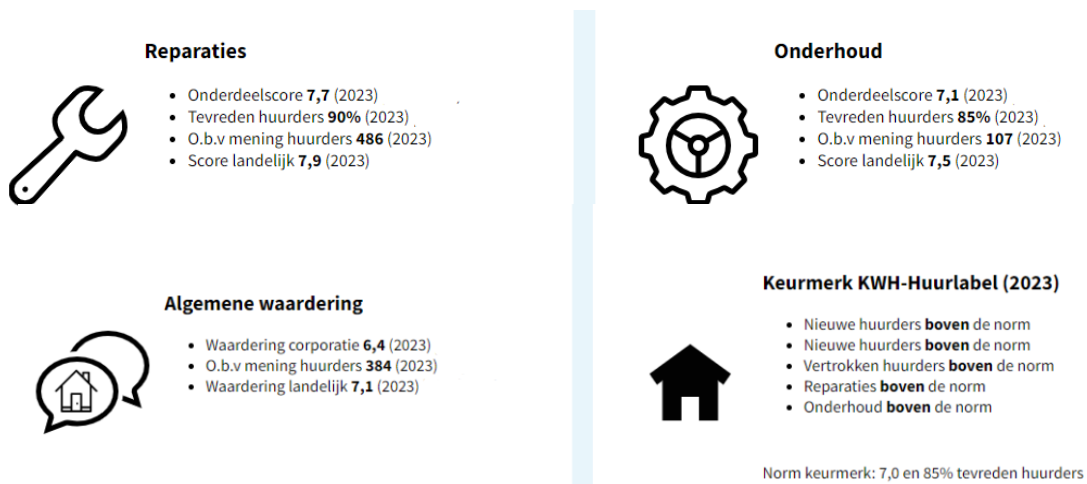
2.2 Tevredenheid

Kwaliteitsmeting van de klanttevredenheid

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

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2023 het volgende beeld zien.





Op basis van de gemiddelde scores laat de klantwaardering opnieuw een mooie verbetering zien. Dat is een 7,6 in 2023 tegenover een 7,2 in 2021. Hiermee is de doelstelling voor 2023 behaald. Deze gemiddelde score is toe te schrijven aan een verbeterde waardering op een aantal onderdelen. Het onderdeel (planmatig) onderhoud is aanzienlijk verbeterd. We zijn hier van een 6,5 gestegen naar een 7,1. Op de overige onderdelen (Nieuwe huurders, Vertrokken huurders en Reparaties) hebben we ruim boven de norm gescoord. Voor het onderdeel Algemene dienstverlening scoren we nog onder het gemiddelde. Dit laat zien dat we nog verder moeten werken aan onze klantgerichte en gastvrije dienstverlening. Dit is een speerpunt voor het komende jaar. Omdat we in 2023 op alle onderdelen aan de KWH-norm hebben voldaan, krijgen we het KWH label in 2024 weer terug. Iets waar we als organisatie trots op zijn.

2.3 Klantcontacten

Aantal klantcontacten in 2023

Ons Woonpunt (klantcontactcentrum) is meestal het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en woningzoekenden. Onze huurders en woningzoekenden zijn onze klanten. In 2023 was het aantal klantcontacten 49.352. Een daling van 1,3% vergeleken met het jaar ervoor. Er was een langere wachttijd, maar de gesprekken duurden iets korter dan in 2022. Ook het aantal gemiste gesprekken steeg. Hierbij zien we met name een stijging tijdens de herfst- en winterperiode. Door het aanhoudende slechte weer met veel neerslag en storm, hadden we veel te maken met piekverkeer. Ook is het tijdens de aankondiging van de huurverhoging/eenmalige huurverlaging erg druk geweest.

Service normen en cijfers Woonpunt	2023	2022	2021
Aantallen			
Totaal inkomende telefoongesprekken	37.829	38.708	39.475
Totaal aantal email	11.523	11.304	12.625
Totaal aantal klantcontacten	49.352	50.012	52.100
Service normen			
Gemiddelde wachttijd (doel: <30 sec)	61	58	43
Gemiddelde gesprekstijd (doel: <210 sec)	215	230	224
Percentage afgebroken gesprekken (doel <3%)	8,8%	6.5%	4.5%
Aantal afgebroken gesprekken	3434	2096	1183

Online klantcontact, digitaal klantenpanel en directe klantfeedback

Het online klantcontact is in 2023 verder doorgezet; het klantcontact via whatsapp is stabiel, maar een kanaal wat niet veel gebruikt wordt. Veel huurders kiezen voor telefonisch contact of contact via email.

In 2023 zijn we meer nadruk gaan leggen op de directe klantfeedback die we van huurders ontvangen via de KWH-metingen. Door de feedback beter en sneller op te pakken zien we positieve resultaten en kunnen we onze processen verbeteren. In 2024 willen we deze directe klantfeedback nog verder optimaliseren en inzetten.

In maart hebben we het digitale klantenpanel gehouden over de kwaliteit van de woning-advertenties van Wierden en Borgen op Woningnet. In september hebben we een tweede enquête uitgestuurd over ons dagelijks onderhoud. De uitkomsten hebben ons nieuwe en betere inzichten gegeven in de diensten die we aanbieden. Dit nemen we mee in het uitvoeringsprogramma Visie klant en gastvrije dienstverlening. In 2024 organiseren we opnieuw minimaal 2 digitale klantenpanels en proberen we meer bewoners te motiveren om aan deze panels mee te doen.

Taakmanagement: acties na klantcontact

Wanneer een klant contact met ons heeft gehad, kan er een actie uit voortkomen. Deze actie noemen we een taak. We hebben in 2023 opnieuw meer aandacht besteed aan het tijdig en correct opvolgen van onze taken. Dit hebben we onder andere tijdens onze bijeenkomsten over Gastvrije Dienstverlening gedaan. Daarnaast was er aandacht voor taken in het overleg van verschillende teams. In 2024 blijft dit een punt van aandacht, want we willen zogenaamd herhaalverkeer voorkomen en ervoor zorgen dat iedereen meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn of haar taken.

Afhandeling van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

Dagelijks onderhoud (bedragen x € 1.000,-)	Realisatie 2023
Reparatieonderhoud	2.040
Mutatieonderhoud	1.522
Inzet eigen dienst	-1.018
Totaal	2.544

In 2023 kregen we 11.690 reparatieverzoeken van huurders (2022: 5.012).

In september zijn we gestart met drie projectgroepen voor het verbetertraject dagelijks onderhoud “Goed geregeld, snel gefikst!”. De projectgroepen gaan aan de slag met verbetering op het vlak van het werkproces, het inkooptraject onderhoudsbedrijven en de inkoop- en outsourcing van materialen en voorraadbeheer. De eerste verbeterlagen voor de vraagboom reparatieverzoeken zijn inmiddels gemaakt. De verwachting is dat het verbetertraject medio 2024 is afgerond.

2.4 Klachten

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. Het gaat hierbij om de officiële klachten. In 2023 ontvingen we 42 klachten (2022: 25, 2021: 48) via de klachtenprocedure. De klachten gingen vooral over reparaties en planmatig onderhoud. We hebben in 2023 een stijging gezien in het aantal klachten die te maken hebben met slechte weersomstandigheden (vocht, lekkages en schimmel). We bespreken de klantsignalen en klachten intern en kijken samen hoe we klachten in de toekomst kunnen voorkomen.

Regionale klachtencommissie

Wierden en Borgen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG). Bij de KGCG zijn in 2023 7 klachten over Wierden en Borgen ingediend. De inhoud van deze klachten varieert van klachten over projecten, overlast en de kwaliteit van de woning. Er zijn nog 3 klachten in behandeling van eind 2023. Deze worden in 2024 verder behandeld. De overige klachten zijn opgelost. Het risico voor Wierden en Borgen is verwaarloosbaar.

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 2023 hebben we 5 cases ontvangen vanuit de Huurcommissie. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Over het algemeen gaan deze klachten over gebreken aan woningen en/of niet afgeronde reparaties. Ons doel is om samen met de huurder tot een oplossing te komen en we volgen daarbij de

uitspraak van de Huurcommissie. Er staan nog 2 zaken open die binnenkort afgerond worden. Het risico voor Wierden en Borgen is verwaarloosbaar. De overige zaken zijn opgelost.

3 Doelgroep

3.1 Betaalbaarheid

Als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing steeg in 2023 de huursom met 2,55%. Wettelijk was 2,6% toegestaan. Wierden en Borgen voert een gedifferentieerd huurbeleid, waarbij zoveel mogelijk vanuit de geest van het covenant met de huurdersorganisaties is gehandeld. Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt binnen het huurbeleid van Wierden en Borgen. We willen dat alle huurders voor woningen met dezelfde kwaliteit zoveel mogelijk dezelfde huur betalen. Daarnaast zetten we volop in op de verdere verduurzaming van de woningvoorraad, zodat de woonlasten van huurders afnemen.

Huurverlaging 2023

In 2023 is de regeling "Huurverlaging voor huurders met een lager inkomen" uitgevoerd. Wierden en Borgen heeft voor 1.683 huurders met een inkomen dat niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum de huur verlaagd naar de betaalbaarheidsgrens.

3.2 Huurbetaling

Door de energiearmoede en daaropvolgende inflatie verwachtten we dat meer huurders in financiële problemen zouden komen. In de eerste helft van het jaar bleef dit effect nog uit. Maar in de loop van 2023 zagen we dat het betalingsgedrag van huurders veranderde. Huurders trokken veel vaker aan de bel, vaak met een verzoek om een betalingsregeling. En we zagen de betalingsachterstanden gestaag oplopen. Dit vroeg in 2023 vaak om maatwerkoplossingen. Persoonlijk contact met onze huurders en een intensieve samenwerking met onze externe partners waren essentieel om tot goede oplossingen te komen.

Betalingsachterstanden zittende en vertrokken huurders

Betalingsachterstand (bedragen x € 1,-)	Ultimo 2022	Ultimo 2023
Zittende huurders	253.709	0,53%
Vertrokken huurders	144.116	0,30%
Totalen	397.825	0,83%

In de jaarrekening staat onder de specificatie Huurdebiteuren een bedrag van € 551.360. Het verschil van € 153.535 bestaat uit de overige debiteuren.

3.3 Preventie en vroegsignalering

Wierden en Borgen heeft een actieve en preventieve aanpak bij betalingsproblemen. Bij de eerste signalen nemen wij direct contact op met de huurder, 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 2023 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.

De VoorzieningenWijzer

Met de inzet van De VoorzieningenWijzer 'Dat geldt voor mij' van Zorgweb, ondersteunen we onze huurders om het risico op schulden te verminderen en optimaal gebruik te maken van beschikbare voorzieningen. Samen met collega-corporaties en gemeenten hebben we het instrument in 2023 aangeboden aan huurders in de gemeenten Groningen Eemsdelta, en Westerkwartier. In de gemeente Het Hogeland is gezamenlijk gewerkt aan implementatie van het instrument. Vanaf begin 2024 kunnen we ook in deze gemeente De VoorzieningenWijzer aan gaan bieden.

Bewustwording energieverbruik

In 2022 ontstond de zorg over de consequenties voor onze huurders rondom de hoge energietarieven. Daarom hebben wij een Taskforce Energiearmoede opgericht om huurders hierbij te ondersteunen. Eén van de acties van de Taskforce was het gratis uitdelen van kleine energetische maatregelen voor in huis. Het doel van de actie was tweeledig: het terugbrengen van de energievraag van de woning en bewustwording van het eigen energieverbruik bij huurders. Deze uitdeeldagen liepen uiteindelijk door tot en met januari 2023. Met deze actie hebben we 3.600 van onze 6.800 huurders (53%) bereikt. Ook zijn wij in 2023 gestart met de voorbereidingen voor het uitdelen van energiedisplays die live het energieverbruik laten zien. 350 van deze displays zijn aan huurders toegezegd en de eerste 150 zijn geplaatst.

Ontruiming

We streven ernaar om ontruiming te voorkomen. In principe ontruimen we geen huurders op basis van alleen huurachterstand. Samen met onze partners werken we hier actief aan. Ondanks alle inspanningen konden we 3 ontruiming niet voorkomen, 2 in verband met betalingsachterstand in 1 i.v.m. overlast (hennep).

3.4 Aansluiten vraag en aanbod

Beschikbaarheid

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. In 2024 gaan we het portefeuilleplan weer bijstellen. 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.

Toewijzing

Wierden en Borgen wijst de 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 2023 hebben we 99,29% passend toegewezen. Daarmee voldeden we aan de norm van minimaal 95%.

Overzicht passend toewijzen 2023	
Percentage passend toegewezen	99,29%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	280
Niet passend toegewezen	2
Boven de inkomensgrens voor passend toewijzen/ andere redenen	248
Totaal toegewezen	530

Staatssteunregeling

Ook op het gebied van de staatssteunregeling voldoen we aan de gestelde normen. We zien dat 2,48% een toewijzing betreft aan een huishouden met een 'te hoog' inkomen. Dit komt doordat mensen met een inkomen dat buiten de gestelde grenzen valt niet via WoningNet kunnen reageren. Daarom vullen we elke ruimte in op basis van individuele situaties. 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% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Met de gemeenten Het Hogeland, Eemsdelta en Westerkwartier zijn voor 2023 deze afspraken gemaakt.

Overzicht staatssteunregeling 2023		
Onder de inkomensgrens	480	91,43%
Speciale doelgroep (statushouders)	32	6,09%
Valt buiten staatssteunregeling ivm te hoog inkomen	13	2,48%
Totaal	525	100%

Per gemeente zijn over geheel 2023 de percentages:

Gemeente	Norm	Percentage toewijzingen
Het Hogeland	85,00%	98,46%
Eemsdelta	85,00%	94,78%
Groningen	92,50%	97,89%
Westerkwartier	85,00%	100,00%
Totaal		97,52%

Mutatiegraad

De mutatiegraad komt over 2023 uit op 6,28% voor 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.

Leegstand

Leegstand ultimo 2023			totaal aantal	0- 15	16- 30	31- 60	61- 90	91- 180	>180
Project	Aardbevings- schade	Woning	6				3	2	1
Project	Renovatie	Woning	26			1	8	3	14
Project	Sloop	Woning	30	7	7	1	3	1	11
		Bedrijfsruimte	2						2
		Parkeervoorz.	2			1			1
Project	Eigen gebruik	Woning	64	1		9	5	11	38
		Bedrijfsruimte	0						
		Parkeervoorz.	1						1
Frictie	Mutatie	Woning	47	17	14	12	3	1	
		Bedrijfsruimte	1					1	
		Parkeervoorz.	3			2		1	
Frictie	Lastig verhuurbaar/markt	Woning	15						15
		Bedrijfsruimte	6						6
		Parkeervoorz.	35					1	34
		Totalen	238	25	21	26	22	21	123

Voorgaande tabel laat de eenheden zien waar ultimo 2023 sprake is van leegstand. Eenheden waarbij sprake is vanaf een dag leegstand worden hierin meegenomen. De 15 woningen in de categorie Frictie/Lastig verhuurbaar/markt betreffen de woningen in de Gabriëlflat te Groningen.

Wierden en Borgen kent een hoge leegstand. Dit heeft verschillende redenen. Voor een deel komt dit doordat we aardbevingsschade vaak tijdens de mutatieperiode herstellen. Ook zijn het hoge aantal vastgoedprojecten en de versterkingsopgave een oorzaak. Omdat hiervoor voldoende wisselwoningen nodig zijn moeten woningen op tijd leeg en beschikbaar zijn.

We zien dat een groot aantal parkeervoorzieningen blijvend lastig verhuurbaar blijkt. Dit betreft voornamelijk parkeervoorzieningen bij woningen waar men ook gratis kan parkeren; er is daarmee geen behoefte om nog een vaste parkeervoorziening te huren.

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. We zien de druk op de sociale huurmarkt toenemen en het plaatsen van verschillende doelgroepen blijft een uitdaging. We hebben huisvesting kunnen bieden aan statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en andere mensen met urgentie. Totaal is deze groep ca. 28% van alle toewijzingen.

Vluchtelingen uit Oekraïne

Gedurende 2023 hebben we 16 eenheden verhuurd aan de gemeente Het Hogeland in het kader van de crisisopvang voor vluchtelingen uit Oekraïne.

Statushouders

In 2023 hebben we 63 statushouders (inclusief nareizigers en kinderen) gehuisvest in gemeente Het Hogeland en 4 in gemeente Eemsdelta. In de gemeente Westerkwartier zijn geen statushouders geplaatst. In gemeente Groningen zijn 6 statushouders geplaatst. Statushouders reageren in deze gemeente zelf (of met hulp) op beschikbare woningen met urgentie. Op het wel of niet halen van de taakstelling hebben wij geen invloed.

Bijzondere doelgroepen gemeenten Hogeland/Eemsdelta/Westerkwartier

We hebben afspraken met gemeenten over het plaatsen van bijzondere doelgroepen. Twee bewoners zijn uitgestroomd van maatschappelijke opvang door Wender en Limor en door ons gehuisvest.

Pilot wonen, werken, leren jongeren

In de gemeente Hogeland werken we mee aan pilot voor 18+ jongeren die in een woon-, werk- en leertraject zitten. Ons doel was in 2023 om 3 kandidaten te plaatsen. Er zijn 2 kandidaten geplaatst, de 3e kandidaat schuift door naar 2024.

3.5 Wonen, zorg en welzijn

We hebben uitvoering gegeven aan het speerpunt langer thuis uit onze Visie wonen, zorg en welzijn. Vanaf het voorjaar van 2023 is het Langer Thuis-pakket beschikbaar voor huurders van 65 jaar en ouder en mensen met een beperking. Met kleine aanpassingen in de woning helpen we onze huurders om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. In 2023 zijn er bij ca. 70 bewoners voorzieningen geplaatst.

3.6 Leefbaarheid

Onze leefbaarheidsvisie geeft richting aan onze inzet op leefbaarheid in de komende jaren. We willen met onze leefbaarheidsaanpak bijdragen aan een thuis voor onze huurders, in een prettige en veilige woonomgeving. Dit doen we samen met bewoners en maatschappelijke organisaties. Onze inzet is afhankelijk van de zelfredzaamheid en behoefte van onze huurders. We pakken een leidende rol als de situatie daar om vraagt.

In 2023 is er een communicatieplan gemaakt om vaker en op verschillende manieren aandacht te besteden aan alle activiteiten die we uitvoeren op het gebied van leefbaarheid en het sociaal domein. Vanaf 2024 werken we met dit communicatieplan. Het out of pocket budget leefbaarheid is meer dan volledig benut en we hebben op diverse gebieden gewerkt aan 'schoon, heel en veilig', sociale cohesie, samenwerking op het gebied van woonmaatschappelijk werk en leefbare gebouwen, straten en buurt. We zijn steeds meer zichtbaar in buurten en complexen door inzet van wijkbeheerders.

Tabel Leefbaarheid per gemeente

Gemeente (bedragen x € 1.000,-)	Totaal	Woonmaat- schappelijk werk	Ontmoe- ting	Aanleg/ onderhoud	Schoon, heel en veilig
Het Hogeland	131.254	1.367	6.663		123.224
Groningen	94.020	1.994	10.792	12.555	68.679
Westerkwartier	14.983	1.941			13.042
Eemsdelta	11.080		925		10.155
Overstijgend	46.679	23.158	4.903		18.618
Totalen	298.016	28.460	23.283	12.555	233.718

3.7 Participatie bewonersbegeleiding

Bij de uitvoering van projecten in het kader van nieuwbouw, versterking en woningverbetering bieden we huurders begeleiding. We werken met het 5-stappenplan en het sociaal plan. Persoonlijk contact en bewonersparticipatie zijn pijlers van onze dienstverlening. Dit betekent dat we veel keukentafelgesprekken voeren met bewoners. Daarnaast organiseerden we verschillende bewonersbijeenkomsten en inloopspreekuren. De betrokkenheid van bewoners bij projecten zorgt ervoor dat we steeds meer in staat zijn om onze dienstverlening en de woning toe te spitsen op de wensen van de bewoners. Het traject van woningverbetering en sloop/nieuwbouw gaat hierdoor sneller en tot meer tevredenheid van de bewoners.

4 Vastgoed

4.1 Woningvoorraad

Ons bezit per 31 december 2023 bestaat uit 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. In 2024 wordt het huurbeleid herijkt, waarbij het aandeel woningen dat valt onder de eerste aftoppingsgrens stijgt.

Bezit naar type	Tot 1e aft	Vanaf 1 ^e tot 2e aft	Vanaf 2 ^e aft tot liberalisatie	Vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	3.680	861	2.410	27	-	6.978
Bedrijven	-	-	-	-	29	29
Parkeerplekken	-	-	-	-	294	294
Overig	-	-	-	-	45	45
Totaal	3.680	861	2.410	27	368	7.346

(Aft= aftoppingsgrens)

4.2 Projecten

In 2023 is in de projectteams gewerkt aan een betere samenwerking. In 2022 is hiermee gestart en afgelopen jaar is geprobeerd dit verder te professionaliseren. Resultaat is een eenduidiger werkwijze tussen de projectteams, duidelijkere demarcatie tussen de interne rollen en verantwoordelijkheden. Al met al zorgt dit voor een sterkere samenwerking.

Er zijn bijzonder veel projecten in voorbereiding en uitvoering. Dit resulteert in een volle projectenportefeuille voor de komende jaren. Belangrijk hierbij is dat de interne capaciteit op orde komt en blijft. De arbeidsmarkt is krap en lastig en dat zien we duidelijk terug in de reactie op vacatures.

Het meer regisserend werken zorgt wel voor meer ruimte. Taken liggen meer bij onze uitvoerende partners. De ervaringen die we hebben opgedaan en nog steeds opdoen zorgen voor steeds betere positionering in de projecten. Dit geldt zowel voor ons als voor onze partners.

2023 is afgesloten met een evaluatiesessie tussen de projectleiders over de 'lessons learned' in de projecten. Door onze ervaringen te delen zorgen we voor kennisoverdracht. Ook op deze manier willen we leren en groeien als professionele organisatie.

Verduurzaming woningen met energielabel E, F en G

We zetten volop in op de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. In 2023 heeft de partnerselectie voor het verduurzamen van circa 800 woningen met een E, F en G-label plaatsgevonden. De uitslag hiervan volgt begin 2024. Waar de eerste fase van de uitvraag vooral op samenwerking en relatie was gericht, is in de tweede fase zwaar ingezet op de financiële component.

In het eerste deel is de markt gevraagd wie met ons deze opgave wil aangaan. Hierop is enthousiast gereageerd door zowel bekende als onbekende bedrijven. Na alle presentaties en kennismakingen zijn hieruit 10 partijen geselecteerd voor de tweede fase. Wegens de complexiteit en grootte van de opgave hebben we Brink Groep gevraagd voor ondersteuning bij een goede en transparante uitvraag die moet resulteren in een correcte en betrouwbare prijs. Begin 2024 weten we met wie we komende jaren de E, F en G-labels gaan verduurzamen.

Eind 2023 hadden we 1865 VHE's onder handen in verschillende fases. Er was veel in voorbereiding, maar er is ook zeker veel in uitvoering genomen. In fase 1 zit onder andere de EFG-labels van circa 670 VHE's.

Stand van zaken projecten in voorbereiding 2023	Aantal VHE
Fase 1: opdrachtfase	1.172
Fase 2: ontwikkelfase	225
Fase 3: uitvoeringsvoorbereiding	468

4.3 Sloopwerkzaamheden

Conform de begroting zouden er in 2023 155 woningen gesloopt worden. In de praktijk zijn er 157 woningen gesloopt. 110 Van deze woningen waren ook begroot voor 2023, de andere 47 woningen zijn doorgeschoven vanuit 2022 of waren begroot om in 2024 gesloopt te worden. Om diverse redenen is een aantal projecten opgeschoven. Vooral in het aardbevingsdossier, waar projecten elkaar direct opvolgen, schuift een en ander door.

Sloopprojecten afgerond 2023	Aantal VHE
VGO0051 Sloop Professorenbuurt Bedum	35
VGO0060 366 Sloop Fase 3 Pomonaweg, Badweg en Verbindingsw	23
VGO0062 367 Sloop Fase 4B Fruitlaan 2 tm 4 en 15 tm 33	21
VGO0064 Sloop 371 Stedum Weemweg	15
VGO0065 Sloop 369 Zuiderstraat 2tm24,30,32,34	17
VGO0066 Sloop 370 Zuiderstraat 26 +28	2
VGO0073 Sloop 019 Zeeheldenbuurt Bedum	32
VGO0077 Sloop 322 Fase 5 Sjuxumerweg Loppersum	6
VGO0128 Sloop Langelandsterweg 23 en 25 Uithuizermeeden	2
VGO0134 Sloop 4 garages J.H. Mansholtlaan 8a tm 8d	4
Totaal	157

4.4 Nieuwbouwprojecten

Conform de begroting zouden er in 2023 76 woningen in exploitatie worden genomen. In de praktijk zijn er 106 woningen in exploitatie genomen. 55 Van deze woningen waren ook begroot voor 2023, 34 woningen zijn opgeleverd vanuit Marenland (deze hadden wij niet begroot voor 2023) de andere 17 woningen zijn doorgeschoven vanuit 2022 of waren

begroot om in 2024 in exploitatie te nemen. Net als bij sloopprojecten zorgt de soms strakke en wispelturige planning in het aardbevingsdossier ook hier voor wat vertraging.

Opgeleverde nieuwbouw 2023	Aantal VHE
VGO0007 085 Onderdendam Stadsweg	6
VGO0011 194 J. Rengerstraat Oldenhuisstr. Ten Post fase 3	5
VGO0012 195 Blinkerdlaan Ommelandenstr. Ten Boer	14
VGO0049 Pomonahof Loppersum	12
VGO0096 Beukemastraat Leens	8
VGO0100 Loppersum 2e fase	16
VGO0102 Ter Laan Bedum	11
VGO0152 Molenweg 't Zandt 12 woningen	12
VGO0153 Vlaslaan Middelstum 22 woningen	22
Totaal	106

4.5 Woningverbetering

In 2023 is 65% van de geplande werkzaamheden op het gebied van woningverbetering, renovatie of verduurzaming uitgevoerd. Daarmee zijn 118 woningen weer klaar voor de toekomst. De koppelkansen om te versterken en te verduurzamen die de versterkingsopgave ons biedt gaan niet altijd zoals gepland. De samenwerkingen gaan wel goed en er is verbetering zichtbaar in de projecten.

Woningverbetering 2023 (bedragen x € 1000)	2023	2022
Energetische verbeteringen	5.846	5.496
Overige woningverbeteringen	10.858	10.206
Totaal woningverbetering	16.704	15.702

4.6 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan het casco van woningen en ander vastgoed. In tegenstelling tot woningverbetering voegen we geen kwaliteit toe. Dit gaat het om behoud van kwaliteit. Denk daarbij bijvoorbeeld aan schilderwerkzaamheden, houtrotreparaties en het vervangen van dakbedekking. Het onderhoud van woning- en gebouwinstallaties zoals verwarmingsketels, mechanische ventilatie-units en liften, valt ook onder planmatig onderhoud.

Audit Planmatig Onderhoud

In 2023 zijn de processen rondom Planmatig Onderhoud (PO) doorgelicht in een audit. Hoewel we al druk bezig waren met het verbeteren van diverse zaken, was het auditrapport een goede aanvulling. De opgedane adviezen zijn omgezet in een verbeterplan welke in 2024 verder tot uitvoer zal komen. Veel belangrijke

aandachtpunten zijn al direct in de gesprekken opgepakt. De uitgeschreven processen zijn inmiddels goedgekeurd en toegevoegd aan ons processenhuis.

Planmatig onderhoud (bedragen x € 1.000,-)	Realisatie 2023
Planmatig onderhoud	6.560
Contractonderhoud	3.676
Totaal	10.236

4.7 Aan- en verkoop woningen

In verband met beschikbaarheid is in het verleden onze verkoopvijver gehalveerd. Dit betekent dat het aantal woningen dat Wierden en Borgen heeft 'geoomerkt' als te verkopen woning, veel kleiner is dan een paar jaar geleden. We verkopen in principe alleen nog woningen als onderdeel van een blok waar in het verleden de meeste woningen al zijn verkocht. Daarnaast verkopen we vrijstaande woningen. 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 een aantal nieuwe huurwoningen te bouwen, bijvoorbeeld geschikt voor ouderen, kunnen we meer variatie bieden.

In 2023 verkochten we 10 huurwoningen. In de begroting voor 2023 gingen we uit van de verkoop van 17 woningen. Er zijn minder woningen met bestemming verkoop opgezegd en we ontvingen minder aanvragen van huurders om een woning te kopen. Daarnaast zijn per 29 december 2023 177 woningen aan Woningcorporatie Wold & Waard in de gemeente Westerkwartier verkocht. In de jaarrekening worden in de functionele winst- en verliesrekening organisatiekosten toegerekend aan verkoop vastgoedportefeuille.

Overzicht verkopen (bedragen x € 1.000)	Realisatie 2023
Opbrengsten	14.958
Boekwaarde verkopen	-21.557
Toegerekende organisatiekosten (functioneel)	-82
Netto resultaat	-6.680

In 2023 kochten we één woning van een particulier aan.

4.8 Aardbevingsgebied

Dat we woningen hebben in een gebied met aardbevingen heeft gevolgen voor Wierden en Borgen. Het had en het heeft nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering, het vastgoed en de hieraan verbonden risico's. Er zijn belangrijke risico's voor de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering.

Risico's vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het gevoel in de markt over de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op een lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking, vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken. Dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade). In bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Risico's bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten door inspanningen om schade te beperken of het moeten voorzien in noodvoorzieningen. Dit geldt voor de bedrijfsvoering en de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades of inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan de vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Wierden en Borgen informeert over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Wierden en Borgen gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd 'Groningers boven gas' is duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost-Groningen, en in gedeelten van de stad Groningen hebben schade aan hun vastgoed. Dit is het gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). Wierden en Borgen heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Gemeente (x €1.000,-)	Aantal VHE	Marktwaarde	WOZ-waarde
Eemsdelta	1.027	111.965	158.181
Groningen	375	53.555	70.381
Het Hogeland	3.473	397.900	578.124
Totaal	4.875	563.420	806.686

Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde ons bezit en daarmee op onze vastgoedwaardering (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat, zoals deze in onze balans is opgenomen. Hierbij zijn de verwachte kasstromen en de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid over de inschattingen van de parameters, zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met de NAM over het beëindigen van de schadestaatprocedure die de corporaties hebben ingesteld. Het schikkingsbedrag (voor Wierden en Borgen €17,6 miljoen) is ontvangen en in het resultaat verwerkt onder de overige opbrengsten. Over de fiscale verwerking is nog afstemming met het Ministerie van EZK en de Belastingdienst. Vanuit voorzichtigheidsbeginsel is het bedrag als volledig belastbaar verwerkt in de jaarrekening, waarbij aangetekend dient te worden dat wij als Kr8-corporaties van meningen zijn dat dit een schadevergoeding is en onbelast is.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingsschade, maar is het effect minder waarneembaar. Dat komt omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. De leegwaarde is minder belangrijk bij de waardebepaling. Voor de gehanteerde uitgangspunten verwijzen we naar de toelichting en cijfers in de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst en in dat geval een dalende restwaarde aan het einde van de levensduur door aardbevingsschade, is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020. Aan deze afspraken zijn verschillende geldstromen gekoppeld. Dit is een rechtstreekse uitkering van bedragen of het zijn, meestal woninggebonden, subsidies. Ook Wierden en Borgen valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen kunnen we deze subsidies aanvragen en inzetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Vanuit deze regeling kunnen woningcorporaties subsidie aanvragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag van € 135 miljoen, heeft Wierden en Borgen € 25,8 miljoen toegezegd gekregen en ontvangen. Vanuit deze regeling hebben we in het najaar van 2021 onze bijna 5.300 huurders in het aardbevingsgebied € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld is voor projecten in het postcodegebied aardbevingsschade. Het ontvangen subsidiegeld is per 31 december 2023 volledig toegewezen aan gerealiseerde/onderhanden verduurzamingsprojecten.

Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maken we ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft vooral in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), vanaf 2023 ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden over de vastgoedwaardering per 31 december 2023. Dit komt door de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed en het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij verkopen per complex die de basis vormen voor een waardering van de marktwaarde).

4.9 Versterking en schadeherstel

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 IMG. Onderstaande tabellen geven inzicht in de huidige stand van zaken.

Reguliere herstellingen	
Verloopoverzicht 2023	
Beginstand	206
Nieuw ontvangen rapporten	169
Afgeronde dossiers	231
Eindstand	144

Mutatie herstellingen	
Verloopoverzicht 2023	
Beginstand	248
Nieuw ontvangen rapporten	264
Afgeronde dossiers	262
Eindstand	250

Regulier en mutatie herstellingen samen	
Verloopoverzicht 2023	
Beginstand	454
Nieuw ontvangen rapporten	433
Afgeronde dossiers	493
Eindstand	394

In 2023 zijn er in totaal 493 dossiers afgerond. Dat betekent hersteld en financieel afgerond door de aannemer. Wierden en Borgen heeft nog steeds een stijgende lijn in het herstellen van schades. Ten opzichte van 2022 hebben we 35 dossiers meer afgehandeld.

5 Tevredenheid netwerk

Onze nummer één stakeholders zijn onze huurders. Zij zijn onze doelgroep, voor hen bouwen en onderhouden we woningen. Het wooncomfort en de tevredenheid van onze huurders staan voorop. Als woningstichting kunnen we dit alleen maar waarmaken als we een goede relatie hebben met andere stakeholders, met onze partners. Denk aan huurderorganisaties die de huurders vertegenwoordigen, gemeenten met wie we afspraken maken, aannemers die voor ons bouwen, zorginstellingen die zorg verlenen aan onze huurders, leveranciers die ons producten leveren et cetera.

5.1 Prestatieafspraken

Wierden en Borgen heeft voor 2023 prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten: Groningen, Eemsdelta, Westerkwartier en Het Hogeland. Deze afspraken zijn het kader voor onze samenwerking aan 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 2023. Het merendeel van de afspraken is gereed of in uitvoering. Zo hebben we bijvoorbeeld in de gemeente Het Hogeland gezamenlijk een ambitiekader opgesteld. We hebben nu in alle gemeenten een meerjarig kader als basis voor de prestatieafspraken. Aandachtspunt in de uitvoering van de afspraken blijft de huisvesting van statushouders, met name in het versterkingsgebied Eemsdelta. We dragen bij aan de taakstelling zoveel we kunnen.

5.2 Overleg huurdersorganisaties

In 2023 was er 7 keer een bestuurlijk overleg tussen Wierden en Borgen en de 3 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. We hebben de huurdersorganisaties vooral betrokken bij het proces rondom Woongroep Marenland. 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.

Gespreksonderwerpen bestuurlijke overleggen

Dit zijn de belangrijkste onderwerpen waarover we in 2023 met elkaar spraken:

- Kaderbrief en begroting
- Portefeuilleplan
- Biedingen en prestatieafspraken
- Huuraanpassing 2023

- Huurbeleid
- Planmatig onderhoud
- Groningen Huurt
- Zonnepanelenbeleid
- Verduurzaming woningen met EFG-label
- ZAV-beleid (positief advies huurdersorganisaties)
- Verkoop bezit aan Woningcorporatie Wold & Waard
- Overname deel Woongroep Marenland (positief advies huurdersorganisaties)

Ten slotte is regelmatig gesproken over:

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

In januari ondertekenden we de Samenwerkingsovereenkomst Waardevol Samenwerken.

Jaarlijkse excursiemiddag

De jaarlijkse excursiemiddag met RvC, huurdersorganisaties en MT stond in 2023 in het teken van de Nationale prestatieafspraken en het huurbeleid.

Bijdrages

De bijdrages vanuit Wierden en Borgen aan de huurdersorganisaties was in 2023:

- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk € 18.801
- Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta, Groningen (HEG) € 5.273
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen € 26.415

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 en er is vooral informeel contact tussen de commissies en Wierden en Borgen.

5.4 Stakeholders

In 2023 heeft Wierden en Borgen een stakeholdersmanagementtool opgezet om meer inzicht te verkrijgen in de relaties met stakeholders. Door een professionele inventarisatie, analyse en management verbeteren we ons relatiebeheer. De tool helpt ons om de regie te nemen en ons goed te positioneren in ons netwerk. We hebben stakeholders ingedeeld op basis van hun belang bij Wierden en Borgen en hun invloed op Wierden en Borgen. We onderscheiden vervolgens 4 groepen: gebruikers, beslissers, uitvoerders en beïnvloeders.

5.5 Overname woningen Woongroep Marenland

Per 1 november 2023 heeft de juridische splitsing van Stichting Christelijke Woongroep Marenland (Marenland) plaatsgevonden. Het is een zuivere splitsing waarbij Stichting Acantus, Woningstichting Goud Wonen, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonstichting Groninger Huis als verkrijgende corporaties het bezit hebben overgenomen. De splitsing en herverdeling sluit aan op de bestaande samenwerking van de corporaties in de regio (Kr8-corporaties).

In de eerste helft van 2023 is de splitsing en herverdeling van het vastgoed, de toekomstige opgave en de medewerkers van Marenland naar de verkrijgende corporaties verder uitgewerkt en voorbereid. Dit heeft geleid tot het opstellen van een *'splitsingsvoorstel'* waar de 5 corporaties op 28 juni 2023 akkoord op hebben gegeven. Naast de overname van vastgoed en leningen zijn er ook medewerkers overgegaan naar de verkrijgende corporaties.

Op 16 oktober 2023 heeft het formele tekenmoment van de *'verklaring van de besturen inzake de zuivere splitsing'* plaatsgevonden. Dat gebeurde tijdens een gezamenlijke bijeenkomst van alle bestuurders en commissarissen van Marenland en van de 4 verkrijgende corporaties. Op 31 oktober 2023 is de *'notariële akte van splitsing'* van Marenland gepasseerd.

Voor de boekhoudkundige verwerking van de cijfers 2023 is de pooling of interest-methode toegepast, waarbij de overname op basis van boekwaarden van Marenland met terugwerkende kracht vanaf het begin van het boekjaar 2023 worden verwerkt inclusief de aanpassing van de vergelijkende cijfers ultimo 2022. De WNT verantwoording 2023 van de RvC en de bestuurders van Marenland vindt plaats bij Woonstichting Groninger Huis.

6 Environment

6.1 Bedrijfsvoering

Voor onze bedrijfsvoering verbruiken we energie en hierbij komt CO₂ vrij. We hebben als doel om uiterlijk in 2050 geen CO₂ meer uit te stoten bij al onze activiteiten. Om dit te bereiken laten we op korte termijn een nulmeting uitvoeren waarin onze totale uitstoot duidelijk wordt. Deze gegevens geven ons de mogelijkheid actief te sturen op een CO₂-neutrale bedrijfsvoering.

6.2 Verduurzamen woningvoorraad

We verduurzamen onze woningvoorraad op grote schaal. Door het aanbrengen van isolatie brengen we de energievraag van onze woningvoorraad omlaag. Ook plaatsen we hernieuwbare energie zoals zonnepanelen en warmtepompen. Hiermee zorgen we dat de CO₂-uitstoot van onze woningvoorraad afneemt. Ook draagt dit bij een beter betaalbare woningvoorraad voor onze huurders. De komende jaren zetten we door onze EFG-aanpak extra in op onze woningen met de energetisch minste kwaliteit. Paragraaf 3.14 geeft een overzicht weer van onze verduurzamingsactiviteiten.

6.3 Huisvesting

We proberen de CO₂-uitstoot van onze huisvesting te verlagen. Mede daarom wekken we elektriciteit op met zonnepanelen op het dak van ons kantoor. In 2023 leverden we hiermee 7.101 kWh terug. In 2024 worden hier nog zes zonnepanelen aan toegevoegd op de nieuw te plaatsen fietsschuur. Deze zes panelen geven een geschatte extra opbrengst van ongeveer 2.000 kWh per jaar. Daarnaast wordt het kantoor verwarmd met een hybride warmtepomp en hebben we de standaardtemperatuur van ons kantoor verlaagd van 21 naar 19 graden Celcius. Ook voeren we op korte termijn alle energiebesparende maatregelen door (die voor ons van toepassing zijn) op de Erkende Maatregelenlijst van het RVO op ons kantoor en werkplaats.

6.4 Mobiliteit

Ons wagenpark wordt op korte termijn geëlektrificeerd. We zijn hier in 2021 al mee gestart. Door capaciteitsproblemen bij Enexis heeft het aansluiten van laadpalen op ons kantoor vertraging opgelopen en daarmee ook de overgang naar elektrische auto's. Zodra de laadpalen actief zijn vervangen we onze personenauto's voor tien elektrische auto's. Daarnaast zijn we gestart met de voorbereiding van de inkoop van nieuwe bedrijfsbussen waar we duurzamere opties onderzoeken. Ook hebben we de kilometervergoeding voor collega's die met de (elektrische) fiets naar het kantoor komen verhoogd om gebruik van de fiets te stimuleren.

6.5 CO₂-uitstoot uit onze bedrijfsactiviteiten

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de totale CO₂-uitstoot (in ton kg) uit onze bedrijfsactiviteiten in 2023 weer. Het is gebaseerd op de Milieubarometer van Wierden en Borgen. De Milieubarometer helpt bedrijven hun CO₂-footprint in kaart te brengen.

CO₂-footprint bedrijfsvoering Wierden en Borgen (o.b.v. Milieubarometer)				
CO₂-uitstoot direct veroorzaakt door bronnen binnen Wierden en Borgen (Scope 1)				
<i>Onderdeel</i>	<i>Thema</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>CO₂-parameter</i>	<i>Totaal CO₂-equivalent</i>
Aardgasverbruik kantoor	Brandstof & warmte	9.039 m ³	2,08 kg CO ₂ /m ³	18,8 ton CO ₂
Aardgasverbruik werkplaats	Brandstof & warmte	7.417 m ³	2,08 kg CO ₂ /m ³	15,4 ton CO ₂
Personenwagen (in liters) benzine	Zakelijk verkeer	4.268 liter	2,82 kg CO ₂ /liter	12,0 ton CO ₂
Bestelwagen (in liters) diesel	Zakelijk verkeer	21.803 liter	3,26 kg CO ₂ /liter	71,0 ton CO ₂
Subtotaal				117,2 ton CO₂
CO₂-uitstoot indirect uit opwekking elektriciteit en warmte, en voortkomen uit bronnen die niet beheerd worden door Wierden en Borgen (Scope 2)				
<i>Onderdeel</i>	<i>Thema</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>CO₂-parameter</i>	<i>Totaal CO₂-equivalent</i>
Zelf opgewekte zonnestroom (PV)	Elektriciteit	7.101 kWh	0 kg CO ₂ /kWh	0 ton CO ₂
Ingekochte elektriciteit kantoor	Elektriciteit	26.579 kWh	0,456 kg CO ₂ /kWh	12,1 ton CO ₂
Ingekochte elektriciteit werkplaats	Elektriciteit	11.024 kWh	0,456 kg CO ₂ /kWh	5,0 ton CO ₂
Waarvan groene stroom uit windkracht	Elektriciteit	37.603	-0,456 kg CO ₂ /kWh	-17,1 ton CO ₂
Gedeclareerde kilometers privé auto's	Zakelijk verkeer	69.298 km	0,193 kg CO ₂ /km	13,4 ton CO ₂
Subtotaal				13,4 ton CO₂
CO₂-uitstoot				130,6 ton CO₂
CO₂-uitstoot indirect als gevolg van activiteiten van Wierden en Borgen, en voortkomen uit bronnen die niet beheerd worden door Wierden en Borgen (Scope 3)				
<i>Onderdeel</i>	<i>Thema</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>CO₂-parameter</i>	<i>Totaal CO₂-equivalent</i>
Drinkwater	Water & afvalwater	248 m ³	0,298 kg CO ₂ /m ³	0,0739 ton CO ₂
Gedeclareerde woon-werk kilometers privé auto's		373.769 km	0,193 kg CO ₂ /km	72,1 ton CO ₂
Subtotaal				72,2 ton CO₂

7 Social

7.1 Rendement van geluk

Tot en met 2023 heeft Wierden en Borgen een Rendement van Geluk-programma aangeboden aan medewerkers. Het management heeft de uitkomsten gebruikt om verbeteringen door te voeren.

7.2 Wijziging secundaire arbeidsvoorwaarden

In 2023 is gewerkt aan modernisering van het pakket secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit deden we in nauw overleg met de ondernemingsraad. Uitvoering hiervan zal in 2024 plaatsvinden.

7.3 Sociale veiligheid

Een (sociaal) veilige en gezonde werkplek is een basisvoorwaarde om prettig te kunnen werken. In 2023 hebben alle medewerkers een basistraining gevolgd op het gebied van sociale veiligheid. Medewerkers met en zonder direct contact met huurders zijn apart van elkaar getraind, zodat de inhoud van de training op maat was voor de deelnemers. Deze trainingen vormen een waardevol onderdeel van ons Beleid Sociale Veiligheid. We moedigen het maken van meldingen aan. Zo houden we zicht op de veiligheid op de werkvloer.

7.4 Integriteit

In 2023 is de Integriteitswijzer geactualiseerd en hebben we in groepssessies integriteitsdilemma's besproken. We stimuleren het gesprek over integriteit en het – soms ingewikkelde – 'grijze gebied'. We streven ernaar dat melden de standaard wordt, ook bij een *vermoeden* van een integriteitsschending.

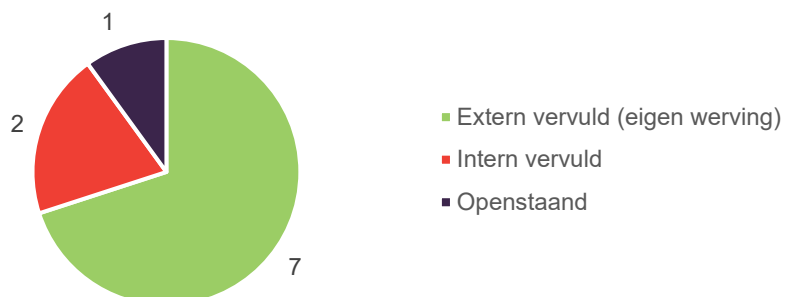
7.5 Verzuim

Het verzuimpercentage laat een dalende lijn zien. 5,9% In 2023 is nog steeds wat aan de hoge kant maar de ontwikkeling is positief, aldus de bedrijfsarts. In 2022 waren er meerdere langdurig zieke medewerkers. Doelgerichte aanpak en begeleiding heeft het afgelopen jaar geresulteerd in een grotendeels oplossing van deze situaties. De meldingsfrequentie laat een licht oplopende lijn zien, vermoedelijk vooral door veel kort verzuim. Met een verzuimfrequentie van 1,0 komen we iets boven het landelijk gemiddelde uit.

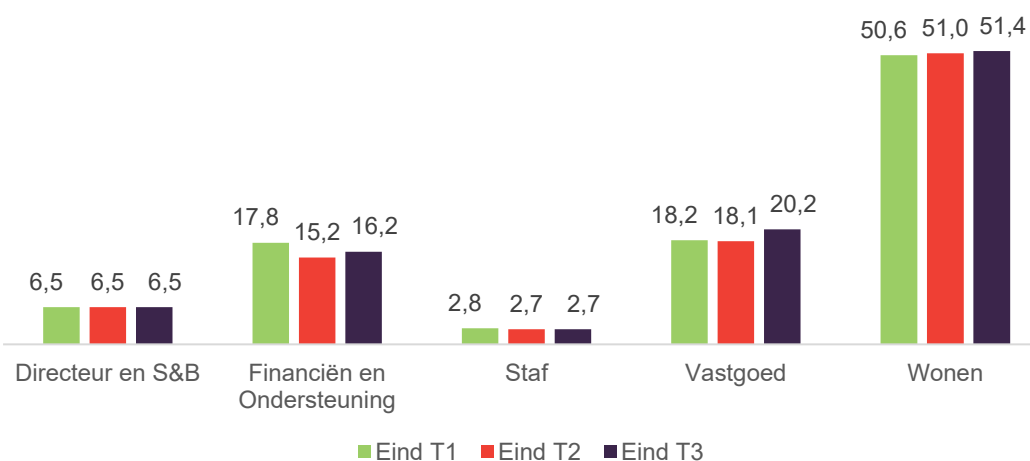
	2023	2022
Verzuimpercentage	5,9%	8,5%
Meldingsfrequentie	1,0	0,8

7.6 Personeelszaken in cijfers

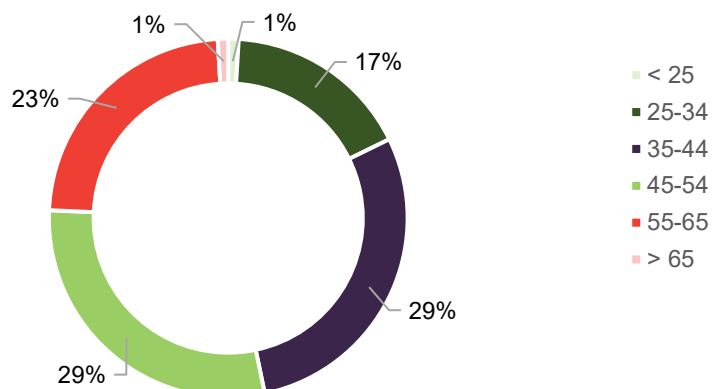
Vacatures



Personele bezetting in fte's



Leeftijd medewerkers



7.7 Ondernemingsraad

In 2023 zijn er een aantal wisselingen geweest in de samenstelling van de ondernemingsraad. Zie onderstaand het volledige overzicht.

Voorzitter	Raja Koolhof	Wonen (t/m december)
Leden	Nanda Heemstra-Zantingh	Wonen (t/m januari)
	Louis Wolf	Wonen
	Jason Rosaria	Wonen
	Michiel Dost	F&O
	Jan Willem Germs	Vastgoed
	Wouter Jan Tobbe	Vastgoed

In 2023 zijn een aantal onderwerpen ter instemming langs de OR gegaan:

- Beleid Sociale Veiligheid (update)
- Meldregeling voor Misstanden (update)
- Integriteitswijzer (update)
- Taakovername Marenland

8 Governance

8.1 Verslag Ondernemingsbestuur

Good governance is essentieel voor het vertrouwen van de maatschappij. Als corporatie met een maatschappelijke taak ondernemen wij open, zorgvuldig en maatschappelijk verantwoord. Het bestuur handelt integer en transparant. Ook is er goed intern toezicht op ons handelen en op de verantwoording daarover. Bij de beleidsvoorbereiding, -vorming, -uitvoering en verantwoording volgen we de regels van good governance. Dat betekent dat wij ons houden aan de Governancecode woningcorporaties.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van Wierden en Borgen bestond in 2023 uit Matthieu van Olffen.

Werkwijze en verantwoordelijkheden bestuur

De werkwijze en verantwoordelijkheden van het bestuur staan in het bestuursreglement. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Wierden en Borgen. Het bestuur neemt besluiten in nauw overleg met het Management Team.

Voor de organisatie en daarom ook voor de directeur-bestuurder, zijn de vier strategieën uit het Ondernemingsplan leidend:

- We denken vanuit de huurder voor écht gastvrije dienstverlening.
- We werken aan toekomstbestendige woningen door versterking, verduurzaming,
- Verbetering/ verduurzaming van woningen en nieuwbouw.
- We zoeken actief de samenwerking en verbinding.
- We worden een steeds efficiëntere organisatie met professionals.

Plus de drie beloftes die daarbij horen:

- Wij zijn er voor jou.
- We leren ontwikkelen.
- We voelen ons verantwoordelijk en geven je de ruimte.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen bestuur

Matthieu van Olffen was in 2023 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 overkoepelende organisatie voor speciaal onderwijs in Noord-Nederland. Het WSW is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de deelnemersraad geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies over het beleid van WSW over zaken die voor de deelnemers van belang zijn. Stichting Meent van der Sluis is oprichter en beheerder van Het Andere Monument oftewel het Aardbevingsmonument, dat aandacht vraagt voor de nadelen van de gaswinning. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat deze nevenfuncties niet strijdig zijn met die van bestuurslid van Wierden en Borgen. Om ieder risico op belangenverstrengeling te voorkomen, is expliciet afgesproken dat het bestuur alle eventuele (nieuwe) nevenfuncties meldt bij en bespreekt met de Remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen. Het bestuur moet iedere schijn van belangenverstrengeling vermijden. Het bestuur heeft in 2023 geen transacties

uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook ontplooidde de bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Wierden en Borgen.

Beloning directeur-bestuurder

(bedragen in €)	M.G. van Olffen Directeur- bestuurder 01- 01-2023 – 31-12- 2023
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	165.758
Beloning betaalbaar op termijn	21.181
Totaal bezoldiging	186.939
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum conform klasse F	187.000

Voor de toelichting omtrent de WNT verwijzen wij naar de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten moeten halen. Bestuurders halen verplicht jaarlijks 36 PE-punten bij geaccrediteerde opleiders of 108 PE-punten over de laatste drie jaar. In 2023 behaalde de directeur-bestuurder 12 PE-punten. In de jaren 2021 tot en met 2023 behaalde de bestuurder in totaal 115 PE-punten. Hij voldoet daarmee aan de PE-verplichting.

Opdracht directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen heeft in de opdracht aan de bestuurder voor 2023 de volgende doelstellingen gesteld:

- Invulling geven aan de vier strategieën uit het ondernemingsplan inclusief de drie beloftes
- Jaarplan 2023 (begroting)
- Verdere organisatieontwikkeling
- Samenwerking (met andere corporaties en overige stakeholders)
- Afronden transacties Wold en Waard en Marenland

Samen met de organisatie werkte de bestuurder in 2023 aan bovenstaande doelen.

Gastvrije dienstverlening

Op basis van een visie op gastvrije dienstverlening is hier in 2023 op basis van een uitvoeringsplan verder invulling aan gegeven. De effecten hiervan zijn terug te zien in stijgende klanttevredenheidscijfers.

We zijn gestart met het verbetertraject dagelijks onderhoud. Dit doen we om de tevredenheid bij onze klanten, de huurders, en ook bij medewerkers te verhogen. Tevens is het doel de kwaliteit te verbeteren en de middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Met ditzelfde doel voor ogen werkten we ook aan het verbeteren van andere processen.

Versterken en verduurzamen

Er zijn veel besluiten over investeringen genomen onder andere om woningen te versterken in het aardbevingsgebied. Dit gebeurt vrijwel altijd in combinatie met verduurzaming van de woningen. In sommige gevallen had sloop-nieuwbouw de voorkeur. Voor diverse projecten in het aardbevingsgebied ontvingen we subsidies van de Nationaal Coördinator Groningen c.q. van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Het rapport Parlementaire enquêtecommissie aardgaswinning Groningen leidde ertoe dat er extra geld beschikbaar komt voor de inwoners van Groningen, onder meer voor isolatie van woningen en brede welvaart. Ook corporaties hebben hierin een rol en ontvangen hiervoor (in de toekomst) geld.

Ook buiten het bevingsgebied is in 2023 hard gewerkt aan het verduurzamen van onze woningen. We zetten dit de komende jaren door.

Door de Nationale Prestatieafspraken waren we genoodzaakt de huren te verlagen om de betaalbaarheid voor huurders te vergroten. Ook regionaal maakten we prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij woningen bezitten. Financieel werden we geconfronteerd met een stijging van de kosten en oplopende rente. Naar huidig inzicht vermindert dit onze investeringsmogelijkheden op de langere termijn.

Samenwerkingen

De samenwerking met andere corporaties is in 2023 verder geïntensiveerd. De samenwerking in het aardbevingsgebied heeft geleid tot een woonactieplan als reactie op Nij Begun, de reactie van het kabinet op de parlementaire enquête over de aardbevingen. De samenwerking op provinciaal niveau vindt plaats in de G13. Hier is met name de ontwikkeling van een gezamenlijk woonruimteverdeel- en urgentiesysteem (Groningen huurt) voor huurders en woningzoekenden van belang. In de gemeente Groningen werken we als Stad6 aan beter inzicht en betere plannen voor de stad.

Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor de beheersing van de – strategische - risico's en voor de naleving van wet- en regelgeving. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van onze organisatie en de belangen van stakeholders staan hierbij voorop. In de statuten en het bestuursreglement staan welke besluiten het bestuur mag nemen met of zonder goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad. Het bestuur verschaft de raad de nodige informatie en bespreekt de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht. Om onze risico's te beperken werken we sinds 2021 met het Three Lines Model. Daarnaast werkten we in 2023 verder met het Management Control Framework. Dit helpt het bestuur en de Raad van Commissarissen om te intern te toetsen en toezicht te houden.

Overdracht en overname woningen

In 2023 hebben een tweetal grote vastgoedtransacties plaatsgevonden. We hebben onze woningen in gemeente Westerkwartier overdragen aan Wold & Waard (177 woningen). Daarnaast hebben we een deel van de taken van Woongroep Marenland overgenomen. Dit gaat om circa 440 woningen.

Gesprekken met externe toezichthouders

In 2023 voerde de bestuurder zowel een gesprek met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit de van beide instanties ontvangen brieven blijkt dat zij ons in een risicoklasse laag tot midden indelen. Onder meer gezien de complexiteit van onze opgave (waaronder krimp/groei en het bevestigingsdossier) zijn wij hiermee tevreden.

Verkoop zonder toestemming van de Autoriteit woningcorporaties

Eind 2023 zijn er 5 woningen inclusief grond in Ten Boer overgedragen aan de gemeente Groningen met de afspraak dat de gemeente deze zou gaan slopen. Dit is echter gebeurd voordat de goedkeuring door de Aw volledig was afgerond. De Aw beschouwd de verkoop nu als nietig en stelt voor de aanvraag tot goedkeuring in te trekken, maar heeft ook aangegeven dat bij normaal doorlopen van de procedure en toestemming zou zijn verleend. De gemeente heeft de woningen inmiddels gesloopt.

De fout kwam op 10 april aan het licht. Inmiddels is er ook contact geweest met onze toezichthouder bij de Aw. Momenteel werken we aan een volledig feitenrelaas en mogelijke oplossingsrichtingen. De gemeente is ook op de hoogte gebracht.

Matthieu van Olffen

Directeur-bestuurder Wierden en Borgen

8.2 Intern toezicht

Het interne toezicht ligt bij de raad van commissarissen (rvc). Zij houdt toezicht op het beleid en het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Wierden en Borgen. Daarnaast adviseert de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is zij verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt zij daarom de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast. De rvc werkt met een remuneratie- en auditcommissie en is opdrachtgever voor de externe accountant.

8.2.1 Verslag raad van commissarissen

De raad van commissarissen kijkt met tevredenheid en trots terug op 2023. 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 in 2023 een belangrijke bijdrage geleverd aan waardevol wonen van stad tot wad.

De ambities van Wierden en Borgen zijn groot. De rvc volgt continu of de uitvoering past bij de draagkracht van de organisatie, de financiële situatie en de verwachtingen van de omgeving.

Tegelijkertijd is Wierden en Borgen solidair met andere corporaties in de regio. Eind 2022 bleek dat de risico's voor Woongroep Marenland te groot waren om de versterkingsopgave en andere taken zelfstandig voort te zetten. Daarom heeft Wierden en Borgen samen met drie andere corporaties deze taken in 2023 overgenomen. Dit nadat een intensief proces is doorlopen waar huurdersorganisaties, ondernemingsraden,

gemeenten en externe toezichthouders betrokken waren. De rvc heeft dit proces nauwlettend gevolgd en goedkeuring verleend.

De rvc heeft in 2023 de directeur-bestuurder herbenoemd voor een periode van 4 jaar, en heeft er vertrouwen in dat Wierden en Borgen zich onder leiding van Matthieu van Olffen verder ontwikkelt tot een organisatie die in alles de huurder centraal stelt en zich bij alle activiteiten afvraagt of ze een substantiële bijdrage aan de kerntaak levert.

De raad bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders voor de actieve bijdrage die zij in 2023 hebben geleverd.

Taken

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur (de directeur-bestuurder) en op de algemene gang van zaken bij Wierden en Borgen op basis van vastgestelde toetsingskaders. Daarnaast is de raad van commissarissen klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder en vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. De rvc onderhoudt contacten met interne en externe stakeholders. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het rvc-reglement. Beide documenten staan op de website van Wierden en Borgen.

Naleving governancecode woningcorporaties 2020

De raad van commissarissen leeft de principes van de governancecode woningcorporaties 2020 na en heeft geconstateerd dat in overeenstemming van de governancecode is gehandeld (pas toe) en is gerapporteerd in dit jaarverslag.

Per 1 januari 2023 is het solidariteitsprincipe toegevoegd aan de governancecode. Dit betekent dat woningcorporaties een beroep kunnen doen op elkaar indien de maatschappelijke doelen niet gehaald worden. In de praktijk is hier in 2023 concreet invulling aan gegeven door de taakoverdracht van een deel van Woongroep Marenland aan Wierden en Borgen.

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen laat zich, om zijn taak goed te kunnen vervullen, regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren.

Onderwerpen die besproken werden, waren de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante in- en externe ontwikkelingen, zoals het aardbevingsdossier, de organisatieontwikkeling, de nationale prestatieafspraken en sociaal-maatschappelijke thema's zoals de energie-armoede. Het ging ook over de wensen en behoeften van belanghebbenden, huurderstevredenheid, Aedesbenchmarkresultaten en de mogelijkheden tot verbetering.

De raad is tevreden over de kwaliteit van de stukken. Deze groeide de afgelopen jaren.

Met genoegen nam de raad er kennis van dat de accountant ziet dat verbetering wordt doorgezet en dat verbeterpunten door de organisatie worden opgepakt. Daarnaast verheugt het de raad dat ook het vertrouwen van de Autoriteit woningcorporaties is gegroeid. De Autoriteit woningcorporaties liet in de jaarlijkse toezichtbrief weten dat de cyclus van halfjaarlijkse gesprekken met ingang van 1 januari 2024 vervalt, gezien de

stappen die Wierden en Borgen de afgelopen jaren heeft gezet op het gebied van governance en organisatie.

De raad van commissarissen vergaderde in 2023 zeven keer. Bij deze vergaderingen waren tevens de bestuurder, de externe controller en de bestuurssecretaris van Wierden en Borgen aanwezig.

Voorafgaand aan elke reguliere vergadering vergadert de raad van commissarissen een half uur zonder de bestuurder. Tijdens dat overleg kunnen commissarissen ervaringen en standpunten uitwisselen en vaststellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn tijdens de vergadering met de directeur-bestuurder. Er wordt hierbij niet vooruitgelopen op de besluitvorming.

De voorzitter van de raad overlegt voorafgaand aan elke rvc-vergadering met de bestuurder. Hierbij bespreken beide onder andere de conceptagenda van de komende vergadering.

In 2023 was de splitsing van Woongroep Marenland uit Appingedam een belangrijk onderwerp. De overname van een deel van Marenland stond regelmatig op de agenda van de raad. In het najaar was de splitsing van Woongroep Marenland een feit en werd een deel van de vhe's (471 vhe's) van Marenland overgedragen aan Wierden en Borgen.

Naast de bovengenoemde transactie met Woongroep Marenland was de verkoop (taakoverdracht) van 177 vhe's aan Wold en Waard uit Leek ook bijzonder. Het betrof de woningen van Wierden en Borgen in de gemeente Westerkwartier. Vanuit een goede onderlinge samenwerking met Wold en Waard en de gezamenlijke opgave om zo efficiënt mogelijk met maatschappelijke middelen om te gaan, was het logisch om het beheer en de eigendom van deze woningen over te dragen. Wierden en Borgen is hierdoor in één gemeente minder actief.

De raad heeft daarnaast onder meer de volgende onderwerpen die gaan over financiën en control besproken of daar goedkeuring aan verleend:

Tertiaal rapportages, jaarstukken 2022 inclusief het accountantsverslag, controleplan KPMG, management letter KPMG, actualisatie normbedragen investeringsstatuut, treasury- en beleggingsstatuut, treasury jaarplan, kaderbrief begroting 2024, begroting 2024, intern auditplan 2024, audit en verbeterplan planmatig onderhoud, strategische risico's inclusief een frauderisicoanalyse, management control framework en toetsings- en toezichtkader, compliance rapportages, visie op opdrachtgeverschap en inkoop- en aanbestedingsbeleid, ICT en cyber security

Daarnaast keurde de raad investeringsbesluiten van grote(re) vastgoedprojecten en sloopdocumenten, veelal gerelateerd aan de versterkingsopgave door de aardbevingen goed.

In maart keurde de raad van commissarissen de visie op gastvrije dienstverlening goed. Tevens keurde de raad toen de jaarlijkse huuraanpassing goed. Het was dit jaar op verzoek van de minister voor een deel van de huurders een huurverlaging om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden.

In april besprak de raad van commissarissen de strategische risico's, de risicobereidheid, de risicobeheersing en de frauderisicoanalyse met de bestuurder en controller. Ook werd

de actualisatie van het portefeuillebeleid besproken, de stakeholdersanalyse/het stakeholdermanagement, en de klachtafhandeling.

Wierden en Borgen is een samenwerking in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met vier andere woningcorporaties onder de naam Gewoon Groen. Het doel hiervan is het versnellen van de verduurzaming en de energietransitie. Hierover informeerde de bestuurder de raad in april. Er zijn afspraken gemaakt met de bestuurder over het toezicht op deze en andere samenwerkingen.

De raad van commissarissen keurde in juni het bod aan de gemeenten waarin de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar staan goed.

Omdat in 2024 Wierden en Borgen weer gevisiteerd wordt, werd ter voorbereiding daarop in september een plan van aanpak voor de visitatie besproken. Samen met de bestuurder heeft de raad de opdracht voor de visitatie verleend aan Ecorys. Tijdens de vergadering in december besprak de raad de inleidende notitie van de bestuurder.

De volgende onderwerpen, voorbereid en besproken door de remuneratiecommissie kwamen aan de orde: honorering commissarissen 2024, bezoldiging bestuurder 2024, doelstellingen en ontwikkelplan bestuurder 2024, afspraken opleidingen rvc en permanente educatie, nevenfuncties bestuurders en commissarissen, organisatieontwikkeling, plan van aanpak zelfevaluatie.

Overige zaken die in 2023 aan de orde kwamen zijn: de Aedes benchmark, de Borgingsbrief WSW, de toezichtbrief Aw, het jaarverslag ondernemingsraad, het jaarverslag vertrouwenspersoon, het jaarverslag van de Klachtencommissie en het woonactieplan Samen Sterk van de Kr8 corporaties.

Naast de reguliere vergaderingen bespreekt de raad van commissarissen jaarlijks een aantal thema's. De thema's waren in 2023 huurbeleid, organisatieontwikkeling en sociaal domein.

Buiten de vergaderingen informeert de bestuurder de raad van commissarissen indien nodig over relevante onderwerpen.

De commissarissen winnen zelf ook informatie in, onder andere bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes. Maar ook bij diverse sector gerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

Vanwege de taakoverdracht van Woongroep Marenland was er in 2023 veelvuldig contact met andere betrokken commissarissen uit de regio. Voor de bestuurders en commissarissen van het samenwerkingsverband G13 werd een kennissessie Juridische actualiteiten (3 november) en een bijeenkomst over samenwerking (4 oktober) georganiseerd. Beide bijeenkomsten werden door de bestuurder en een delegatie van de raad van commissarissen van Wierden en Borgen bezocht.

De RvC waardeert de toenemende verbinding in de regio.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn twee commissies actief die de besluitvorming van de raad voorbereiden: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Deze commissies vergaderen daarom circa twee weken voor de Raad van Commissarissen. Beide commissies hebben een eigen reglement. Naast de voorbereiding van de besluiten

richten de commissies, elk vanuit hun eigen deskundigheid, zich ook op het adviseren van en klankborden met de directie.

Commissie	Auditcommissie	Remuneratiecommissie
Aantal vergaderingen	6	4
Samenstelling	Frans Haven (voorzitter), Jan Postema, Klaas Groenveld	Jeannette Dekker (voorzitter), Marjolein Sulter
Onderwerpen vergadering	Tertiaal rapportages, jaarstukken 2022 inclusief accountantsverslag met KPMG, controleplan KPMG, actualisatie normbedragen investeringsstatuut, 13 investeringsvoorstellen, treasury en beleggingsstatuut, treasury jaarplan, kaderbrief begroting 2024, begroting 2024, intern auditplan 2024, audit en verbeterplan planmatig onderhoud, taakoverdracht aan Wold en Waard, sloopdocumenten, decharges afgeronde projecten, ICT en cyber security	Doelstellingen en ontwikkelplan bestuurder, inventarisatie verbonden partijen, nevenfuncties, opleidingen en PE-punten commissarissen en bestuurder, notitie controller op juiste uitvoering aanpassing honorering, brede werkgeversrol, herbenoeming Marjolein Sulter, herbenoeming Jan Postema, en herbenoeming bestuurder, voorbereiden zelfevaluatie, jaarverslagen ondernemingsraad en vertrouwenspersoon

In dialoog met belanghebbenden

De raad van commissarissen heeft jaarlijks contact met interne en externe belanghebbenden. Het doel is te weten wat er rondom Wierden en Borgen bij de belanghebbenden speelt. Zo heeft de raad van commissarissen tweemaal gesproken met de ondernemingsraad, waarvan één keer zonder de bestuurder. De raad sprak ook tweemaal met het managementteam (MT), zonder de bestuurder. Een paar keer per jaar wordt aan een reguliere rvc-vergadering een themaonderwerp toegevoegd welke wordt ingeleid door een medewerker van Wierden en Borgen. Dit was in 2023 van toepassing bij het huurbeleid, organisatieontwikkeling en sociaal domein. Ook bij auditcommissie vergaderingen sluiten medewerkers op verzoek van de auditcommissie aan om een toelichting te geven. Bijvoorbeeld over vastgoedprojecten en ICT en cyber security.

Daarnaast heeft de raad van commissarissen tweemaal gesproken met de huurdersorganisaties, waarvan eenmaal zonder de bestuurder.

Ook namen de huurdersorganisatie deel aan de jaarlijkse excursie van de raad van commissarissen. Het thema van de excursie was de nationale prestatieafspraken en het huurbeleid. Naast de huurdersorganisaties namen ook het MT en de controller deel aan de excursie.

De commissarissen hebben daarnaast eenmaal per jaar een regulier overleg met de controller zonder bestuurder.

In 2023 had een delegatie van de raad van commissarissen overleg met de wethouder wonen van de gemeente Groningen.

De raad van commissarissen is opdrachtgever van de accountant. KPMG is de accountant van Wierden en Borgen en was aanwezig bij de behandeling van de jaarstukken in de auditcommissie vergadering in juni en bij de rvc-vergadering over de management letter op 7 december 2023. De rvc heeft bij die gelegenheid ook met de accountant gesproken buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Functioneren raad van commissarissen en zelfevaluatie

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. Op 7 december 2023 vond de zelfevaluatie over 2023 plaats. De zelfevaluatie gebeurde zonder een externe begeleider. Er werd gebruik gemaakt van het instrument VTW Zelfevaluatie Online. De uitkomsten zijn besproken met elkaar en daarna met de bestuurder.

Permanente educatie

De leden van de raad van commissarissen voldoen aan de verplichting tot Permanente Educatie, zoals vastgelegd in de governancecode en de Permanente Educatie-systeem van de VTW. Regel is dat jaarlijks tenminste 5 PE-punten worden behaald. Het is voor toezichthouders mogelijk om maximaal 5 PE-punten van het voorgaande jaar 'mee te nemen' naar het volgende jaar als de toezichthouder in dat jaar een overschot had.

De leden van de raad van commissarissen hebben door het bijwonen van diverse (online) seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten het in de tabel hieronder genoemde aantal PE-punten behaald. Alle leden hebben in 2023 aan de PE-verplichting voldaan.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2023	Aantal PE-punten behaald in 2022
Marjolein Sulter	13	10
Frans Haven	10	5
Jan Postema	16	3
Klaas Groenveld	20	28
Jeannette Dekker	13	5

Functioneren directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een beoordelingsgesprek plaats. Het gesprek is door de remuneratiecommissie gevoerd, nadat de commissie de inhoud ervan met de andere commissarissen had besproken, conform artikel 3.8 van de governancecode. Dit gesprek ging onder andere over de doelstellingen en gerealiseerde prestaties en ontwikkeling van de directeur-bestuurder.

Toezicht

De raad van commissarissen houdt toezicht op de prestaties van Wierden en Borgen. Daarbij bewaakt de raad dat Wierden en Borgen haar maatschappelijke opgave realiseert. De raad van commissarissen toetst bovendien in hoeverre Wierden en Borgen

de doelstellingen uit haar strategisch ondernemingsplan en portefeuilleplan waarmaakt. Dit doet de raad onder meer door het bespreken van de tertiaalrapportages. Hierin beschrijft de organisatie de stand van zaken van haar strategische speerpunten.

Besluiten

In juni stelde de raad van commissarissen de jaarstukken 2022 vast en verleende de raad decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht. De begroting 2024 inclusief het treasury jaarplan keurde de raad van commissarissen in december goed. Hieronder meer besluiten die de raad in 2023 nam.

Onderwerpen raad van commissarissen - ter goedkeuring

- Bod aan gemeenten in opmaat naar de prestatieafspraken
- Integriteitscode en meldregeling misstanden
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Vastgoedinvesteringen in onder andere Bedum, Groningen, Hoogkerk, Kloosterburen, Loppersum Middelstum, Stedum, Ten Boer, Ten Post, Woltersum, Zuidwolde
- Sloopvoorstellen in verband met de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied
- Actualisatie normbedragen investeringsstatuut
- Visie opdrachtgeverschap en inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Huuraanpassing
- De overdracht van een deel van de taken van Marenland aan Wierden en Borgen in verband met de splitsing van Woongroep Marenland
- Verkoop (taakoverdracht) van woningen aan Wold en Waard
- Nevenfunctie bestuurder deelnemersraad WSW
- Visie Klant en Gastvrije Dienstverlening

Onderwerpen raad van commissarissen - ter vaststelling

- Herbenoeming Sulter
- Herbenoeming Postema
- Herbenoeming bestuurder
- Rooster van aftreden
- Governance en jaarkalender 2024
- Afspraken over opleidingen rvc en permanente educatie
- Honorering rvc 2024
- Bezoldiging bestuurder
- Arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder
- Controleplan en opdrachtbevestiging KPMG
- Opdracht aan visitatiebureau Ecorys

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen is, conform de vereisten van de governancecode, zo samengesteld dat iedere commissaris ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kan bijdragen aan het toezicht door de raad van commissarissen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de raad. Als er twijfel is over het accepteren van een (neven)functie is hierover vooraf overleg 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 een (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 de raad van commissarissen van Stichting Elkien • Docent bij Avicenna, Academie voor Leiderschap • Docent bij Wagner & Company • Lid Raad van Toezicht Radiotherapeutisch Instituut Friesland, sinds 20 november 2023
Frans Haven Vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	• Rekenkamer Aalsmeer • Rekenkamer Teylingen • Penningmeester Stichting Verleden in Zicht Amsterdam • Penningmeester vereniging van eigenaars Meander Amsterdam
Jan Postema <i>Lid auditcommissie</i>	• Penningmeester stichting Grolloo Zorgt te Grolloo
Klaas Groenveld <i>Lid auditcommissie</i>	Hoofdfunctie • Opgavenregisseur Financiën en Middelen bij Provincie Fryslân (tot 1 november) • Directeur bedrijfsvoering Wender (vanaf 1 november) Nevenfuncties: • Voorzitter Academische Controllerskring Noord-Nederland • Lid Raad van Advies Vereniging van Registercontrollers • Bestuurder IML bv • Penningmeester vereniging van eigenaren Boxcomplex Dukatewei Burgum
Jeannette Dekker <i>Voorzitter remuneratiecommissie</i>	• Lid Gebiedscommissie i.o. Ternaard en voorzitter werkgroep sociaaleconomische vitaliteit

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

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar was er één keer een situatie van mogelijk (toekomstige) tegenstrijdige belangen. De rvc heeft deze activiteit ter toetsing voorgelegd aan de controller en zijn adviezen opgevolgd. Er ontstond geen belemmering voor de onafhankelijke en kritische taakuitoefening.

Benoemingen en rooster van aftreden

In 2023 waren er geen wisselingen binnen de raad van commissarissen. Wel waren er een aantal herbenoemingen. Marjolein Sulter is per 14 mei op voordracht van de huurdersorganisaties herbenoemd voor een periode van drie jaar en 9 maanden. Daarnaast is Jan Postema per 7 oktober herbenoemd voor een periode van vier jaar.

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

Beloning raad van commissarissen

De rvc stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. De beloning van de commissarissen past binnen de beroepsregel van de VTW en voldoet aan de Wet normering van topinkomens (WNT) in de (semi)publieke sector. De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen ze kosten declareren binnen de normen van de WNT en als ze in redelijkheid zijn gemaakt in verband met hun functioneren. Dat geldt ook voor reiskosten tot een maximum van € 0,21 per kilometer.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2023 als volgt uit volgens klasse-indeling F van de beroepsregel van de VTW:

- voorzitter rvc : € 22.440
- leden rvc : € 14.960

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, Bedum

datum 19 juni 2024

w.g. Matthieu van Olffen, directeur-bestuurder

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Olffen', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

9 Risicomanagement

9.1 Opzet risicomanagement

In onze strategiekaart hebben we doelstellingen geformuleerd met betrekking tot 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.

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 controller speelt een cruciale rol bij de interne audit. Vanuit de derdelijns rol biedt de controller onafhankelijke en objectieve assurance, evenals advies over de adequaatheid en effectiviteit van onze governance en risicobeheersing.

Hoewel de zuivere rolverdeling tussen de eerste, tweede en derde lijn nog niet volledig is geïmplementeerd, heeft de controller eind 2022 wel een auditplan opgesteld en is de eerste audit in 2023 afgerond en een ander opgestart. Jaarlijks wordt dit plan geüpdate en is op basis van een inschatting van risicovolle processen een cyclus van audits vastgesteld. Uiteraard is 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 controller in op de status van strategische risico's en de opvolging van adviezen uit de managementletter.

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 minimaliseren, zolang de kosten van beheersmaatregelen in verhouding staan tot de mogelijke risico's.

Enkele belangrijke punten:

- **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 verschillende macro-economische scenario's worden doorgerekend. 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's 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. De ratio's dienen vervolg in de 5-jaar dpi-periode binnen de normen blijven.
- **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 van financiële tegenvallers. We richten ons bij tegenvallers op het verder verminderen van interne organisatiekosten en het onderhouden en veilig houden van ons huidige sociale bezit. Verkoop van niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) bezit en ingrijpen in uitbreidingsnieuwbouw zijn mogelijke vervolgstappen.

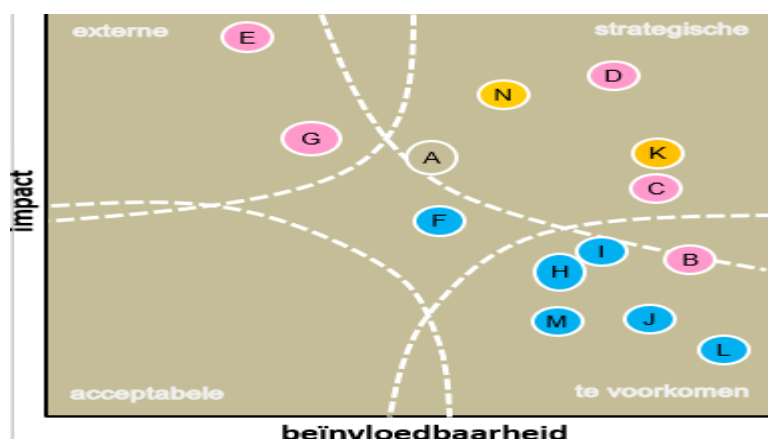
In 2023 hebben we verschillende processen (opnieuw) beschreven en de planning voor 2024 is vastgesteld. Bij het opstellen sluiten we zoveel mogelijk aan bij het processenhandboek van Aedes. In deze processen leggen we de KPI's en de risico's met beheersmaatregelen vast. Deze monitoren we in de maandrapportages. 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 huidige ondernemingsplan, de begroting en de prestatieafspraken met de gemeentes, heeft het managementteam (MT) de risico's geïdentificeerd en een nieuwe strategiekaart opgesteld. Deze strategiekaart brengt de belangrijkste risico's in beeld die het behalen van onze doelstellingen kunnen bedreigen. 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 (RvC) besproken, waarbij de inschatting van het MT over de beïnvloedbaarheid en impact centraal stond. Deze herijking van strategische risico's wordt gedaan voor de start van de kaderbrief en begroting. In de onderstaande afbeelding zijn de strategische risico's weergegeven op het ondernemingsplan.



Vervolgens zijn deze strategische risico's weergegeven in de grafiek met de waarden beïnvloedbaarheid en impact. Dan ontstaat de volgende grafiek:



In onderstaand overzicht staan de toprisico's (impact boven middellijn). Het overzicht bevat ook de belangrijkste genomen beheersmaatregelen.

Letter	Risico	Geïmplementeerde maatregelen
A	Niet realiseren vastgoedgerelateerde prestatieafspraken	- Jaarlijks actualiseren portefeuilleplan van waaruit bod wordt opgesteld - Vanuit bod naar prestatieafspraken en 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 - Uitnutting 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 Personeels Planning - Profilering met website 'werken bij' en op bananbeursen - Opleiden en doorontwikkelen personeel - Kijken naar gezamenlijke inzet cruciale functies met collega corporaties
E	Plotselinge rentewijzigingen	- Scenarioanalyse rentestijging bij opstellen MJB, standaard 1% en 2% op voorgeschreven parameter - Normstelling 15% van de lening portefeuille, toetsing in treasury jaarplan en effect op renterisico bij aantrekken nieuwe leningen - Check uitgegeven leningen overall (LIST) met begrote rente, bewaking.
G	Financiële tekorten als gevolg van onzekerheden overheidsbeleid in de 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 • Rapportage en bewaking openstaande taken per team • Rapportage over de klachten en verbeteringen doorvoeren
N	Onvoldoende beschikbaarheid woningen voor laagste inkomens	• Doelstellingen bepaalt voor verdeling woningen qua betaalbaarheid in portefeuille plan en monitoring hierop • Optimaal gebruik maken van ruimte bij passend toewijzen • Onderzoek naar goedkopere producten

Het ligt niet altijd in onze macht om het risico te voorkomen, wel om tijdig maatregelen te treffen 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 op basis van alleen huur is in plaats van huur en energielasten zal dit in de toekomst in ons gebied met veel sloop-nieuwbouw opgave alleen maar lastiger worden.

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 dienen er ook nog werkzaamheden en kennis worden overgedragen van tweede naar de eerste lijn, zodat iedereen zijn rol in beheersing van data ook daadwerkelijk kan invullen.

9.3 Beheersing frauderisico's

Het management en de directie 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 van Wierden en Borgen is vastgelegd waar medewerkers terechtkunnen bij integriteitskwetsies of vermoedens van fraude. Periodiek bespreken we de frauderisico's en de beheersing ervan met het management, de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Uit deze overleggen blijkt dat veel maatregelen al effectief zijn geïmplementeerd. Zo hebben we een integriteitscode en een meldregeling voor misstanden. Ook is er voldoende functiescheiding en is onze Administratie Organisatie/Interne Beheersing 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, 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.

Niettemin zijn er enkele risico's waarvoor we de beheersmaatregelen nog onvoldoende achten en waarbij de risicoscore hoger is dan onze risicobereidheid. Hieronder in de tabel staat welke risico's dit betreft en welke maatregelen we momenteel hebben genomen, evenals de verdere acties die we zullen 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.	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.	Beveiliging netwerk, beheer netwerkgebruikers en wachtwoordbeheer (beheer op basis van two way authentication) Op onbeheerde werkplekken (pauze, vergaderen) schermbeveiliging met wachtwoord. Leidinggevenden spreken medewerkers hierop aan. Er is een beveiligde IT-omgeving voor thuiswerken. Beheersmaatregelen worden afgedwongen op basis van SLA. Proces on- en off boarding personeel is vastgesteld Cybersecurity verzekering is afgesloten. Nieuwe Kantoorautomatiseerder met hoge beveiligingseisen	Vertrokken personeel heeft geen toegang meer tot netwerk. Implementeren autorisatiematrix met behulp van software 2Control. Periodieke voortgangsrapportages SLA's worden met accountmanager van externe partijen besproken. Cybersecurity verzekering is afgesloten.

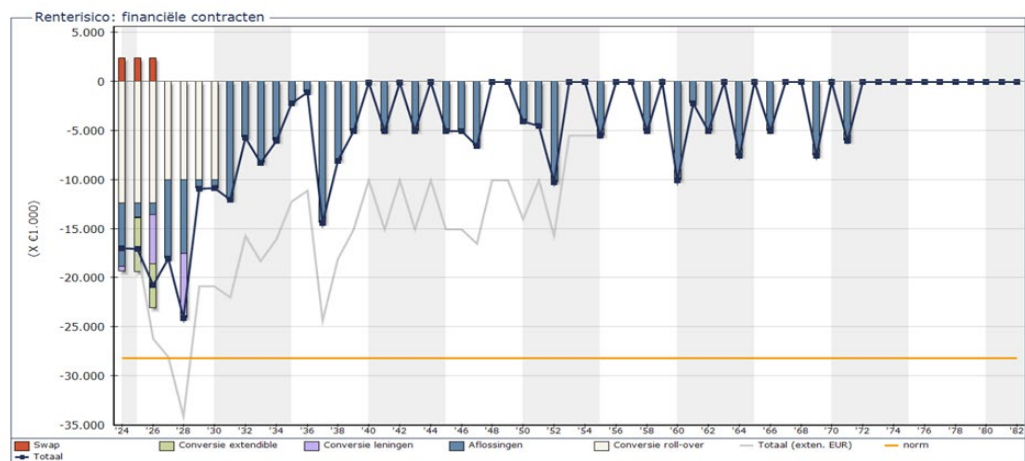
Vanuit uitgevoerde interne controles zijn geen aanwijzingen van fraude naar voren gekomen.

9.4 Rente- en liquiditeitsrisico

Renterisico uit leningen en derivaten

Wierden en Borgen hanteert als norm voor het renterisico 15% van de leningportefeuille aan het eind van voorgaand boekjaar. Voor 2024 komt de norm hiermee uit op € 28,2 miljoen (exclusief Vestia-lening).

Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Het renterisico is maximaal in 2028 met een volume van ca. € 24,0 mln. In alle jaren heeft Wierden en Borgen nog voldoende ruimte voor het dragen van additionele (rente)risico



Liquiditeitsrisico

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De investeringen van 2024 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 2023	Jaarrekening 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.886.869	18.262.151
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-6.140.124	147.153
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-131.085.361	-26.696.326
Netto resultaat overige activiteiten	2.270.913	22.692.042
Overige organisatiekosten	-2.812.073	-2.252.805
Leefbaarheid	-764.210	-646.796
Bedrijfsresultaat	-117.643.985	11.505.419
Financieringsresultaat	-5.600.291	1.449.843
Resultaat deelneming	0	-304
Belastingen	-203.730	-6.105.994
Jaarresultaat na belasting	-123.448.007	6.848.964

Zie voor verdere toelichting de jaarrekening.

10.2 Meerjarenbegroting

Bij de bepaling van de solvabiliteit en loan to value hanteren de toezichthouders 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 doorexpluiten 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.

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 voor de continuïteitsratio's (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandsratio).

In onderstaande tabellen staan de ratio's voor 2023 (realisatie) en de ratio's uit de meerjarenbegroting. Zowel voor Wierden en Borgen als geheel, als voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk, voldoen wij voor de komende vijf jaar aan de normen. Gedurende het jaar

monitoren wij belangrijke ontwikkeling zoals prijs- en renteontwikkelingen en rekenen we dit door in de meerjarenbegroting. Hierover wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages.

Financiële kengetallen	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wierden en borgen							
ICR	>1,4	2,8	2,9	2,6	2,6	2,5	2,3
LTV beleidswaarde	<85%	39%	40%	44%	48%	53%	60%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>15%	54%	56%	53%	50%	44%	37%
Dekkingsratio (%)	<70%	23%	23%	25%	28%	30%	34%
Onderpandratio (%)	<70%	23%	23%	26%	29%	31%	34%
Geborgd schuldvolume (€ mld.)	<3,5	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4
DAEB							
ICR	>1,4	2,7	2,9	2,6	2,5	2,5	2,3
LTV beleidswaarde (%)	<85%	40%	40%	44%	49%	54%	61%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>15%	54%	56%	53%	50%	44%	37%
Dekkingsratio (%)	<70%	23%	23%	25%	28%	31%	34%
Niet-DAEB							
ICR	>1,8	2,6	3,9	5,3	8,2	6,2	12,0
LTV beleidswaarde (%)	<75%	18%	18%	14%	12%	9%	7%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>40%	83%	81%	84%	87%	89%	91%
Dekkingsratio (%)	<70%	16%	16%	13%	11%	9%	7%

Sturen op (meerjarige) kasstromen en liquiditeiten

Wierden en Borgen beschikt over voldoende liquide middelen om de plannen uit te kunnen voeren. Zoals uit de ratio's blijkt genereert Wierden en Borgen voldoende kasstromen om op zowel de korte als de middellange termijn aan de liquiditeitsverplichtingen te voldoen.

Solvabiliteit en 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 in vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Uit de ratio's blijkt dat Wierden en Borgen voldoende vermogen heeft om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. Er wordt voor de jaren 2024 tot en met 2028 op basis van de meerjarenbegroting naar verwachting binnen de marges geopereerd.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een afgezwakte woningmarkt ten opzichte van 2022. Daarnaast geeft de fusie met Marenland een vertekend beeld, dit is namelijk verwerkt in de eindstand 2022. Voor de woningportefeuille van Wierden en Borgen heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met €

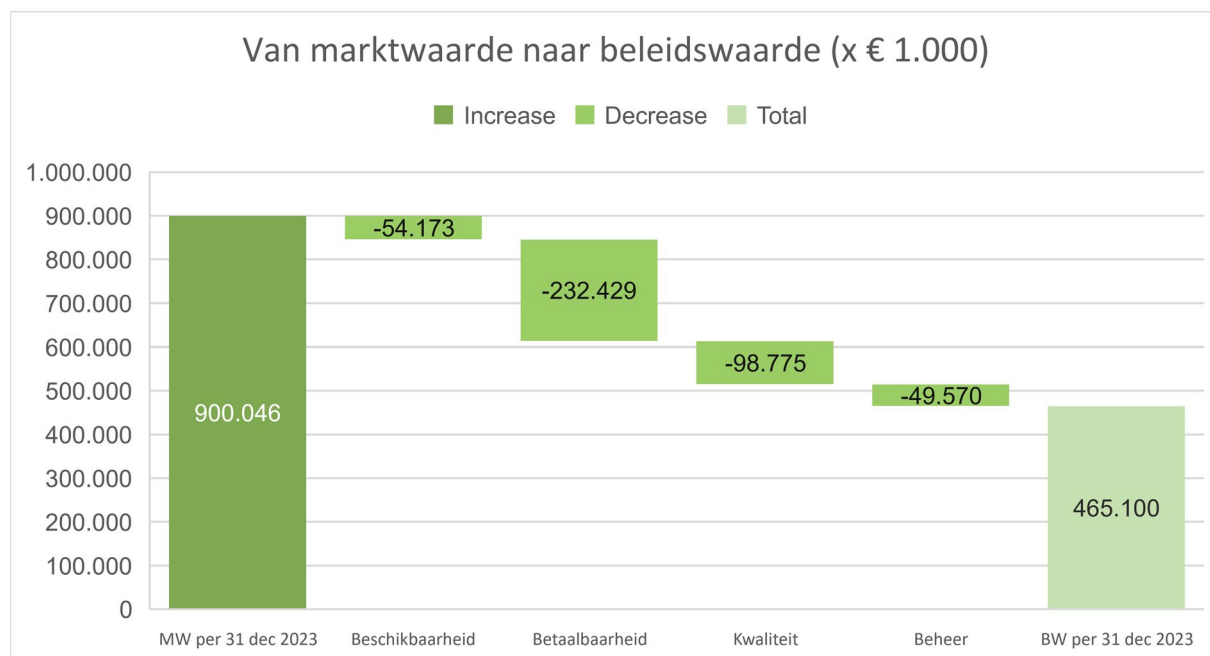
117 miljoen gedaald naar een waarde van € 900 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 11,5%.

Deze 11,5% procent daling wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- De marktontwikkelingen, waarbij leegwaardestijging en disconteringsvoet het grootst zijn, zorgen voor een daling van **-/- 8,4%**
- De voorraadmutaties (aankopen, verkopen, sloop, nieuwbouw) zorgen voor een daling van **-/- 1,9%**
- Vastgoedgegevens, waarbij de grootste huur, mutatiegraad, WOZ en Erfpacht zijn, zorgen voor een stijging van **0,9%**
- De markthuurstijging en overdrachtskosten zorgen voor een daling van **-/- 2,1%**

Beleidswaarde

Onderstaand figuur van marktwaarde naar beleidswaarde geeft visueel de stappen van markt- naar beleidswaarde weer, welke na het figuur kort worden toegelicht.



De beleidswaarde is pas in 2018 ingevoerd. Ontwikkeling van het waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde. Dit hangt onder meer samen met het volgende:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren), alleen waardering op basis van het doorexploiteer-scenario met een eindwaardeberekening volgens het handboek,
- Betaalbaarheid (huren), de streefhuur vervangt de markthuur en mogelijk vindt hierdoor een toevoeging plaats van de verhuurderheffing,
- Kwaliteit (onderhoudslasten), de normen uit de marktwaardeberekeningen worden vervangen door het daadwerkelijke onderhoud,
- Beheer (beheerskosten), de normen uit de marktwaardeberekeningen worden vervangen door de daadwerkelijke beheerskosten

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 van Wierden en Borgen 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.

De beleidswaarde laat een stijging zien ten opzichte van de marktwaarde. Per 31 december 2023 bedraagt de beleidswaarde 51,68% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

- 1) Het verschil tussen uitponden en doorexploiteren wordt steeds groter. Uit onze analyse blijkt dat het verschil tussen doorexploiteren en uitponden in 2023 met circa €36 miljoen groter is dan in 2022. Het effect hiervan op de marktwaarde is circa €177 miljoen negatief. Dit jaar heeft de taxateur iets meer de exit yield aangedraaid t.o.v. voorgaand jaar, derhalve zie je een grotere effect eindwaarde t.o.v. voorgaand jaar. Het effect hiervan op de marktwaarde betreft circa €1,7 miljoen negatief. Het percentage effect overdrachtskosten t.o.v. de marktwaarde ligt cf. voorgaand jaar op 14%. Het is lichtelijk gedaald, door de APT aan Wold en Waard. Het effect hiervan is circa €125 miljoen positief. Gesaldeerd zorgt dit voor een bedrag van €54 miljoen negatief op de marktwaarde.
- 2) T.o.v. de markthuur hebben wij een zeer lage beleidshuur. Dit is ook terug te zien in ons gemiddelde streefhuur per maand per woning van € 627,73. Dit geeft een negatief effect van € 232 miljoen op de marktwaarde.
- 3) Dit is t.o.v. voorgaand jaar met € 1,2 miljoen (1,17%) gedaald. De daling wordt met name veroorzaakt, door de APT met Wold en Waard. Hierdoor heb je lagere onderhoudslasten, je hoeft immers minder onderhoud uit te voeren. Dit heeft een negatief effect van €99 miljoen.
- 4) Hier zien we een forse daling t.o.v. voorgaand jaar met circa €22 mio (30,95%). Dit komt doordat wij minder personeel hebben (betreft de grootste last in de beheersnorm) en weinig tot geen extra beheer lasten vanuit Marenland meenemen en wel netto 263 (ML + 440 woningen, W&W -/- 177 woningen) meer woningen hebben. Dit heeft een negatief effect van €50 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	900.046	1.017.138
Beleidswaarde	465.100	528.009
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	434.946	489.129
Eigen vermogen conform jaarrekening	695.409	818.271
Af: Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	434.946	489.129
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	260.463	329.142

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen (2022: 60%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is de mate van realisatie aan fluctuaties onderhevig.



II JAARREKENING

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1a)	1.101.667	1.296.090
Vastgoedbeleggingen	(1b)		
DAEB vastgoed in exploitatie		888.820.450	1.004.442.609
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.225.916	12.695.213
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.052.994	10.749.845
		<u>903.099.360</u>	<u>1.027.887.667</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.827.168	1.988.033
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		1.372	1.372
Latente belastingvordering(en)		2.454.466	1.310.670
Overige vorderingen		46.731	63.588
		<u>2.502.569</u>	<u>1.375.630</u>
Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	(4)	1.303.709	1.295.652
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		444.472	452.532
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.004.423	591.365
Overige vorderingen		27.256	57.486
Overlopende activa		966.539	1.511.954
		<u>6.442.690</u>	<u>2.613.337</u>
Liquide middelen	(6)	4.051.459	2.810.838
		<u>920.328.623</u>	<u>1.039.267.247</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		407.650.111	524.868.354
Overige reserves		287.172.756	293.402.520
		694.822.867	818.270.874
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		21.319.153	1.599.522
Overige voorzieningen		162.306	247.650
		21.481.459	1.847.172
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		2.394.712	2.747.702
Schulden aan banken		174.033.206	177.000.663
Overige schulden		4.330.331	4.383.654
		180.758.249	184.132.019
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		254.109	-
Schulden aan banken		6.290.790	10.627.007
Schulden aan leveranciers		2.459.517	3.325.859
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.174.879	3.959.110
Overlopende passiva		11.086.752	17.105.205
		23.266.047	35.017.181
		920.328.623	1.039.267.247

2. Winst- en verliesrekening over 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	46.718.833	45.790.495
Opbrengsten servicecontracten	(12)	930.567	815.499
Lasten servicecontracten	(13)	-841.416	-1.021.302
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.724.175	-5.282.477
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-16.129.836	-15.097.642
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.067.104	-6.942.422
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.886.869	18.262.151
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	14.876.028	2.249.476
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-81.923	-144.414
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-20.934.228	-1.957.910
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-6.140.124	147.153
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-35.584.729	-8.952.743
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-95.500.632	-17.743.583
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-131.085.361	-26.696.326
Opbrengst overige activiteiten	(20)	2.270.913	22.692.042
Nettoresultaat overige activiteiten		2.270.913	22.692.042
Overige organisatiekosten	(21)	-2.812.073	-2.252.805
Leefbaarheid	(22)	-764.210	-646.796
Bedrijfsresultaat		-117.643.985	11.505.419
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		75.233	6.548.870
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		276.170	542.493
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.951.694	-5.641.521
Financiële baten en lasten	(23)	-5.600.291	1.449.843
Resultaat voor belastingen		-123.244.276	12.955.262
Belastingen	(24)	-203.730	-6.105.994
Resultaat deelnemingen	(25)	0	-304
Resultaat na belastingen		-123.448.007	6.848.964

3. Kasstroomoverzicht 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

		2023	2022
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	(11)	46.542.452	45.631.603
Vergoedingen	(12)	797.122	763.421
Overige bedrijfsontvangsten	(20)	2.481.670	22.795.916
Ontvangen interest		139.550	88.666
Saldo ingaande kasstromen		49.960.794	69.279.606
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	(14)	-6.792.837	-7.206.625
Onderhoudsuitgaven	(15)	-12.378.618	-13.048.259
Overige bedrijfsuitgaven	(16,21)	-8.033.143	-7.800.049
Betaalde interest	(23)	-5.645.644	-5.809.668
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	-322.271	-122.483
Verhuurdersheffing	(16)	-	-3.227.876
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(22)	-631.849	-536.632
Vennootschapsbelasting	(24)	-6.133.396	-2.336.648
Saldo uitgaande kasstromen		-39.937.758	-40.088.240
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.023.036	29.191.366
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	(17)	2.241.764	2.248.049
Verkoopontvangsten grond	(17)	28.366	355.750
(Des)Investeringsontvangsten overig	(10)	5.484.921	9.773.364
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		7.755.051	12.377.163

		2023	2022
		€	€
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	(1)	-3.307.652	-15.856.256
Verbeteruitgaven	(1)	-16.741.096	-22.309.156
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1)	-426.195	-
Sloopuitgaven	(1)	-1.536.976	-2.146.899
Investerings overig	(2)	124.042	-179.818
Verwerving van materiële vaste activa		-21.887.877	-40.492.129
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-14.132.826	-28.114.966
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen	(9)	22.500.000	17.852.795
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing geborgde leningen		-17.132.140	-21.522.399
Aflossing ongeborgde leningen	(9)	-17.449	-87.811
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.350.411	-3.757.415
Mutatie liquide middelen		1.240.621	-2.681.016
Liquide middelen per 1 januari	(6)	2.810.838	5.491.854
Liquide middelen per 31 december	(6)	4.051.459	2.810.838
Mutatie liquide middelen		1.240.621	-2.681.016

4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Toegelaten instelling

Woningstichting Wierden en Borgen (geregistreerd onder KvK-nummer 02033956) (verder W&B), 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 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in Euro's tenzij anders is vermeld.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Fusie

Ingangsdatum

Per 1 november 2023 is Stichting Wierden en Borgen gefuseerd met een deel van Stichting Marenland, waarbij Wierden en Borgen de fusiedrager is. Er heeft een zuivere splitsing plaatsgevonden tussen de Stichting Marenland en vier andere corporaties. Naast Wierden en Borgen zijn dit Stichting Acantus, Woningstichting Goud Wonen en Woonstichting Groninger Huis. De splitsing en herverdeling zorgt voor een gebiedsgerichte en evenwichtige verdeling van de opgave, het vastgoed, het vermogen en de medewerkers over vier corporaties. In het eerste halfjaar van 2023 is de splitsing en herverdeling van het vastgoed, de opgave en de medewerkers van Marenland naar de verkrijgende corporaties verder uitgewerkt en uiteindelijk vastgelegd in een akte bij de notaris.

Namen en beschrijvingen van de gefuseerde partijen:

- Stichting Wierden en Borgen: biedt goede en betaalbare woningen in de sociale huursector in de stad en het platteland in de provincie Groningen. Primair gericht op mensen met een lager inkomen.
- Stichting Marenland: de opdracht is veilig en betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

Wijze van verwerking van de fusie

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

Over boekjaar 2022 zijn door beide stichtingen aparte jaarrekeningen opgesteld. De vergelijkende cijfers zijn over 2022 pro forma aangepast. Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van Wierden en Borgen en van Marenland zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt niet tot aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2023. De totale activa, het eigen vermogen en het resultaat van de fusiecombinatie zijn als volgt opgebouwd:

	Wierden en Borgen 2022	Marenland 2022	Fusiecombinatie Wierden en Borgen/ Marenland 2022
Totale activa	982.359.468	56.907.779	1.039.267.247
Eigen vermogen	772.316.357	45.954.518	818.270.875
Resultaat	7.059.127	-210.163	6.848.964

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 (onderhoudskosten, 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

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is 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 2023 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2022.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2023.

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 2023:

Impact schattingswijzigingen marktwaarde x € 1.000,-	
Marktwaarde 2022	1.017.138
Subtotaal voorraadmutaties	- 19.002
Subtotaal mutatie objectgegevens	8.985
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	- 21.421
Subtotaal mutaties parameters marktontwikkeling	- 85.653
Marktwaarde 2023	<u>900.046</u>

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

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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen 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 waardeverminderingsverlies, 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 betreft 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 (marktwaaarde)

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 marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

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 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (lid 5).

Woningstichting Wierden en Borgen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 waarderen 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 marktwaarde 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 marktwaarde. 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 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:

- Bedrijfspand 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

Vorderingen

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 waardeverminderingensverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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 waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel 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 waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

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 incurrantheid 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 opstallen) 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 vorderingen en 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 marktwaaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

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 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 herstructureringen 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-enverliesrekening 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.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen 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 termijn-bedragen 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. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

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 GESCHIEDEN 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 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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1a. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa	ICT/ software
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.012.224
Cumulatieve afschrijving	-716.134
Boekwaarde 1 januari 2023	1.296.090
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	193.416
Afschrijving	-387.839
Totaal mutaties 2023	-194.423
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.205.640
Cumulatieve afschrijving	-1.103.973
Boekwaarde 31 december 2023	1.101.667

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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2023 €	2022 €	2023 €	2022 €
Aanschafprijs	487.278.086	473.239.752	12.085.633	12.090.560
Waardeverandering	517.164.523	546.586.271	609.580	479.361
Marktwaaarde	1.004.442.609	1.019.826.023	12.695.213	12.569.921
(DES)INVESTERINGEN:				
Aankopen in DAEB vastgoed in exploitatie	426.195	-	-	-
Herclassificatie van en naar vastgoed i.o.	16.184.512	13.071.621	-	-
Investeringsen in vastgoed in exploitatie	4.267.179	4.283.515	-	-
Desinvesteringen sloop	- 3.094.445	- 2.844.357	- 8.107	- 4.927
Desinvesteringen verkoop	- 7.661.541	- 472.445	- 407.201	-
Overboekingsen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	- 180.549	-	-	-
<i>Subtotaal aanschafprijjs</i>	9.941.351	14.038.334	- 415.308	- 4.927
WAARDEVERANDERING				
Aanpassing marktwaaarde	- 94.969.856	- 13.747.858	- 543.213	141.041
Waardeveranderingen onrendabele investeringens en herstructureringens	- 4.267.179	- 4.283.515	-	-
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen sloop	- 13.113.107	- 10.212.406	- 416.797	- 10.822
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen verkoop	- 12.771.205	- 1.177.969	- 93.979	-
Overboekingsen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	- 442.162	-	-	-
<i>Subtotaal waardeverandering</i>	- 125.563.509	- 29.421.748	- 1.053.989	130.219
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	496.793.242	487.278.086	11.670.325	12.085.633
Waardeverandering	392.027.208	517.164.523	- 444.409	609.580
Marktwaaarde	888.820.450	1.004.442.609	11.225.916	12.695.213

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 waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden 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 verhuurde staat ultimo 2023 (hierna: marktwaarde) is vastgesteld op € 900 miljoen. De onderverdeling naar typen vastgoed is weergegeven in de onderstaande tabel.

Type	Aantal VHE	Marktwaarde ultimo 2023	Versie
Eengezinswoningen	5.638	712.367.627	Full-waardering
Meergezinswoningen	1.142	154.231.488	Full-waardering
Bedrijfsmatig onroerend goed	29	2.431.207	Full-waardering
Maatschappelijk onroerend goed	45	5.761.936	Full-waardering
Zorgvastgoed (intramuraal)	198	23.531.944	Full-waardering
Parkeergelegenheden	294	1.722.164	Full-waardering
Totaal	7.346	900.046.366	Full-waardering

Taxatieproces

Bij gebruik van de fullversie 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 taxateur en 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 2023 is 1/3 deel middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en 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.

Wierden en Borgen gebruikt TMS en WALS van Ortec Finance als taxatiesoftware. TMS is voorzien van een goedgekeurd assurancerapport.

Vrijheidsgraden

De fullversie 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 2023 worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Het management is (met behulp van de taxateur) verantwoordelijk om de vrijheidsgraden te bepalen

	2023	2022
Parameters woongelegenheden		
Exit Yield doorexploiteren	7,34%	6,02%
Exit Yield uitponden	5,74%	5,10%
Markthuur (gemiddeld)	841	806
Leegwaarde (gemiddeld)	205.094	195.257
Leegwaardestijging (gemiddeld)	12,37%	3,6%
Mutatiekans uitponden	7,46%	8,21%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,98%	6,26%
Disconteringsvoet uitponden	7,85%	6,51%
	2023	2022

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorg

Contractduur bij verlenging nieuw contract (jaren)	5	5
Exit Yield doorexploiteren	9,07%	8,91%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,9%	6,73%
Mutatiekosten technisch (gemiddeld)	1.437,39	1.408,75
Mutatiekosten marketing (gemiddeld)	1.391,89	1.400,22
	2023	2022

Parameters parkeerplaatsen

Markthuur (gemiddeld)	47,74	45,85
Mutatiekans doorexploiteren	10,00%	10,00%
Mutatiekans uitponden	10,00%	10,00%
Exit Yield doorexploiteren	10,00%	10,00%
Exit Yield uitponden	10,25%	10,25%
Leegwaarde (gemiddeld)	10.068	8.437

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 gemiddeld 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 tegenstelling tot voorgaand jaar is de exit yield niet meer gehanteerd bij de wooncomplexen.

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 koopreferenties 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 percentage zijn afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde en zijn aannemelijk bevonden. Voor wat betreft 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 waarderen marktwaarde. Er is sprake van inrekening van achterstallig onderhoud voor € 2,4 miljoen bij 9 complexen en 136 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 van 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 activa en verplichtingen opgenomen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.331 miljoen (2022: € 1.045 miljoen).

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geassocieerd voor de verkoop bedraagt 478. Het aantal woningen dat naar verwachtingen komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 17 DAEB-woningen. En geen niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt €3 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt €2,1 miljoen.

Marktontwikkeling marktwaarde

Zie hiervoor het jaarverslag pagina 51.

Beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 455 miljoen (2022: € 517 miljoen) voor de DAEB tak en € 10 miljoen (€ 2022: € 11 miljoen) voor de niet-DAEB tak. De marktwaarde die hiervoor gehanteerd is betreft enkel de waarde uit TMS.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2023 en 31 december 2022 is als volgt:

Beleidswaarde	DAEB 2023 €	Niet-DAEB 2023 €	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €
Marktwaarde per 31 december	888.820.450	11.225.916	1.004.801.748	12.344.861
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-54.257.248	84.398	-5.256.919	664.754
Betaalbaarheid (huren)	-231.530.719	-898.004	-311.117.496	-1.693.447
Kwaliteit (onderhoud)	-98.500.224	-274.799	-99.828.753	-117.323
Beheer (beheerkosten)	-49.492.795	-77.123	-71.619.401	-169.127
Beleidswaarde per 31 december	455.039.464	10.060.388	516.979.179	11.029.718

Uitgangspunten

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor	2023	2022
Disconteringsvoet (gemiddeld)	7,81%	6,18%
Streefhuur per maand (gemiddeld)	€ 627,73	€ 592,61
Lasten onderhoud per complex per jaar	€ 2.454,55	€ 2.325,11
Lasten beheer per complex per jaar	€ 1.148,00	€ 1.149,94

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	€ 38,6 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 22,8 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per complex	€ 100 hoger	€ 35,4 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023 €	2022 €
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	15.325.229	19.583.744
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.575.384	-10.478.446
Boekwaarde per 1 januari	10.749.845	9.105.298
<i>Mutaties</i>		
<i>Aanschaffingswaarde</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-16.184.511	-13.071.621
Investeringsen	6.282.498	14.921.130
Correctie	-	-6.108.024
Totaal	- 9.902.013	- 4.258.515
<i>Cumulatieve waardeverandering</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	4.582.312	1.469.547
Toevoeging	-2.377.150	-1.755.739
Correctie	-	6.189.254
Totaal	2.205.162	5.903.062
Totaal mutaties	- 7.696.851	1.644.546
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	5.423.216	15.325.229
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.370.222	-4.575.384
	3.052.994	10.749.845

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2022 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	3.035.619	338.411	474.107	612.596	4.460.731
Cumulatieve afschrijving	-1.419.373	-155.794	-410.494	-487.037	-2.472.698
Boekwaarde 1 januari 2023	1.616.246	182.617	63.613	125.559	1.988.033
<i>Mutaties</i>					
Investerings	76.075	3.169	88.958	-	168.202
Buitengebruikstellingen	-	-92.895	-	-	-92.895
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Afschrijving	-138.655	-15.111	-43.598	-38.808	-236.172
Afschrijving buitengebruikstellingen	-	-	-	-	-
Totaal mutaties 2023	-62.581	-104.836	45.360	-38.808	-160.865
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 31 december 2023	1.553.665	77.780	108.973	86.751	1.827.168

Afschrijvingen

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	2023 €	2022 €
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 resteert geen terug te nemen WOZ-afwaardering meer.

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 2,37% (2022: 2,23%). De balanspost bestaat uit de volgende latenties:

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren 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 31-12-2023	Commerciële waardering in €	Fiscale waardering in €	Vershil in waardering in €
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	900.046.365	727.698.750	172.347.615
Vastgoed in ontwikkeling	3.052.994	41.685.721	-38.632.727
Vastgoed ten dienste van exploitatie	1.827.168	4.226.674	-2.399.506
Totalen	904.926.527	773.611.145	131.315.382

Waardering extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

	2023 €	2022 €
Marktwaaarde extendible leningen	4.327.651	4.338.156
Embedded swaption	-46.731	-63.588
Renteswap derivaat	326.341	407.927
	4.607.261	4.682.495

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

Per 31-12-2023	Vershil nominaal €	Vershil contant €	Realisatie < 1 jaar €
Vastgoed in exploitatie	44.465.685		
Extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat	194.606	194.606	
Afschrijvingen	2.555.446	2.259.860	272.821
Totaal	47.215.737	2.454.466	272.821

Latente belastingvordering inzake extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	211.306	2.897.692
Mutaties	-16.700	-2.686.386
Stand per 31 december	194.606	211.306

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 4.327.651. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 194.606. 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 3 jaar.

Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	1.099.364	885.807
Mutaties	1.160.496	213.557
Stand per 31 december	2.259.860	1.099.364

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.

Latente belastingvorderingen inzake Vestiadeal	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	-	424.705
Mutaties	-	-424.705
Stand per 31 december	-	-

De fiscale aftrek van het agio bedroeg € 1.680.749 voor 2022. Hiervoor was een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen berekend per ultimo 2021. De mutatie in 2021 betrof een bate, berekend op een looptijd van 1 jaar. Ultimo 2022 bestond voor deze post geen latentie meer.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Overige voorraden	2023	2022
	€	€
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	82.000	-
Voorraad materiaal	267.482	283.995
Grondposities	954.227	1.011.657
Totaal overige voorraden	1.303.709	1.295.652

5. Vorderingen

Huurdebiteuren	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	551.360	592.573
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-106.888	-140.041
	444.472	452.532

In de vordering huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 20.202 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

Voorziening huurdebiteuren	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	140.041	101.068
Dotatie	51.308	152.107
Onttrekking	-84.461	-113.133
Stand per 31 december	106.888	140.041

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	5.004.423	591.365
	5.004.423	591.365

Overige vorderingen	2023	2022
	€	€
Overige vorderingen	27.256	57.486
	27.256	57.486

Overlopende activa	2023	2022
	€	€
Vergoedingen inzake aardbeving	-	14.644
Overige subsidies	-	513.716
Voorschot deurwaarders	4.737	9.499
Vooruitbetaald diversen	961.802	819.375
Vooruitbetaalde rente	-	154.719
	966.539	1.511.954

De post Vooruitbetaald diversen bestaat uit de volgende bedragen:

	2023
	€
Nog te ontvangen inzake afrekening overname Marenland	573.401
Diverse vooruitbetaalde facturen	128.953
Vooruitbetaalde facturen inzake De Kr8	117.636
Nog te ontvangen inzake afrekening APT Wold & Waard	117.454
Overige overlopende activa	18.886
Nog te factureren inzake WMO	5.472
Totaal	961.802

6. Liquide middelen

	2023	2022
	€	€
Bank	4.051.459	2.810.838

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	524.868.354	570.431.856
Overboeking naar overige reserve	-90.380.993	-34.162.304
Realisatie uit hoofde van verkoop	-13.307.347	-1.177.969
Realisatie uit hoofde van sloop	-13.529.903	-10.223.229
Stand per 31 december	407.650.111	524.868.354

Per 31 december 2023 is in totaal € 408 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021 € 524 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 € 435 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 markthuurlaag 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	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	293.402.520	240.779.800
Resultaat boekjaar	-123.448.307	7.059.217
Overboeking vanuit herwaarderingsreserve	90.380.993	34.162.304
	260.335.507	282.001.321
Realisatie uit herwaarderingsreserve	26.837.250	11.401.199
Stand per 31 december	287.172.756	293.402.520

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 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 15 juni 2023. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2023

Vooruitlopend op de RvC vergadering van 19 juni 2024 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	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	1.599.522	12.768.734
Waardeverandering	-	-6.721.530
Dotatie	25.281.107	682.765
Onttrekking	- 4.778.868	-5.130.447
Vrijval	-782.606	-
Stand per 31 december	21.319.155	1.599.522

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

	2023	2022
	€	€
270 Kerkstraat 118 t/m 136 in G	-	334.392
Renovatie Ludgenstraat Walfriduslaan Coendersstraat	-	134.143
Beukemastraat Leens	-	348.379
Schildersbuurt Hoogkerk	5.462.632	-
Middenweg schoenerstraat Hoogkerk	4.338.288	-
Margriet & Christinastraat Hoogkerk	1.832.689	-
Tuinbouwstraat Zuidwolde	1.377.793	-
Stadsweg 8 t/m 18 en P. Waijerstr 11 t/m 25a, 37&47	2.136.033	-
Irene- en Pr. Margrietstraat Groningen	2.564.574	-
205 Hoogkerk Polmanstraat	410.551	-
019 Zeeheldenbuurt Bedum	1.952.323	-
Marskramer Ten Boer	1.244.270	-
Verbeterproject BLOK A, B & C (Marenland)	-	782.608
	21.319.155	1.599.522

Overige voorzieningen

Voorziening Jubilea	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	247.650	441.225
Vrijval/ dotatie	-64.712	-165.707
Onttrekking	-20.632	-27.867
Stand per 31 december	162.306	247.650

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 3,29% 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 bedraagt € 15.206. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 33.657.

9. Langlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	3.001.974	3.562.299
Aflossing	-353.156	-560.325
Stand per 31 december	2.648.818	3.001.974
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-254.106	-254.276
Langlopend deel per 31 december	2.394.712	2.747.698

Schulden aan banken

Stand per 1 januari	187.373.398	189.844.116
Opgenomen gelden	22.500.000	17.500.000
Af: naar Wold & Waard	-12.676.667	-
Af: Aflossing	-16.872.732	-19.970.718
Stand per 31 december	180.323.999	187.373.398
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.290.793	-10.372.732
Langlopend deel per 31 december	174.033.206	177.000.666

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 2023 bedraagt € 198.271.045.

Borging door WSW

Ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant van € 187.264.129 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ultimo 2023 is één lening, verkregen vanuit Marenland, voor een bedrag van € 498.775, niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft twee variabele hoofdsomleningen, voor een totaalbedrag van € 12.400.000, geheel geborgd. Van deze twee leningen is per balansdatum € 4.400.000 getrokken en bedraagt de nog op te nemen ruimte € 8.000.000.

Gemiddelde rentepercentages

Per 31 december 2023 is het gewogen gemiddelde rentepercentage 3,20% en het ongewogen gemiddelde rentepercentage 3,47%.

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 20,18 jaar.

Leningruil Vestia

De volkshuisvestelijke bijdrage (agio) als gevolg van de leningruil met Vestia is voor een bedrag van € 3.209.913 opgenomen onder de langlopende schulden kredietinstellingen. In de aflossingsverplichtingen komend boekjaar is als gevolg hiervan een bedrag van € 76.401 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 € 8.000.000). Hiermee beschikt Wierden en Borgen over toereikende faciliteiten.

Activa-passiva transactie met Wold & Waard

Voor een nadere toelichting op de leningen die overgedragen zijn aan Wold & Waard, voor een bedrag van € 12.676.667, wordt verwezen naar pagina 107 onder verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6.468.498 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Dit betreft de aflossingsverplichtingen exclusief de vrijval van het agio op de Vestiadeal.

2023				2022			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	4.400.000			Roll over	16.400.000		16.400.000
0% - 2%	41.992.601			0% - 2%	40.129.667	5.000.000	45.129.667
2% - 3%	21.163.252			2% - 3%	14.284.547	632.898	14.917.445
3% - 4%	52.360.476			3% - 4%	48.115.644		48.115.644
4% - 5%	59.476.737			4% - 5%	62.046.569		62.046.569
5% - 6%	369.837			5% - 6%	480.140		480.140
> 6%	-			> 6%	-		-
	179.762.903				181.456.567	5.632.898	187.089.465
Renteherzieningsperiode				Renteherzieningsperiode			
0 tot 6 maanden	4.400.000			0 tot 6 maanden	10.900.000		10.900.000
6 maanden tot 1 jaar	480.852			6 maanden tot 1 jaar		516.224	516.224
1 tot 5 jaar	21.593.258			1 tot 5 jaar	10.000.000	5.116.674	15.116.674
5 tot 10 jaar	-			5 tot 10 jaar	6.500.000		6.500.000
10 jaar en langer	-			10 jaar en langer	-		-
	26.474.110				27.400.000	5.632.898	33.032.898
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	5.078.718			0 tot 1 jaar	9.126.520		9.126.520
1 tot 5 jaar	25.637.123			1 tot 5 jaar	29.245.795		29.245.795
5 tot 10 jaar	21.368.806			5 tot 10 jaar	33.127.836		33.127.836
10 tot 15 jaar	33.102.544			10 tot 15 jaar	35.200.052	116.674	35.316.726
15 tot 20 jaar	15.213.384			15 tot 20 jaar	18.392.811		18.392.811
20 jaar en langer	79.362.328			20 jaar en langer	56.363.553	5.516.224	61.879.777
	179.762.903				181.456.567	5.632.898	187.089.465
	Overheid	Krediet	Totaal		Overheid	Krediet	Totaal
Vast	2.648.821	157.714.082	160.362.903	Vast	3.001.974	152.687.491	155.689.465
Variabel		4.400.000	4.400.000	Variabel		16.400.000	16.400.000
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
	2.648.821	177.114.082	179.762.903		3.001.974	184.087.491	187.089.465

Overige schulden	2023 €	2022 €
Stand per 1 januari	4.383.654	10.821.578
Waardemutatie	-10.505	-6.483.422
Waarborgsommen	-42.818	45.498
Stand per 31 december	4.330.331	4.383.654

De Overige schulden bestaan, naast de waarborgsommen, 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

	2023 €	2022 €
<i>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	254.109	254.276
Schulden aan banken	6.214.389	10.296.738
Vrijval agio Vestiadeal	76.401	75.994
	6.544.899	10.627.007
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Crediteuren	2.459.517	3.067.531
	2.459.517	3.325.859
<i>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>		
Omzetbelasting	2.871.668	3.286.741
Af te dragen Vennootschapsbelasting	-	372.812
Loonheffing	152.384	154.361
Pensioenen	150.317	144.477
Premies sociale verzekeringen	510	720
	3.174.879	3.959.110
<i>Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	2.175.466	1.975.880
Vakantiedagen	185.801	192.646
Accountantskosten	158.000	137.373
Huurvoorstanden	386.766	453.299
Renteswap derivaat	326.341	407.927
Vooruit ontvangen subsidies 2023/2024	1.489.706	5.475.420
Subsidies Ten Boer en Ten Post	1.428.336	-
IMG aardbevingsschades	1.737.165	2.293.854
Nog te ontvangen facturen	2.694.721	5.552.242
Servicekosten verrekenbaar	102.735	13.835
Overige	401.715	602.728
	11.086.752	17.105.205

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 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 2023 € 12.920.883 (2022: € 6.799.805).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 551.360 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 € 194.000 en € 386.000 binnen 1 jaar. Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering het effect op de marktwaarde van de leningenportefeuille respectievelijk € 3.168.000 en € 6.790.000. 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.

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.

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 2023 € 5.199.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangehouden. Ultimo 2023 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 en renovatie van woningen tot een bedrag van € 27,6 miljoen.

Verkoop zonder toestemming van de Autoriteit woningcorporaties

Eind 2023 zijn er vijf woningen inclusief grond in Ten Boer overgedragen aan de gemeente Groningen, met de afspraak dat de gemeente deze zou gaan slopen. Dit is echter gebeurd voordat de goedkeuring door de Aw volledig was afgerond. De Aw beschouwt de verkoop nu als nietig en stelt voor de aanvraag tot goedkeuring in te trekken maar heeft ook aangegeven dat bij normaal doorlopen van de procedure er toestemming zou zijn verleend. De gemeente heeft de woningen inmiddels gesloopt.

De fout kwam op 10 april 2024 aan het licht. Inmiddels is er ook contact geweest met onze toezichthouder bij de Aw. Momenteel werken we aan een volledig feitenrelaas en mogelijke oplossingsrichtingen. De gemeente is ook op de hoogte gebracht.

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 2024-2028.

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 (hierna: AG) heeft de Hoge Raad geadviseerd ons beroep gegrond te verklaren. De Hoge Raad heeft het advies van de AG 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 tot en met 2020 lopen er bezwaarprocedures. Inmiddels heeft er een hoorzitting plaatsgevonden inzake het bezwaar met betrekking tot belastingjaar 2015. Het totale bezwaar tegen de aanslagen (t/m 2020) bedraagt €1.382.066.

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	2024	2025-2028	>2029
Baton Rentals & Finance	Lease 2 koffiemachines	€ 1.560	-	-
Canon Business Center Noord B.V.	Lease printers	€ 3.648	€ 11.248	-
Friesland Lease	Lease 10 auto's	€ 39.550	€ 271.200	€ 96.050
Totalen		€ 44.758	€ 282.448	€ 96.050

10. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	46.718.312	46.014.797
Onroerende zaken niet zijnde woningen	272.399	235.848
Overige huuropbrengsten	52.407	51.799
	47.043.118	46.302.444
Huurderving	-886.793	-981.146
Huurderving wegens oninbaarheid	-62.523	-149.636
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	46.093.801	45.171.662
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	345.711	351.802
Onroerende zaken niet zijnde woningen	319.492	294.711
Overige huuropbrengsten	-	4.088
	665.203	650.601
Huurderving	-40.171	-29.223
Huurderving wegens oninbaarheid	-	-2.545
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	625.032	618.833
 Totaal huuropbrengsten	 46.718.833	 45.790.495

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2023 verhoogd met gemiddeld 2,55%. 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 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,6% stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 2,55%.

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	2023	2022
	%	%
 Huurderving in % van de netto huur	 2,07	 2,47
Huurachterstand in % van de netto huur	0,83	1,09
	2,91	3,56

12. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Leveringen en diensten	953.640	838.468
Vergoedingsderving	-23.072	-22.969
	<u>930.567</u>	<u>815.499</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Lasten servicecontracten	841.416	1.021.302

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 2022 heeft in 2023 plaatsgevonden.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Bijdrage VVE's	57.463	61.032
Toegerekende organisatiekosten	5.051.646	4.902.215
Directe lasten	615.065	319.230
	<u>5.724.175</u>	<u>5.282.477</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Onderhoudslasten cyclisch	10.235.879	8.991.777
Onderhoudslasten niet cyclisch	3.253.039	3.024.571
Resultaat herstel aardbevingsschade	-1.017.469	-283.143
Toegerekende organisatiekosten	3.649.965	3.353.560
Directe lasten	8.423	10.877
	16.129.836	15.097.642

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Belastingen	3.838.929	3.604.897
Verzekeringen	205.659	194.019
Verhuurdersheffing	-	3.227.876
Directe lasten	22.517	-84.370
	4.067.104	6.942.422

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde 2023 de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2022.

	2023	2022
	€	€
Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	15.062.075	2.476.083
Af: Verkoopkosten	-91.616	-194.450
Af: Toegerekende organisatiekosten	-81.923	-144.414
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.934.228	-1.957.910
Af: Huurderving	-94.431	-32.157
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-6.140.124	147.153

In de verkoopopbrengst 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. Het resultaat van deze verkoop is als volgt verwerkt onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:

Verkoopopbrengst	Marktwaaarde leningen per 29-12-2023	12.612.814
	Verschil marktwaaarde leningen en nominale waarde per 29-12-2023	63.853
	Verrekening notaris- en bijkomende kosten	147.705
	Totaal	<u>12.824.372</u>
Verkoopkosten	Notariskosten	-8.988
	Advieskosten AKD	-16.183
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	Marktwaaarde per 31-12-2022	<u>-19.015.148</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-6.215.948

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 €	2022 €
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-17.790.824	-11.216.720
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-14.217.038	2.602.733
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-3.576.867	-140.000
	<u>-35.584.729</u>	<u>-8.753.987</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 €	2022 €
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	- 543.213	149.812
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	-94.957.419	-15.647.129
	<u>-95.500.632</u>	<u>-15.497.317</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 marktwaaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

20. Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	2.270.913	22.692.042
	<u>2.270.913</u>	<u>22.692.042</u>

In de overige bedrijfsopbrengsten is in 2023 aan vergoedingen vanuit IMG en SNN respectievelijk € 593.949 (2022: € 713.445) en € 1.521.000 (2022: € 2.522.000) opgenomen. In 2022 is de vergoeding van de NAM voor de waardedaling van ons bezit voor een bedrag van € 19.347.781 opgenomen.

21. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Kosten externe controle	370.982	307.674
Bestuurskosten	101.445	119.914
Advieskosten	58.460	78.666
Toegerekende organisatiekosten	1.831.899	1.623.389
Bankkosten	20.501	20.494
Kosten Aedes en heffingen	379.965	85.471
Overige kosten	48.821	17.198
	<u>2.812.073</u>	<u>2.252.805</u>

In de post Kosten Aedes en heffingen is met ingang van 2023 de Obligoheffing WSW opgenomen voor een bedrag van € 292.859.

Accountants honoraria	2023	2022
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	352.179	291.818
Andere controle opdrachten	18.803	15.856
	<u>370.982</u>	<u>307.674</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.

22. Leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheid	298.016	268.619
Toegerekende organisatiekosten	466.194	378.177
	<u>764.210</u>	<u>646.796</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Personeelskosten	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	5.110.928	4.819.914
Sociale lasten	848.378	795.716
Pensioenlasten	630.500	642.520
Overige personeelskosten	470.851	357.582
Ingehuurd personeel	1.469.339	2.162.157
	<u>8.529.995</u>	<u>8.777.889</u>

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar afdeling, bedroeg in 2023 90,97. De onderverdeling is als volgt:

	2023	2022
Algemeen	1,00	1,00
Staf	9,98	11,10
Financiën & Ondersteuning	15,12	13,70
Vastgoed	16,84	17,09
Wonen	48,03	46,48
Totalen	90,97	89,37

Alle werknemers waren in 2023 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.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). De maanddekkingsgraad van SPW bedraagt in december 2023 128,8% (eind december 2022 129,0%). De beleidsdekkingsgraad berekend op basis van de 12 daaraan voorafgaande maanddekkingsgraden bedraagt in december 2023 131,5% (december 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,8% (2022: 126,9%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is dan moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
- Lonen en salarissen	6.589.806	6.258.150
- Ingehuurd personeel	1.469.339	2.162.157
- Overige personeelskosten	470.851	357.582
- Huisvestingskosten	263.988	161.814
- Overige lasten	2.934.407	2.987.621
- Dekking uren en overige organisatiekosten	-646.763	-1.525.569
Toe te rekenen organisatiekosten	11.081.627	10.401.755
Organisatiekosten toegerekend aan		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.051.646	4.902.215
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.649.965	3.353.560
- Toegerekende organisatiekosten verkoop	81.923	144.414
- Overige organisatiekosten	1.831.899	1.623.389
- Leefbaarheid	466.194	378.177
Totaal toegerekende organisatiekosten	11.081.627	10.401.755

De post Dekking uren en overige organisatiekosten bestaat uit de personeelskosten die aan projecten toerekenbaar zijn alsmede een opslag voor bijkomende kosten. In de overige organisatiekosten is een bedrag opgenomen van € 716.906,- voor afschrijvingen op Activa ten dienste van de exploitatie (2022: € 768.792,-).

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.

23. Financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	254.615	170.316
Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	-5.852.392	-5.433.711
Rentelasten vennootschapsbelasting	21.555	372.177
Kosten financiering	-99.302	-207.809
Waardemutaties extendibles	75.233	6.548.870
	<u>5.600.291</u>	<u>1.449.843</u>

24. 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 groep 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/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
VPB 2023	2.100.741	-
VPB 2022	-1.037.753	6.642.469
VPB 2021	654.839	-
VPB 2020	-370.300	-783.414
VPB 2019	-	-803.058
VPB 2018	-	-1.847.538
Latentie derivaten	16.700	2.686.386
Latentie afschrijvingspotentieel	-1.160.496	-213.557
Latentie Vestiadeal		424.705
	<u>203.730</u>	<u>6.105.994</u>

Effectieve belastingdruk	Bedrag in euro	Vpb	%
Commerciële jaarrekening			
Resultaat voor belastingen	123.244.276-		
Nominale belastingdruk		31.797.023-	25,80%
Aansluitposten			
Verschil verkopen	4.700.449	1.212.716	-0,98%
Verschil afschrijvingen	942.039-	243.046-	0,20%
Fiscale afwaarderingen	700.150	180.639	-0,15%
Verschil waardeveranderingen	18.269.720	4.713.588	-3,82%
Verschil voorzieningen	74.372-	19.188-	0,02%
Verschil onderhoud	5.995.098-	1.546.735-	1,26%
Afrondingsverschil	29.055	7.496	-0,01%
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	112.815.641	29.106.435	-23,62%
Correctie rentelasten	56.142-	14.485-	0,01%
Dotatie HIR	1.404.047-	362.244-	0,29%
Tariefsverschil		13.600-	0,01%
Verliesverrekening	-	-	0,00%
Vestiadeal	-	-	0,00%
Latentie Vestiadeal		-	0,00%
Contantmaking latentie Vestiadeal		-	0,00%
Mutatie latentie verliesverrekening		-	0,00%
Generieke renteaftrekbeperking als gevolg van ATAD 1	3.388.387	874.204	-0,71%
Mutatie latentie ATAD 1		-	0,00%
Mutatie latentie vastgoed bestemd voor verkoop		-	0,00%
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel		1.282.783	-1,04%
Beperkt aftrekbare kosten	18.858	4.865	0,00%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-	0,00%
Correctie afwaardering deelnemingen	-	-	0,00%
Correctie vpb v.j.		756.095-	0,61%
	8.206.284	2.630.310	-2,13%

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2023 bedraagt € 203.730 ofwel 0,17% 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 2023

		-	
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2023		123.244.276	
Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	4.700.449	
	- Fiscaal lagere afschrijvingen	0	
	- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	700.150	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	131.085.361	
	- Fiscaal te activeren salariskosten	0	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	0	
	- Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	
	- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	29.055	
	- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	0	
	- Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	0	
			136.515.014
Af:	- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	
	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-942.039	
	- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	
	- Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-74.372	
	- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-5.995.098	
	- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	0	
	- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-56.142	
	- Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	0	
			-7.067.652
Belastbare winst 2023			6.203.086
<i>Correcties</i>			
Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	1.404.047	
	- Energie- en milieu-investeringsaftrek	0	
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	
	- Vennootschapsbelasting	0	
			1.404.047
Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	18.858	
	- Boetes	0	
	- Saneringssteun	0	
	- Generieke renteaftrekbeperking	3.388.387	
	- Onttrekking herinvesteringsreserve	0	
			3.407.245
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			8.206.284

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			8.206.284
Af: te verrekenen verliezen			0
Belastbaar bedrag 2023			8.206.284
	Tarief	Belastbaar	
1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000
2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	8.006.284	2.065.621
Te betalen vennootschapsbelasting			2.103.621
Winst na belasting 2023			6.102.663
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2023			
Te betalen vennootschapsbelasting			2.103.621
Af: Betaalde voorlopige aanslagen -VA 2023		3.917.542	3.917.542
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2023:			1.813.921

25. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Aandeel resultaat Woonstade B.V.	-	-304

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 2023 € 187.000 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 functievervulling

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	M.G. van Olffen	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling 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	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	186.939	
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 2022		
bedragen x € 1	M.G. van Olffen	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.821	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.895	
Subtotaal	179.716	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	
Bezoldiging	179.716	

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

1

Niet van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

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 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	22.440		14.960		14.960		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050		18.700		18.700		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		
Bezoldiging	22.440		14.960		14.960		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		
Gegevens 2022							
bedragen x € 1	M.P. Sulter-Zeinstra		F. Haven		J. Postema		
Functiegegevens	Lid		Lid		Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	21.720		14.480		14.480		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150		18.100		18.100		

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	K. Groenveld		J. Dekker	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.960		14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700		18.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	14.960		14.960	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2022				
bedragen x € 1	K. Groenveld		J. Dekker	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12		01/09 t/m 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.480		4.827	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		6.033	

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 2023 van de RvC en de bestuurders van Marenland vindt plaats 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)

	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.101.667		1.296.090	
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	888.820.450		1.004.442.609	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.225.916		12.695.213
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.052.994</u>		<u>10.749.845</u>	
	891.873.444	11.225.916	1.015.192.454	12.695.213
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.827.168		1.988.033	
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen		1.372		1.372
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	10.586.976		11.179.275	
Interne lening	1.800.000		2.748.165	
Latente belastingvordering(en)	2.454.466		1.310.670	
Overige vorderingen	<u>46.731</u>		<u>63.588</u>	
	14.888.173	1.372	15.301.698	1.372
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	82.000			
Voorraad materiaal	267.482		283.995	
Grondposities	<u>954.227</u>		<u>1.011.657</u>	
	1.303.709		1.295.652	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	437.360	7.112	390.708	61.824
Opgelopen rente interne lening	147.034		198.900	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.906.289	98.134	591.365	
Overige vorderingen	27.256		57.486	
Overlopende activa	<u>938.410</u>	<u>28.129</u>	<u>1.509.271</u>	<u>2.683</u>
	6.456.349	133.375	2.747.730	64.507
Liquide middelen	2.866.169	1.185.290	1.342.232	1.468.606
	<u>920.316.679</u>	<u>12.545.953</u>	<u>1.039.163.889</u>	<u>14.229.698</u>

	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	407.650.111	2.859.661	524.868.355	3.467.229
Overige reserves	287.172.756	7.727.315	293.402.521	7.712.046
	694.822.867	10.586.976	818.270.876	11.179.275
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	21.319.153		1.599.522	
Overige voorzieningen	162.306		247.650	
	21.481.459		1.847.172	
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	2.394.712		2.747.702	
Schulden aan banken	174.033.206		177.000.663	
Overige schulden	4.327.651	2.680	4.380.974	2.680
Interne lening		1.800.000		2.748.165
	180.755.569	1.802.680	184.129.339	2.750.845
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	6.544.899		10.601.962	
Schulden aan leveranciers	2.459.517		3.325.859	
Opgelopen rente interne lening		147.034		198.900
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.165.616	9.263	3.940.584	18.526
Overlopende passiva	11.086.752		17.048.097	82.152
	23.256.784	156.297	34.916.502	299.578
	920.316.679	12.545.953	1.039.163.889	14.229.698

Gescheiden winst- en verliesrekening	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €
Huuropbrengsten	46.093.801	625.032	45.171.662	618.833
Opbrengsten servicecontracten	925.542	5.025	811.137	4.362
Lasten servicecontracten	-837.378	-4.038	-1.014.652	-6.650
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.622.557	-101.617	-5.193.096	-89.381
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.038.588	-91.248	-14.926.535	-171.107
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.001.980	-65.125	-6.887.299	-55.123
Nettoresultaat exploitatie Vastgoedportefeuille	20.518.840	368.029	17.961.217	300.934
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.297.428	578.600	2.249.476	-
Toegerekende organisatiekosten	-80.612	-1.312	-144.414	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.433.048	-501.180	-1.957.910	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-6.216.232	76.108	147.153	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.159.825	-424.904	-8.928.073	-24.670
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-94.957.419	-543.213	-17.893.142	149.559
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-130.117.244	-968.117	-26.821.215	124.889
Opbrengst overige activiteiten	2.234.579	36.335	22.660.979	31.063
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	2.234.579	36.335	22.660.979	31.063
Overige organisatiekosten	-2.767.080	-44.993	-2.218.945	-33.860
Leefbaarheid	-764.210	-	-646.796	-
Bedrijfsresultaat	-117.111.347	-532.639	11.082.393	423.026
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	75.233		6.548.870	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	332.570		542.493	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.951.694	-56.400	-5.576.938	-64.582
Financiële baten en lasten	-5.543.891	-56.400	1.514.425	-64.582
Resultaat voor belastingen	-122.655.238	-589.039	12.596.818	358.444
Belastingen	-200.470	-3.260	-6.072.060	-33.934
Resultaat deelnemingen	-592.299	-	324.206	-304
Resultaat na belastingen	-123.448.007	-592.299	6.848.964	324.206

Gescheiden kasstroomoverzicht
(opgesteld volgens de directe methode)

	2023 DAEB €	2023 Niet-DAEB €	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	45.917.420	625.032	45.071.569	560.034
Vergoedingen	792.097	5.025	757.282	6.140
Overige bedrijfsontvangsten	2.437.196	44.474	22.684.238	111.678
Ontvangen interest interne lening	108.266	-	64.582	-
Ontvangen interest	139.550	-	88.666	-
Saldo ingaande kasstromen	49.394.529	674.531	68.666.337	677.852
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.661.280	-131.557	-7.071.715	-134.910
Onderhoudsuitgaven	-12.349.705	-28.913	-12.900.478	-147.782
Overige bedrijfsuitgaven	-7.904.612	-128.531	-7.649.963	-150.085
Betaalde interest	-5.645.644	-108.266	-5.809.668	-64.582
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-317.089	-5.182	-122.199	-284
Verhuurdersheffing			-3.227.876	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-631.849	-	-536.633	-
Vennootschapsbelasting	-6.035.262	-98.134	-2.304.337	-32.311
Saldo uitgaande kasstromen	-39.545.441	-500.583	-39.622.869	-529.954
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.849.088	173.948	29.043.468	147.898

	DAEB 2023 €	Niet-DAEB 2023 €	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.651.463	590.301	2.248.049	-
Verkoopontvangsten grond	28.366	-	355.750	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	5.484.921	-	9.757.876	15.488
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	7.164.750	590.301	12.361.675	15.488
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-3.307.652		-15.856.257	-
Verbeteruitgaven	-16.741.096		-22.309.156	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-426.195		-	-
Sloopuitgaven	-1.437.576	-99.400	-2.146.899	-
Investeringen overig	124.042		-179.818	-
Verwerving van materiële vaste activa	-21.788.477	-99.400	-40.492.130	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.623.727	490.901	-28.130.455	15.488
FVA				
Ontvangsten overig	948.165		300.000	-
Uitgaven overig		-948.165	-	-300.000
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	948.165	-948.165	300.000	-300.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.675.562	-457.264	-27.830.455	-284.512
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	22.500.000	-	17.852.795	-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.132.140	-	-21.522.399	-
Aflossing door WSW ongeborgde leningen	-17.449	-	-87.811	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.350.411	-	-3.757.415	-

	DAEB 2023 €	Niet-DAEB 2023 €	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	1.523.937	-283.316	-2.544.402	-136.614
Liquide middelen per 1 januari	1.342.232	1.468.606	3.886.634	1.605.220
Liquide middelen per 31 december	2.866.169	1.185.290	1.342.232	1.468.606
	1.523.937	-283.316	-2.544.402	-136.614

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 19 juni 2024

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

De controleverklaring vindt u op de volgende pagina.

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

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Wierden en Borgen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Wierden en Borgen (of hierna: de toegelaten instelling) te Bedum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Wierden en Borgen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij 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 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 10 miljoen
- 1% van de totale activa

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

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'
- Risico's in verband met het niet-naleven 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
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 10 miljoen (2022: EUR 10 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). 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 860.000 (2022: EUR 860.000). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

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

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 500 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 43 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 controller en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het nader evalueren van additionele schattingen in de post vastgoed in ontwikkeling op basis van afwijkende selectiecriteria. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie. Daarnaast hebben wij forensisch specialisten in onze frauderisicoanalyse betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden 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.

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 volgen 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 betreft het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde 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 bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het 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 en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben voor significante schattingen de 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'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben geleid tot een extra kernpunt van de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar het kernpunt van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde 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 ontwikkeling in rente en bouwkosten aanleiding geeft 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 risicobeoordeling procedures 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 2023 (hierna: het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 900 miljoen. Dat komt neer op 97,7% 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 deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden, meetstaten NEN2580 en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant;

- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' aan de Woningwet.

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 toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' toereikend zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'Beleidswaarde' 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 continuïteit).

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen).

Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaarde-bepaling 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 controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting beleidswaarde 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 paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'Beleidswaarde' toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde 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 2023 EUR 16,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 12,4 miljoen aan onderhoud en EUR 3,3 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 een risico op mogelijke fraude en/of corruptie 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 vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op de aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit 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, om de marktconformiteit te borgen;
 - 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 vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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 jaarverslag 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 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.

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: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Groningen, 19 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA

Heb je vragen?

- 🌐 Onze website:
www.wierdenenborgen.nl
- 📞 Ons telefoonnummer:
(050) 402 37 50
- ✉️ Ons e-mailadres:
woonpunt@wierdenenborgen.nl