



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
-----------------	---

I Bestuursverslag

1 Externe ontwikkelingen.....	8
1.1 Veranderende markt	8
1.2 Nationale prestatieafspraken	8
2 Dienstverlening	9
2.1 Tevredenheid	9
2.2 Klantcontacten	9
2.3 Klachten.....	11
3 Doelgroep.....	12
3.1 Betaalbaarheid	12
3.2 Huurbetaling.....	12
3.3 Preventie en vroegsignalering	12
3.4 Aansluiten vraag en aanbod.....	13
3.5 Wonen, zorg en welzijn	16
3.6 Verkoop woningen	16
3.7 Leefbaarheid.....	16
3.8 Participatie en bewonersbegeleiding.....	17
4 Vastgoed	18
4.1 Woningvoorraad.....	18
4.2 Projecten in voorbereiding.....	18
4.3 Sloopwerkzaamheden.....	19
4.4 Nieuwbouwprojecten	19
4.5 Woningverbetering	20
4.6 Planmatig onderhoud	20
4.7 Aan- en verkoop.....	21
4.8 Aardbevingsschadeherstel.....	21
5 Tevredenheid netwerk/stakeholders.....	25
5.1 Prestatieafspraken.....	25
5.2 Overleg huurdersorganisaties.....	25
5.3 Overige stakeholders	26
6 Organisatie	27
6.1 Organisatiestructuur.....	27
6.2 Ondernemingsplan	27
6.3 Personeel en organisatie	27

6.4	Communicatie.....	30
6.5	Ondernemingsraad	30
7	Risicomanagement.....	32
7.1	Opzet risicomanagement en risicobereidheid	32
7.2	Operationele risico's	33
7.3	Rente- en Liquiditeitsrisico.....	35
8	Financiën	39
8.1	Jaarresultaat en meerjarenbegroting.....	39
9	Governance.....	44
9.1	Bestuursverslag	44
9.2	Verslag Raad van Commissarissen	46
9.3	Ondertekening door het bestuur	52

II Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2022	54
2	Winst- en verliesrekening 2022	56
3	Kasstroomoverzicht 2022.....	57
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	59
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	60
6	Gebeurtenissen na balansdatum	77
7	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht.....	77
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	77
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	79
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022.....	102
11	WNT verantwoording	115
12	Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB	120

III Overige gegevens

Controleverklaring	129
--------------------------	-----

Voorwoord

Ook in 2022 heeft ons ondernemingsplan “Waardevol wonen van stad tot wad” centraal gestaan in ons werk. We zijn in het algemeen tevreden over onze prestaties het afgelopen jaar. We hebben 304 woningen verduurzaamd, 78 nieuwe woningen opgeleverd en 110 woningen gesloopt. Er is door de collega’s stevig geïnvesteerd in de verbetering van het procesmatig werken en er zijn visies gemaakt voor leefbaarheid en kleine kernen die richting geven aan ons handelen. De samenwerkingen met andere woningcorporaties in de provincie (G13), het aardbevingsgebied (Kr8) en de Stad krijgen een steeds betere inhoud. Ook over de samenwerking met gemeentes en de huurdersorganisaties zijn we tevreden.

De overheid wil meer grip krijgen op de vastgelopen woningmarkt en heeft daarover afspraken gemaakt in het regeerakkoord. Als gevolg daarvan zijn vorig jaar de eerste landelijke prestatieafspraken gemaakt. Deze gaan over het aantal te bouwen woningen, de verduurzaming van woningen en de betaalbaarheid van woningen. De afspraken over het bouwen en verduurzamen sluiten vrijwel een op een aan bij ons eigen portefeuillebeleid en de bestaande gemeentelijke prestatieafspraken. De afspraken over betaalbaarheid sluiten minder goed aan bij ons beleid. In het huurbeleid kiezen we voor de koppeling tussen betaalbaarheid en kwaliteit, omdat we dat rechtvaardig vinden. Zowel de inkomensafhankelijke huurverlaging als het niet meer kunnen doorvoeren van een huurverhoging bij isolatie druisen daar tegenin en dat vinden we erg ongelukkig. Deze betaalbaarheidsmaatregelen zorgen samen met sterk stijgende bouwkosten en een fors hogere rente voor een aantasting van ons financiële vermogen. Dit heeft invloed op hetgeen we de komende jaren kunnen doen.

In het aardbevingsgebied zijn we klaar met de versterking en sloop/nieuwbouw van ongeveer een derde van de ca. 1200 woningen die een versterkingsadvies van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) hebben. We maken zoveel mogelijk tempo en onze samenwerkingsrelatie met zowel de NCG als de gemeenten is goed.

Belangrijk vinden we ook de drie beloftes in ons ondernemingsplan:

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

Deze beloftes kwamen onder meer aan bod tijdens Wiebolab bijeenkomsten voor alle medewerkers en zijn de basis voor diverse verbeterinitiatieven binnen Wierden en Borgen.

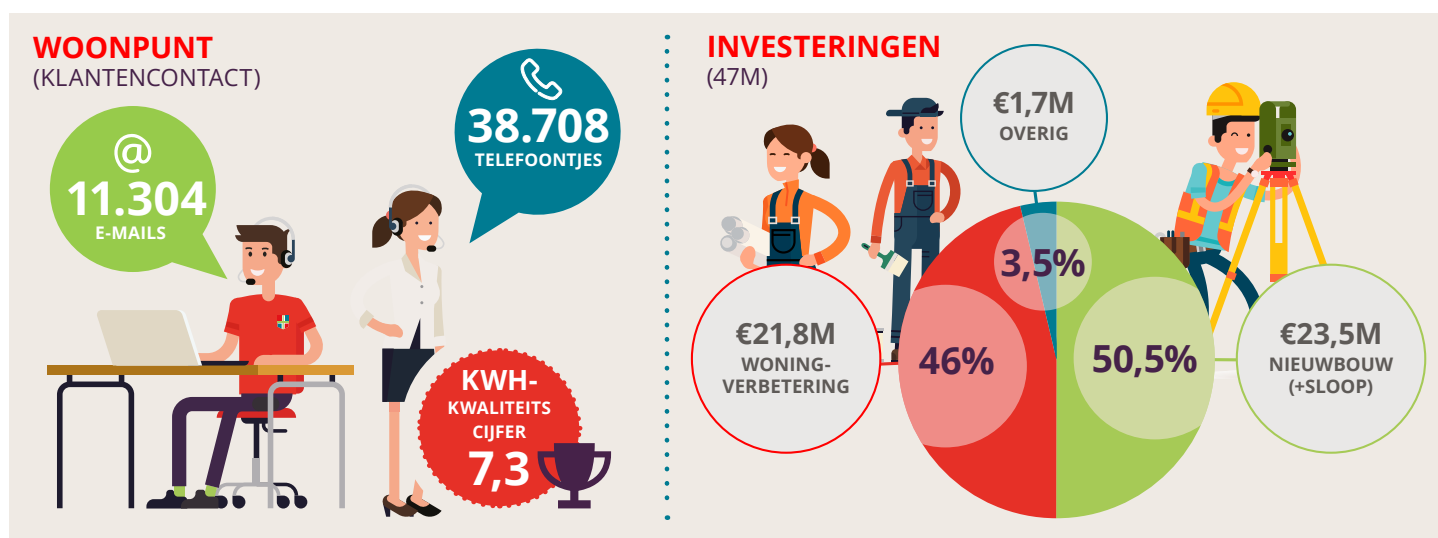
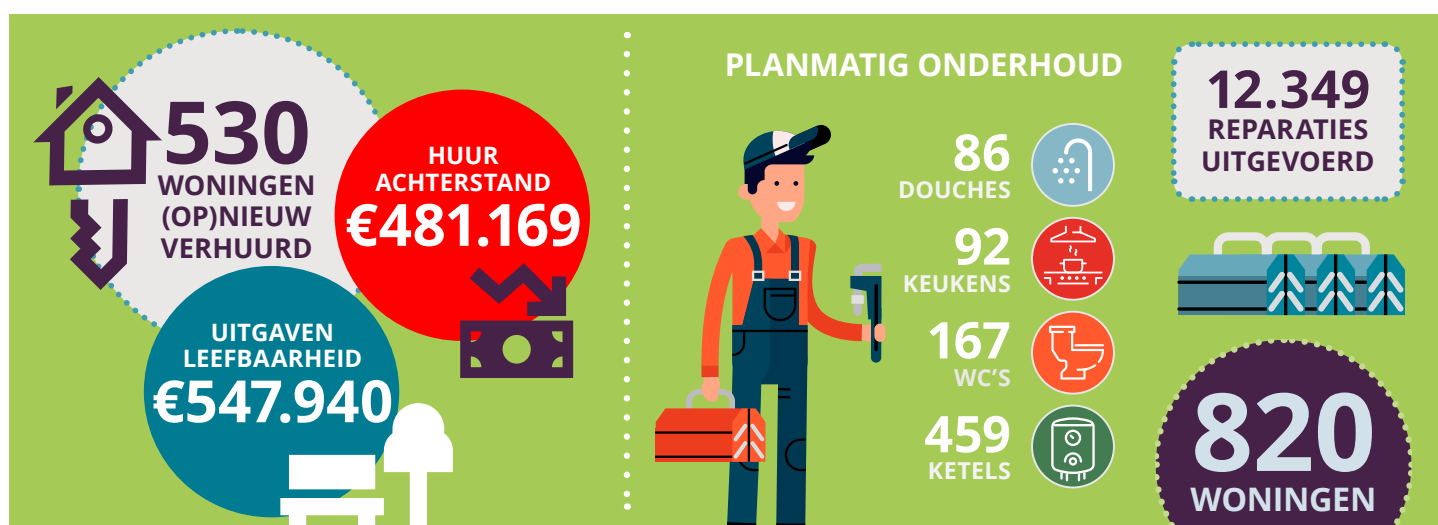
In het najaar zijn trajecten gestart voor de verkoop van onze 177 woningen in de gemeente Westerkwartier aan collega corporatie Wold en Waard en de overname van naar schatting 480 woningen van Woongroep Marenland die zichzelf wil opheffen. We verwachten deze transacties in de loop van 2023 af te ronden. Ondanks de hiervoor genoemde financiële risico's is Wierden en Borgen financieel gezond. We sluiten het jaar af ruim binnen de grenzen van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds voor solvabiliteit en liquiditeit.

We gaan door op de ingeslagen weg!

Matthieu van Olfen
directeur-bestuurder



2022 in beeld





I Bestuursverslag

1 Externe ontwikkelingen

1.1 Veranderende markt

Het afgelopen jaar was in meerdere opzichten een bewogen jaar voor de woningmarkt en daarmee voor de volkshuisvesting.

Hugo de Jonge werd minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hij kreeg de opdracht van het kabinet om de volkshuisvesting in ere te herstellen. De overheid nam weer de regie. Corporaties en daarmee de huurders, werden eindelijk verlost van de huurdersbelasting (verhuurdersheffing). Daarvoor in de plaats kwamen nationale prestatieafspraken (zie 1.2). In sneltreinvaart volgden de thematische uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda elkaar op.

Ontwikkelingen op de woningmarkt maakten ook in 2022 weer de noodzaak duidelijk voor volop aandacht voor de beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. En specifiek in Groningen: voor de veiligheid van woningen. Er is landelijk, ook in Groningen, een tekort aan woningen. De stijgende rente zorgde voor een omslag op de koopmarkt. Het is voor koopstarters niet veel makkelijker geworden om een betaalbare en passende woning te vinden. Daardoor blijven mensen langer huren en zijn er meer woningzoekenden.

Met de inval van Rusland in Oekraïne kwam een grote groep vluchtelingen op de been. Zij werden snel door landen opgevangen. Ook in Nederland en daarmee in de provincie Groningen. Ze overtroffen het al bestaande vraagstuk om de grote groep statushouders goed te huisvesten. Een extra uitdaging dus, waarin de overheid via de zogenaamde spreidingswet ook meer de regie wil gaan nemen.

Door bovenstaande ontwikkelingen is, voor delen van onze portefeuille, krimp voorlopig uit beeld. De komende jaren groeit het aantal woningen van Wierden en Borgen. Samen met collega-corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten hebben we daar ook op gekoerst bij het maken van prestatieafspraken, de voorbereiding van de Regionale Woondeals en de samenwerking in Kr8 verband.

1.2 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 manieren. 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. Waar keuzes gemaakt kunnen, doen we dat. Zo zijn we najaar 2022 gestart met de actualisatie van ons huurbeleid.

2 Dienstverlening

We hebben in 2022 op verschillende manieren gewerkt aan het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden.

We verbeterden onze digitale informatievoorziening en die via folders. Ook verbeterden we de kwaliteit van onze brieven. Daarnaast werkten we aan het sneller en beter afhandelen van huurdersvragen. Verder probeerden we huurders beter mee te nemen in wat we doen en wat ze van ons kunnen verwachten.

We zagen dat de tevredenheid van onze klanten met kleine sprongen verbeterde. Op sommige onderdelen zagen we nog te weinig effect. Dit vraagt om meer aandacht en inzet van Wierden en Borgen. Eind 2022 is de Visie klant en gastvrije dienstverlening vastgesteld. Bij deze visie hoort een uitvoeringsprogramma voor 2023 en deels voor 2024. Via diverse actielijnen gaan we werken aan: procesoptimalisatie, aandacht voor klantwensen en echt gastvrije dienstverlening.

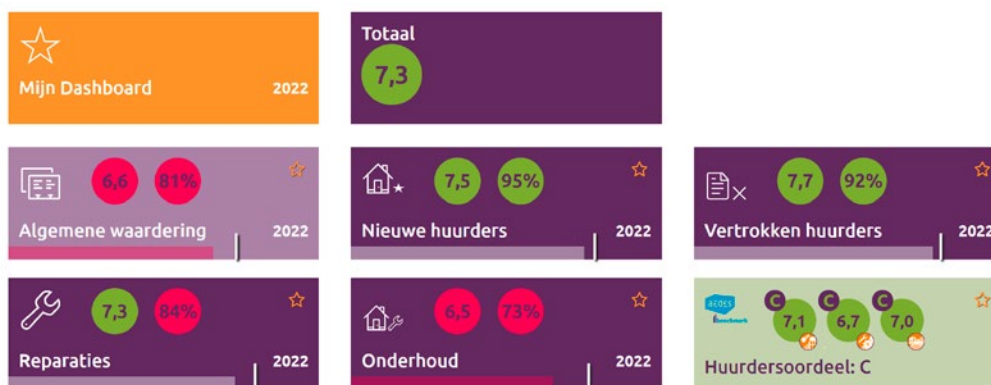
2.1 Tevredenheid

Kwaliteitsmeting van de tevredenheid

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.

Klanttevredenheid in 2022

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2022 het volgende beeld zien.



Op basis van de gemiddelde scores laat de klantwaardering een gestage verbetering zien. In 2022 is dat een 7,3 tegenover een 7,2 in 2021. Hiermee is de doelstelling voor 2022 behaald. Deze gemiddelde score is toe te schrijven aan een verbeterde waardering op een aantal onderdelen. Het onderdeel (planmatig) onderhoud blijft achter. Bovendien laat de lage score voor het onderdeel algemene dienstverlening zien, dat we nog moeten werken aan onze klantgerichte en gastvrije dienstverlening. Omdat we niet op alle onderdelen aan de KWH-norm voldoen, raken we het label in 2023 kwijt. Het streven is om het label weer terug te krijgen in 2024.

2.2 Klantcontacten

Aantal klantcontacten in 2022

Ons Woonpunt (klantcontactcentrum) is meestal het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en woningzoekenden. Onze huurders en woningzoekenden zijn onze klanten. In 2022 was het aantal klantcontacten 50.012. Een daling van 4% vergeleken met het jaar ervoor. Er was een langere wachttijd en de gesprekken duurden iets langer dan in 2021. Ook het aantal gemiste gesprekken steeg. Bij het Woonpunt hadden we in 2022 een hoger personeelsverloop dan normaal en ook het ziekteverzuim nam toe. Daardoor was de personele bezetting vaak niet optimaal. In 2023 willen we de formatie weer op orde hebben, zodat onze bereikbaarheid weer aan de gestelde normen voldoet. Daarnaast richten we ons dan op het verhogen van de klanttevredenheid door klanten de mogelijkheid te bieden om direct feedback te geven op het gevoerde gesprek.

Service normen en cijfers Woonpunt	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019
Aantallen				
Totaal inkomende telefoongesprekken	38.708	39.475	38.817	37.407
Totaal e-mail	11.304	12.625	11.938	7.332
Totaal klantcontacten	50.012	52.100	50.755	44.739

Service normen en cijfers Woonpunt	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019
Service normen				
Wachttijd < 30 sec	58	43	36	38
Gesprekstijd < 210 sec	230	224	225	209
Afgebroken gesprekken < 3%	6,5%	4,5%	4,1%	4,0%
Aantal afgebroken gesprekken	2.096	1.183	1.574	1.487

Online klantcontact, digitaal klantenpanel en directe klantfeedback

Het online klantcontact is in 2022 verder doorgezet; het klantcontact via whatsapp groeide gestaag. Klanten waarderen deze vorm van contact. In 2022 hebben we op kleine schaal een pilot 'directe klantfeedback' georganiseerd. In 2023 willen we deze directe klantfeedback een plek geven binnen de KWH-metingen. In het najaar hebben we het eerste digitale klantenpanel gehouden. Dit ging over gastvrije dienstverlening. De uitkomsten nemen we mee in het uitvoeringsprogramma van de Visie klant en gastvrije dienstverlening. Ons doel is dat meer huurders met deze digitale panels meedoen. In 2023 organiseren we minimaal 2 digitale klantenpanels.

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 2022 meer aandacht besteed aan het tijdig en correct opvolgen van onze taken. Dit hebben we onder andere tijdens een centrale bijeenkomst gedaan. Daarnaast was er aandacht voor taken in het overleg van verschillende teams. In 2023 gaan we hiermee verder. We willen zogenaamd herhaalverkeer voorkomen en ervoor zorgen dat iedereen meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn of haar taken.

Afhandeling van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

In 2022 werkten we aan de verdere verbetering van onze dienstverlening en aan onze klantgerichtheid. In het verhuurmutatieproces is dit via de metingen terug te zien in de klantwaardering.

In 2022 kregen we 5.012 (2021: 8.271) reparatieverzoeken van huurders. Het streven is om de vakman zoveel mogelijk direct in te plannen om de reparatie te verhelpen en om zoveel mogelijk in een keer te repareren. We hebben hierin stappen gezet, maar het vraagt nog om verdere verbetering. In 2022 zijn interne sessies gehouden om te komen tot een gastvrij en klantgericht proces reparatieverzoeken. Het verbetertraject hiervoor voeren we uit in 2023.

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 2022	Begroting 2022
Reparatieonderhoud	1.983	2.719
Mutatieonderhoud	1.321	1.016
Inzet eigen dienst	-1.029	-894
Totaal	2.275	2.841

2.3 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 2022 ontvingen we 25 klachten (2021: 48) via de klachtenprocedure. De klachten gingen vooral over onderhoud, over reparaties en planmatig onderhoud. En over uitgevoerde werkzaamheden tijdens de projecten. Een deel van die klachten gaat over partijen waarmee we samenwerken. We bespreken de klantsignalen en klachten 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 (KCGC). Bij de KCGC zijn in 2022 7 klachten over Wierden en Borgen ingediend. In twee gevallen heeft de huurder de klachten weer ingetrokken. Drie andere klachten zijn eind 2022 ingediend. De regionale klachtencommissie behandelt ze in 2023. Hiervan gaan twee klachten over onderhoud. De derde klacht is een verschil van mening over de hoogte van een vergoeding bij een badkamerrenovatie. Ook loopt er een langdurige kwestie via de Regionale klachtencommissie die in 2020 in behandeling is genomen.

3 Doelgroep

3.1 Betaalbaarheid

Als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing steeg in 2022 de huursom met afgerond 1,9%. Wettelijk was 2,3% toegestaan. Wierden en Borgen heeft een gedifferentieerd huurbeleid gevoerd, waarbij zoveel mogelijk vanuit de geest van het convenant 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.

Stijging energierekeningen

Dat woonlasten niet alleen bestaan uit de huur, of voor kopers de hypotheek, werd in 2022 pijnlijk duidelijk. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne stegen de energieprijzen explosief. Zonder de steun vanuit de overheid zouden energierekeningen voor veel huurders met variabele energiecontracten onbetaalbaar worden. Wierden en Borgen werkte in 2022 langs verschillende lijnen aan het beheersen en waar mogelijk verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen. In de eerste plaats via het huurbeleid. Daarom was de gemiddelde streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur.

Verduurzaming woningen energielabel E, F en G

Daarnaast zetten we volop in op de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. In 2022 leverden we van 304 woningen het verduurzamings- en verbeterproject op. Het energielabel van deze woningen is nu gemiddeld label A of beter. Ook hebben we het breed aanbieden van zonnepanelen voorbereid. En we hebben de specifieke opgave voorbereid van de verduurzaming van woningen met energielabel E, F en G. Deze laatste opgave maakt onderdeel uit van de Nationale Prestatieafspraken. Uiterlijk 2028 zijn woningen met deze labels verduurzaamd.

Dit perspectief betaalt niet de energierekening van 2022 of 2023. Wierden en Borgen heeft daarom extra ingezet op ondersteuning van huurders. Dat deden we met advies, informatie op de website en met het uitdelen van gratis bespaarpakketten.

3.2 Huurbetaling

Door de energiearmoede 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 2022 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. Vooral maatschappelijke organisaties gaven aan met moeite aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Dit vroeg in 2022 vaak om maatwerkoplossingen.

We merkten vooral dat gesprekken om tot een oplossing te komen meer tijd in beslag namen en dat de problematiek complexer werd. Persoonlijk contact met onze huurders en een intensieve samenwerking met onze externe partners waren essentieel om tot goede oplossingen te komen.

Openstaand saldo zittende en vertrokken huurders (bedragen in €)	ultimo 2022	Ultimo 2022	ultimo 2021	ultimo 2021
Zittende huurders	290.365	0,66%	298.452	0,68%
Vertrokken huurders	143.973	0,33%	77.781	0,18%
Totaal	434.338	0,99%	376.232	0,86%

In de jaarrekening staat onder Huurdebiteuren een bedrag van € 539.206. Het verschil van € 104.868 bestaat uit de overige debiteuren.

3.3 Preventie en vroegsignalering

Wierden en Borgen heeft een actieve en preventieve aanpak bij betalingsproblemen. Zo vroeg mogelijk persoonlijk contact, is daarbij de kerngedachte. Dit doen wij door te mailen, te bellen en door op huisbezoek te gaan. Samen met de huurder en vaak ook samenwerkingspartners zoeken we op creatieve wijze naar

passende oplossingen. Daar waar nodig en mogelijk hebben we in 2022 maatwerk ingezet. Om betaalproblemen vroeg te signaleren werkten we nauw samen met de gemeenten, de gemeentelijke kredietbanken en soms ook met hulpverleningsorganisaties. Dit om te begeleiden bij financiële problemen en om grotere betaalproblemen te voorkomen.

De VoorzieningenWijzer 'Dat geldt voor mij'

Met de inzet van De VoorzieningenWijzer 'Dat geldt voor mij' van Zorgweb, willen we onze huurders ondersteunen 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 2022 aangeboden aan huurders in de gemeenten Groningen, Westerkwartier en Eemsdelta. Sinds enige tijd verwijzen we daarbij naar de website 'Dat geldt voor mij'. Via deze website kan iemand eenvoudig zelf checken voor welke voorzieningen hij of zij in aanmerking komt. Maar degene kan ook een adviesgesprek aanvragen.

In de gemeente Het Hogeland zijn er gesprekken gevoerd over de gezamenlijke inzet van het instrument. Wij verwachten dat we in 2023 ook in deze gemeente de gezamenlijke inzet van de VoorzieningenWijzer kunnen realiseren.

Taskforce energiearmoede

In 2022 ontstond de zorg over de consequenties voor onze huurders rondom de hoge energieprijzen. Na de zomer zijn we daarom gestart met de Taskforce energiearmoede. We hebben ons daarbij gericht op drie pijlers: verduurzaming, betaalbaarheid en bewustwording. Hierbij ging het om duidelijk en goed communiceren over de planning van verduurzamingsprojecten. Zo weten onze huurders wat ze kunnen verwachten. Verder hebben we aandacht besteed aan goede voorlichting aan onze huurders over de diverse subsidies en ondersteuning van instanties. Daarbij verwezen we huurders ook heel gericht door naar deze instanties. Daarnaast maakten we huurders bewust van de invloed van hun eigen gedrag op het energieverbruik. Aan het eind van het jaar zijn we met een belangrijke campagne begonnen. Op verschillende locaties hebben wij energiebesparende producten uitgedeeld en bewoners tips gegeven hoe ze minder gas en elektra kunnen verbruiken. De uitdeeldagen liepen door tot en met januari 2023.

Ontruimingen

We streven ernaar om ontruimingen 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 ontruimingen niet voorkomen, 2 in verband met betalingsachterstand in 1 i.v.m. overlast.

3.4 Aansluiten vraag en aanbod

Beschikbaarheid

Heeft Wierden en Borgen voldoende woningen en van het juiste type? Het antwoord op deze vraag is niet eenvoudig. Vanuit het portefeuillebeleid proberen we hier een goed beeld van te krijgen. We kijken naar de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden en bekijken wat voor woningen ze willen hebben. Verder bestuderen we de demografische prognoses, woningmarktonderzoeken en woonvisies in onze gemeenten. Daar passen we onze koers op aan. In 2022 hebben we het portefeuilleplan bijgesteld. De komende jaren sturen we op een verdere groei van de woningvoorraad. Met gemeenten overleggen we over uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast zijn we terughoudend in het verkopen van woningen en proberen we te renoveren of te slopen woningen waar mogelijk tijdelijk te verhuren. 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 2022 hebben we 98,6% passend toegewezen. Daarmee voldeden we aan de norm van minimaal 95%.

Overzicht passend toewijzen 2022	
Percentage passend toegewezen	98,60%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	352
Niet passend toegewezen	5
Boven inkomensgrens voor passend toewijzen en andere redenen	188
Totaal toegewezen	545
<i>Berekening percentage passend toewijzen</i>	
352 tov 357 (352+5) toewijzingen is	98,60%

Staatssteunregeling

Ook op het gebied van de staatssteunregeling voldoen we aan de gestelde normen. We zien dat 3,39% 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 2022 deze afspraken gemaakt.

Overzicht staatssteunregeling 2022		
Onder de inkomensgrens	463	92,42%
Boven de inkomensgrens	17	3,39%
Speciale doelgroep (statushouders)	21	4,19%
Totaal	501	100,00%

In 2022 zijn in totaal 545 toewijzingen geweest, 44 hiervan vallen niet onder de staatssteunregeling. Per gemeente zijn over geheel 2022 de percentages:

Gemeente	Norm	% Toewijzingen
Het Hogeland	85,0%	97,9%
Groningen	92,5%	96,1%
Eemsdelta	85,0%	90,2%
Westerkwartier	85,0%	100,0%

Mutatiegraad

De mutatiegraad komt over 2022 uit op 6,6% voor sociale huurwoningen. Dit is de mutatiegraad volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit betreft het aantal verhuringen van bestaande wooneenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal wooneenheden (ultimo verslagjaar), exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde of aangekochte wooneenheden.

Leegstand

Leegstandsgevallen 2022	Frictie	Mutatie	Projecten	Eindtotaal
Woningen	28	389	331	748
0-15		164	13	177
16-30	1	113	7	121
31-60	5	71	12	88
61-90	1	14	30	45
90-180	4	23	101	128
>180	17	4	168	189
Bedrijfsruimte	6	2	2	10
0-15		1		1
90-180	1	1		2
>180	5		2	7
Parkeervoorziening	42	7	32	81
0-15	1	5		6
16-30	1			1
31-60	1	2		3
61-90	1		1	2
90-180	1		2	3
>180	37		29	66
Eindtotaal	76	398	365	839

Voorgaande tabel laat de eenheden zien waar in 2022 sprake is (geweest) van leegstand. Eenheden waarbij sprake is vanaf een dag leegstand worden hierin meegenomen.

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. We gaan in 2023 bekijken of we voor deze situaties een passende oplossing kunnen vinden.

De frictieleegstand bij de 17 woningen langer dan 180 dagen is het gevolg van leegstaand in een vleugel van de Gabriëlfat die voorheen door Martinizorg werd gehuurd. In 2023 zijn er gesprekken met een potentiële nieuwe huurder gepland maar de uitkomst hiervan is op dit moment nog onzeker.

Bijzondere doelgroepen.

Ook afgelopen jaar hebben we bijgedragen aan het passend huisvesten van verschillende doelgroepen, die ondersteuning nodig hebben bij het wonen. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties, gemeente, zorg en welzijn. We zien de druk op de sociale huurmarkt vanuit verschillende doelgroepen steeds meer toenemen. We hebben huisvesting kunnen bieden aan statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en andere mensen met urgentie.

Oekraïners

Op verzoek van de gemeente Hogeland hebben we in 2022 een aantal woningen en een BOG-woonpand beschikbaar gesteld aan de gemeente voor het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne.

Statushouders

In 2022 hebben we 62 statushouders gehuisvest in de gemeente Het Hogeland, 0 in de gemeente Eemsdelta en 1 (plus 3 nareizigers) in de gemeente Westerkwartier. In de gemeente Groningen gebeurt het huisvesten van statushouders op een andere manier: hier krijgt de statushouder urgentie en zoekt hij zelf naar een woning binnen bepaalde criteria.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In 2022 hebben we 8 woningen verhuurd aan kandidaten die uitstroomden uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang in de gemeenten Hogeland, Eemsdelta, Westerkwartier en Groningen.

Pilot wonen, werken leren jongeren

In de gemeente Hogeland werken we mee aan pilot voor 18+ jongeren die in een woon- en leertraject zitten. Volgens afspraak zijn er geen kandidaten van dit traject geplaatst in 2022. De kandidaten die in 2021 zijn geplaatst, zijn wél in 2022 geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in het plaatsen van 3 kandidaten in 2023.

3.5 Wonen, zorg en welzijn

We hebben in 2022 het speerpunt langer thuis uit onze Visie wonen, zorg en welzijn uitgewerkt. In afstemming met onze huurdersorganisaties hebben we een Maatwerkpakket Langer thuis ontwikkeld. Het pakket is vanaf 2023 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 hun eigen woning en woonomgeving.

3.6 Verkoop woningen

In verband met beschikbaarheid is in verleden onze verkoopvijver gehalveerd. Dit betekent dat het aantal woningen dat Wierden en Borgen heeft 'geormerkt' als te verkopen woning, veel kleiner is dan een paar jaar geleden. We verkopen eigenlijk alleen nog woningen als onderdeel van een blok waar in het verleden de meeste woningen al zijn verkocht. En we verkopen 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 2022 verkochten we 10 huurwoningen. De totale verkoopopbrengst is met € 2,3 miljoen relatief hoog voor 10 woningen, maar komt overeen met de opbrengst in de begroting. Dit komt doordat de waarde van alle woningen is toegenomen en omdat er een aantal duurdere huurwoningen is verkocht.

3.7 Leefbaarheid

In 2022 hebben wij een Leefbaarheidsvisie ontwikkeld met een brede maatschappelijke koers. De visie geeft richting aan onze inzet op leefbaarheid in de komende jaren. Met onze leefbaarheidsaanpak dragen wij bij 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 2022 hebben we ons ingezet voor leefbare buurten en wijken. We zijn steeds meer zichtbaar in buurten en complexen. Via het team wijk- en gebiedsbeheer werken we aan snelle en praktische oplossingen op het vlak van schoon, heel en veilig. We nemen onze verantwoordelijkheid en we betrekken onze bewoners waar dit kan en wenselijk is. Naast veiligheid stond vooral ook het groen centraal; de groenstroken en de tuinen. We hebben in 2022 gewerkt aan onze dienstverlening op dit gebied. We zien dat de problematiek achter de voordeur complexer wordt. Vaak is er sprake van gecombineerde problematiek. Deze situaties vragen vaak langdurige aandacht en nauw optrekken met onze samenwerkingspartners. We ondersteunden

bewonersinitiatieven via inzet vanuit het leefbaarheidsbudget. In 2023 gaan we invulling geven aan het uitvoeringsprogramma dat bij de ontwikkelde Leefbaarheidsvisie hoort.

Leefbaarheid 2022 per gemeente (bedragen in €)	Out of pocket	Personeelskosten en toegerekende overige organisatiekosten	Totaal
Het Hogeland	182.344	236.544	418.887
Groningen	72.140	93.583	165.724
Eemsdelta	7.727	10.023	17.750
Westerkwartier	4.151	5.385	9.537
Totaal	266.362	345.536	611.898

3.8 Participatie en bewonersbegeleiding

Wierden en Borgen biedt huurders begeleiding in alle projecten. Daarbij gaat het om nieuwbouw-, versterkings- en verbeterprojecten. We werken met het 10-stappenplan en het sociaal plan. Participatie, persoonlijk contact en individuele begeleiding zijn pijlers van onze manier van werken in alle projecten. Dit betekent dat we veel keukentafelgesprekken hadden. Daarnaast organiseerden we verschillende bewonersbijeenkomsten en inloopsprekuren. In 2022 gaven we in meerdere projecten intensieve begeleiding aan kwetsbare bewoners. Regelmatig vroeg dit om maatwerk.

Na de evaluatie van het sociaal plan in 2021 is het aangepast vanwege juridische en maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast is de vergoedingsstructuur van het sociaal plan herijkt en vereenvoudigd. Gemengde werkgroepen van medewerkers en leden van de huurdersorganisaties hebben deze aanpassingen ontwikkeld.

4 Vastgoed

4.1 Woningvoorraad

Ons woningbezit bestond op 31 december 2022 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.

Woningbezit naar type	1e aftopping	2 ^e aftopping	liberalisatie	vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	5.125	1.085	493	41	-	6.744
Bedrijven	-	-	-	-	25	25
Parkeerplekken	-	-	-	-	302	302
Overig	-	-	-	-	46	46
Totaal	5.125	1.085	493	41	373	7.117

4.2 Projecten in voorbereiding

In 2022 hebben we veel aandacht besteed aan het verbeteren van de vastgoedbeheersing. Zo werkten we de fasedocumenten, oftewel de formats voor besluitvorming, bij. Hierdoor sluiten ze nog beter aan bij de vraag en het informatieaanbod. Daarnaast hebben we in verschillende overleggen de investeringsvoorstellen besproken. Zo hebben we geprobeerd om deze duidelijker en completer te maken.

Er is een gezamenlijke bijeenkomst van de afdelingen Wonen en Vastgoed geweest. Dit was om de samenwerking in de projectteams te verbeteren en de inbreng van de diverse afdelingen te versterken,

Prijsaanvragen

In de uitvoering van de Ontwikkelingsvisie Vastgoed zijn ook grote stappen gezet. De prijsaanvragen die we in 2022 hebben verstuurd, schreven we bijna helemaal op basis van deze Visie. We zoeken, en vinden, bouwpartners die ons vanuit hun eigen kracht en met kennis van zaken, kunnen helpen bij onze opgave. Voor de realisatie van het verduurzamen van 220 woningen Oosterhoogebrug, hebben we in 2021 de eerste concrete stappen gezet. Dit project is in 2022 opgeleverd. In 2023 handelen we nog een aantal opleverpunten af. Met de uitvoerende partner hebben we een aantal keer de voortgang geëvalueerd. Verder hebben we een enquête gehouden onder onze huurders en ze gevraagd naar hun ervaringen. Met de kennis die we in onze projecten opdoen, verbeteren we continu onze prijsaanvraag.

Uitvraag verduurzaming E, F, G-woningen

De afdelingen Vastgoed en Strategie & Beleid werkten dit jaar aan de uitvraag voor het verduurzamen van alle woningen met een huidig E, F of G energielabel. Met ongeveer 800 woningen is dit het grootste project ooit.

We brengen dit project als probleemstelling, dus zonder oplossing, openbaar op de markt. Daarmee hopen we dat niet alleen onze vaste partners, maar ook andere partijen van zich laten horen.

Met presentaties over mogelijke oplossingsrichtingen die passen bij de betreffende partner, en de bijbehorende ondersteuning op bijvoorbeeld communicatievlak, zoeken we naar een 10-tal mogelijke partners. In een vervolgronde concretiseren we de plannen en maken we ze financieel inzichtelijk. Het uiteindelijke doel is om met ongeveer 4 partijen een team te vormen om alle woningen van dit project zo snel en efficiënt mogelijk, en voor de huurder zo eenvoudig en bruikbaar mogelijk, te verduurzamen.

In het 2e kwartaal van 2023 hopen we dit team te vormen.

Eind 2022 hadden we 1180 VHE's onder handen in verschillende fases. Er was veel in voorbereiding, maar er is ook zeker veel in uitvoering genomen.

Stand van zaken projecten in voorbereiding 2022	Aantal VHE
Fase 1: opdrachtfase	278
Fase 2: ontwikkelfase	738
Fase 3: uitvoeringsvoorbereiding	164

4.3 Sloopwerkzaamheden

Het streven was om in 2022 op verschillende plaatsen 155 woningen te slopen.

In de praktijk zijn er 110 woningen (71%) gesloopt. Om diverse redenen is een aantal projecten opgeschoven. Vooral in het aardbevingsdossier, waar projecten elkaar direct opvolgen, schuift een en ander door. Ook in onze eigen voorspellingen zijn we zo nu en dan nog steeds te positief.

Sloopprojecten afgerond 2022	Aantal VHE
VGO0056 Johan Rengersstraat TEN POST	16
VGO0056 Oldenhuisstraat TEN POST	6
VGO0057 Blinkerdlaan TEN BOER	16
VGO0059 Fase 2 loppersum	15
VGO0069 Koningin Wilhelminastr UITHUIZERMEEDEN	17
VGO0073 Abel Tasmanstraat BEDUM	23
VGO0073 Van Speykstraat BEDUM	4
VGO0097 J.P. Beukemastraat LEENS	12
Orchideestraat 1a	1
Totaal	110

4.4 Nieuwbouwprojecten

In 2022 zijn 78 woningen in exploitatie genomen. Dit is 69% van de begroting.

Net als bij sloopprojecten, zorgt de strakke planning in het aardbevingsdossier ook hier voor wat vertraging. Tegelijkertijd zijn de landelijke vertragingen door de nutsbedrijven ook bij ons te merken. Een aantal projecten is bouwkundig opgeleverd, of nadert dit moment, zonder dat de nutsaansluitingen zijn uitgevoerd.

Opgeleverde nieuwbouw 2022	Aantal VHE
Fase 2 Loppersum	8
P.A. Rochefort Wehe den Hoorn	3
Dobbestraat Woltersum	4
J. Rengerstraat Oldenhuisstraat, fase 3 Ten Post	13
Julianastraat Zoutkamp	8
Standwerker Marskramer Ten Boer	10
Munster Winsum	5
Fase 2 Loppersum	11
Beatrixstraat e.o., fase 3 Leens	8
Wilhelminalaan Baflo	8
Totaal	78

4.5 Woningverbetering

In 2022 is 78% van de geplande werkzaamheden op het gebied van woningverbetering, renovatie of verduurzaming uitgevoerd. Daarmee zijn 466 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 die erna komen.

Woningverbetering (bedragen x € 1000)	2022	2021
Energetische verbeteringen	7.431	5.496
Overige woningverbeteringen	14.513	10.206
Totaal woningverbetering	21.944	15.702

4.6 Planmatig onderhoud

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

Procesverbetering

In 2022 is het proces scherp onder de loep genomen en hebben we grote verbeteringen aangebracht. De verbeteringen hebben direct geleid tot een hogere realisatiegraad. Er is een uitraag gedaan voor een meerjarige conditiemeting met verbeterde vastlegging van de verkregen gegevens. We kijken daarbij ook naar de gebruikte software. Ook daar zijn verbeteringen mogelijk.

Deze procesverbetering leggen we in 2023 vast en voegen we toe aan ons processenhuis.



Planmatig onderhoud (bedragen x € 1000)	2022	2021
Planmatig onderhoud	6.519	5.619
Contract onderhoud	2.316	1.963
Totaal 2022	8.835	7.582

4.7 Aan- en verkoop

Overzicht verkopen (bedragen x € 1000)	Realisatie 2022	Begroting 2022
Opbrengsten	2.088	2.209
Boekwaarde verkopen	-1.835	-1.682
Toegerekende organisatiekosten (functioneel)	-133	
Nettoresultaat	120	527

In 2022 zijn tien woningen en vijf percelen grond verkocht en gepasseerd bij de notaris (begroting voor 2022: verkoop 17 woningen). Er zijn minder woningen opgezegd met bestemming verkoop en er waren minder aanvragen van huurders om een woning te kopen. In de jaarrekening worden in de functionele winst- en verliesrekening uiteindelijk organisatiekosten toegerekend aan verkoop vastgoedportefeuille.

4.8 Aardbevingsschadeherstel

Effecten aardbevingsrisico op waardering

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.

Risico's en risicobeheersing

Er zijn belangrijke risico's voor de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering.

De risico's zijn:

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).

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

Wierden en Borgen heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Gemeente (x €1.000,-)	Aantal VHE	Marktwaarde	WOZ-waarde
Eemsdelta	708	80.632	87.845
Het Hogeland	3.565	457.530	473.844
Groningen	1.016	174.684	200.846
Westerkwartier	179	19.323	21.566
Totaal	5.468	732.169	784.101

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).

Schade aan onroerend goed

Herstelschade

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 tabel geeft inzicht in de huidige stand van zaken.

Reguliere herstellingen	
Verloopoverzicht 2022	
Beginstand	374
Nieuw ontvangen rapporten	554
Kosten gemaakt, nog geen rapport ontvangen	-16
Afgeronde dossiers	-458
Eindstand	454

In 2022 zijn er 458 dossiers hersteld, dit zijn 110 dossiers meer dan in 2021.

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 mening 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.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

We hebben woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en verstevigd moeten worden. In de tabel hieronder een overzicht van het aantal woningen dat klaar is en de resterende opgave.

Overzicht versterkingsopgave	Aantal
Aantal woningen in opgave	1.396
Aantal woningen onder zorgaanpak	178
Aantal woningen netto	1.218
Aantal woningen versterkt	186
Aantal woningen op norm	115
Aantal sloop/nieuwbouw gereed	73
<u>Aantal woningen gereed</u>	<u>374</u>
Aantal woningen herbeoordeling	408
Aantal sloop/nieuwbouw in voorbereiding	188
Aantal wachten op VA of besluitvorming	248
<u>Resterende opgave</u>	<u>844</u>
Totaal woningen gereed + resterende opgave	1.218

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. Inmiddels hebben we hiervan € 18,5 miljoen ontvangen. Het overige ontvangen we in het voorjaar van 2023.

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. In 2023 wordt de derde termijn van deze subsidie verwacht (€ 7,3 miljoen). Dit is in overeenstemming met voorgaande jaren niet in de balans opgenomen, maar is verantwoord onder de niet-verwerkte activa en verplichtingen (Niet uit de balans blijvende verplichtingen). Het ontvangen subsidiegeld is per 31 december 2022 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 2022. Dit komt door de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij verkopen per complex die de basis vormen voor een waardering van de marktwaarde) en de lopende gesprekken met: de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het ministerie van Economische Zaken. Hierdoor kunnen we de financiële consequenties nog niet op voldoende betrouwbare wijze bepalen.

5 Tevredenheid netwerk/stakeholders

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 huurdersorganisaties 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 2022 prestatieafspraken getekend 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 over het algemeen tevreden over de uitvoering van de afspraken in 2022. Daarnaast waren er afgelopen jaar een aantal aandachtspunten, die ook in 2023 de nodige aandacht vragen. Dit zijn vooral afspraken die te maken hebben met de betaalbaarheid voor huurders en huisvesting van bijzondere doelgroepen. We noemen hier de: inzet van de Voorzieningenwijzer, implementatie van vroegsignalering en huisvesting van statushouders (verhoogde taakstelling).

5.2 Overleg huurdersorganisaties

In 2022 was er 6 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. 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 daarnaast 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

We noemen hier de belangrijkste onderwerpen waarover we in 2022 met elkaar hebben gesproken:

- kaderbrief en begroting;
 - portefeuilleplan;
 - biedingen en prestatieafspraken;
 - basiskwaliteit (positief advies huurdersorganisaties);
 - huuraanpassing 2022 (positief advies huurdersorganisaties).
-
- zonnepanelenbeleid
 - aangepaste opzet Fonds Klein Onderhoud (positief advies huurdersorganisaties);
 - herijking sociaal plan (instemming huurdersorganisaties);
 - aanpassing opzet vergoedingenstructuur sociaal plan (instemming huurdersorganisaties).
-
- Maatwerkpakket Langer Thuis (op basis van visie wonen en zorg) (positief advies huurdersorganisaties);
 - Leefbaarheidsvisie en uitvoeringsprogramma (positief advies huurdersorganisaties);
 - Visie kleine kernen (positief advies huurdersorganisaties);
 - Visie klant en gastvrije dienstverlening (positief advies huurdersorganisaties);
 - vaststelling nieuwe samenwerkingsovereenkomst Waardevol Samenwerken (instemming). Ondertekening in januari 2023.

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.

Jaarlijkse excursiemiddag

De jaarlijkse excursiemiddag met RvC, huurdersorganisaties en MT stond in 2022 in het teken van leefbaarheid en kleine kernen.

Bijdrage

De bijdrage vanuit Wierden en Borgen aan de huurdersorganisaties was in 2022:

- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk € 31.957
- Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta, Groningen (HEG) € 10.884
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen € 32.196

Bewonerscommissies

Naast de huurderorganisaties 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.

5.3 Overleg stakeholders

Met de ontwikkeling van onze Visie op wonen, zorg en welzijn, hebben we in 2021 ook onze banden met een deel van de stakeholders in het sociaal domein aangehaald. Wij vinden dat we alleen in samenwerking het hoofd kunnen bieden aan de opgaven op het snijvlak van wonen, zorg, welzijn. In 2022 hebben we deze contacten voortgezet.

Binnen het aardbevingsdossier werken we samen in Kr8-verband, de 8 corporaties in het aardbevingsgebied. We voeren gesprekken over de versterking met de gemeenten, de provincie, Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het ministerie van BZK. We maken deel uit van de G13. Dit is een samenwerkingsverband van corporaties in de provincie Groningen. In G13-verband werken we onder andere samen aan de energietransitie.

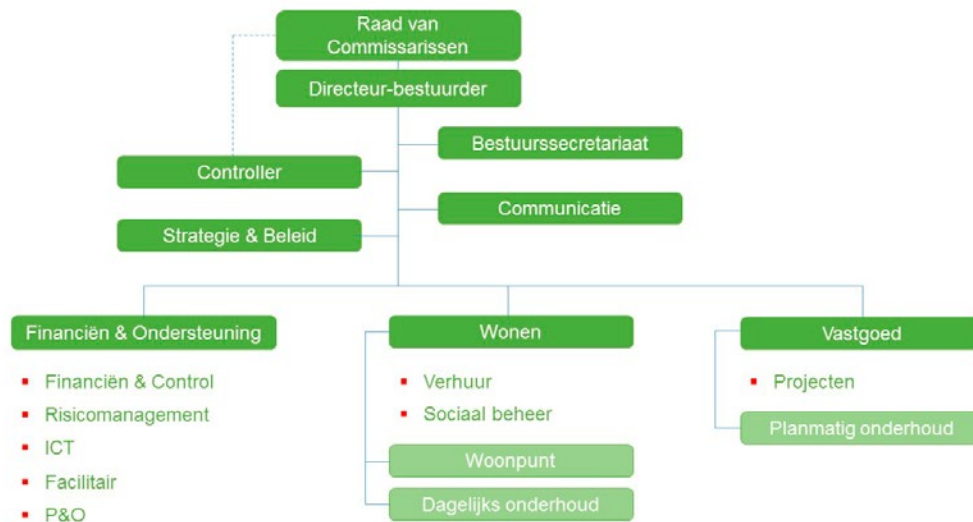
Op uitvoerend niveau werken wij samen met diverse organisaties in ons werkgebied.

Bijvoorbeeld: de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz), de politie, gemeente, kredietbanken, sociaal teams, stichting Present, buurtbemiddeling, diverse hulpverleningsinstanties, collega-corporaties, etcetera.

6 Organisatie

6.1 Organisatiestructuur

In 2022 is ervoor gekozen om de bestuurssecretaris niet te vervangen. P&O is verplaatst naar Financiën & Ondersteuning. Het Bestuurssecretariaat en Communicatie vallen net als de Controller en Strategie & Beleid nu onder de Directeur-bestuurder.



6.2 Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan is in 2021 vastgesteld. In 2022 is op verschillende manieren aandacht gevraagd voor de beloftes en strategieën uit het ondernemingsplan. Uit een onderzoek van de interne werkgroep onder medewerkers blijkt dat de meeste medewerkers op hoofdlijnen de uitgangspunten van het ondernemingsplan inmiddels kennen. Als aandachtspunt noemen ze interne samenwerking en verbinding.

Bijeenkomsten

We hebben onder de naam WieboLab 2 bijeenkomsten georganiseerd voor alle medewerkers. Tijdens de eerste bijeenkomst, op 3 maart, lag de nadruk op gastvrije dienstverlening. Vanwege de coronagolf was het opnieuw een online sessie. Tijdens de 2^e bijeenkomst in november stonden we stil bij wat al goed gaat. Dat deden we door andere teams in een complimentencarrousel te laten weten wat we waarderen. En bij de 'doelenmarkt' dachten we in groepen met elkaar mee over welke ontwikkelingen spelen en wat we nog beter kunnen doen. Er was een film waarin medewerkers hun wensen voor de toekomst uitspreken: 'Wij worden...'. Naast deze bijeenkomsten waren er blogs en vlogs over thema's uit het ondernemingsplan en de Wieb(liotheek).

Uitvoeringsprogramma

Er is een uitvoeringsprogramma om te zorgen voor voortgang op de verschillende thema's van het ondernemingsplan. Het uitvoeringsprogramma is opgenomen in de tertiaalrapportages. Elk tertiaal, oftewel per vier maanden, monitoren we de voortgang. Daarin komen de verschillende beloftes en strategieën uit het ondernemingsplan structureel aan bod. Ook in dit jaarverslag komen de verschillende onderdelen van het ondernemingsplan terug.

6.3 Personeel en organisatie

In 2022 zijn we verder bezig geweest met het uitvoeringsplan van het HRM-beleid.

We formuleerden 5 richtinggevendende principes binnen het HRM-beleid. Deze fungeren als 'bril' bij het maken van keuzes op het gebied van HRM.

De principes zijn:

1. Met ziel én zakelijkheid: ruimte voor de ontwikkeling van onze medewerkers, in combinatie met onze maatschappelijke taak en bijbehorende bedrijfsmatige benadering.
2. Samen versterkend: de groei van individuele taakgerichtheid naar samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid voor proces, project of de hele organisatie.
3. Eenheid in verscheidenheid: we hechten waarde aan eigen identiteit van individuele medewerkers en teams, wat leidt tot maatwerk en oog voor diversiteit.
4. De professie voorop: aandacht voor en ondersteuning van de professionele ontwikkeling van onze medewerkers.
5. Duurzaam de toekomst in: het versterken van het persoonlijk leiderschap van onze medewerkers en het toekomstbestendig maken van de organisatie.

Speerpunten

Bovenstaande principes zijn de basis van 5 speerpunten. Zo vertalen we visie naar actie. De 5 speerpunten zorgden ook dit jaar weer voor heldere kaders om mee aan de slag te gaan.

De speerpunten zijn:

1. *De basis op orde en dan verder*
In 2022 brachten we de basis verder op orde. We evalueerden het thuiswerkbeleid. Hieruit kwam 'het houden van verbinding' als belangrijkste aandachtspunt. Daarnaast besprak het managementteam het Plan van Aanpak van de Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E). We prioriteerden de onderwerpen en bijbehorende acties voerden deze deels uit. Deze uitvoering is een doorlopend proces en komt dus in 2023 terug. Naast de RI&E brachten we de basis verder op orde door het proces rondom de werkkostenregeling (WKR) te verduidelijken. In samenwerking met het team Financiën bekeken we regelmatig de stand van zaken. Hierdoor hebben we meer beheersing over het proces van de WKR gekregen.
2. *Dienend leiderschap*
In 2022 is het dienend leiderschap vooral vertaald met het Goede Gesprek. Daarover hieronder meer. Het doel is het principe van het Goede Gesprek meer te laten leven, ook onder medewerkers. Daar gaan we de komende jaren verder mee bezig. In 2023 gaat P&O in gesprek met het MT over de betekenis en het uitdragen van dienend leiderschap.
3. *Continue ontwikkeling*
Afgelopen jaar zijn meerdere medewerkers binnen de organisatie doorgestroomd naar een andere functie. Een mooi voorbeeld van ontwikkeling en eigen regie, met meerwaarde voor medewerker én organisatie. Ook kwamen in 2022 de eerste trainees via Talent van het Noorden bij Wierden en Borgen werken. Dit is een traineeship-programma om young professionals te interesseren en introduceren in de corporatiesector.
Sinds 2022 hebben we een belangrijke aanvulling op de continue ontwikkeling. Dit is de implementatie van een nieuwe ontwikkelcyclus, aan de hand van het Goede Gesprek. Omdat de ontwikkeling van medewerkers en de organisatie voorop staat, hebben we de traditionele gesprekscyclus laten varen. Bij het Goede Gesprek ligt de focus op ontwikkeling. Met minimaal één gesprek per jaar is er met iedere medewerker een moment van reflectie en een blik op de toekomst.
4. *Strategische personeelsplanning*
Strategische personeelsplanning (SPP) helpt leidinggevendenden om meer toekomstgericht te zorgen voor de juiste persoon op de juiste plaats. In 2022 werkten we hier vooral aan met het Goede Gesprek. Want daarin komen ook de ambities en gewenste ontwikkeling van medewerkers aan bod. In het 1^e kwartaal van 2023 staan nieuwe sessies SPP gepland met alle leidinggevendenden.
5. *Rendement van Geluk*
In 2022 zijn we verdergegaan met het programma Rendement van Geluk. Halverwege het jaar deelden we de resultaten. Met een deelname van bijna 80% van de medewerkers scoorde Wierden en Borgen gemiddeld een 7,7 op alle geluksfactoren uit de Gelukkig Leven-vragenlijst. Medewerkers

hadden een persoonlijk gesprek met de coaches van Rendement van Geluk om hun scores te bespreken. In 2023 bieden we het programma opnieuw aan.

Vacatures

In 2022 waren er meerdere vacatures.

Binnen het team Strategie en Beleid is een Programmamanager Aardbevingen aangesteld. De afdeling Vastgoed kreeg er een programmamanager Verduurzaming bij binnen het team van projectleiders. Beide functies konden door ontwikkeling van intern personeel worden ingevuld. Om het planmatig onderhoud te optimaliseren, kwam een coördinator Planmatig Onderhoud in dienst.

Halverwege het jaar heeft de bestuurssecretaris de organisatie verlaten. De bijbehorende taken zijn, in eerste instantie tijdelijk, verdeeld onder andere medewerkers. Eind 2022 heeft het managementteam dit geëvalueerd en besloten de rol van bestuurssecretaris voor nu niet opnieuw in te vullen.

Binnen de afdeling Financiën en Ondersteuning is de functie van ict-adviseur vervangen door een regievoerder ict. De rol is hiermee verbreed en vraagt verantwoordelijkheid voor een samenhangend geheel aan ict-beleid en -oplossingen. Hiernaast is de rol van senior projectcontroller structureel opgevuld door een vaste medewerker in dienst.

Overige vacatures waren:

- allround onderhoudsmedewerker
- medewerker Woonpunt
- teamleider Woonpunt
- wijkbeheerder
- woonconsulent projecten
- inkoper

Bezetting

Voor 2022 was de begrote formatie 99,6 fte. Dit betreft de formatie inclusief ingehuurd personeel. Het gemiddeld aantal werknemers opgenomen in de jaarrekening betreft alleen het aantal werknemers in loondienst. Op 1 januari 2023 waren er 94,9 fte werkzaam bij onze organisatie. Er is een daling in het aantal fte ingezet. Dit is in lijn met de meerjaren-formatiebegroting van 2023 tot en met 2027. Daarin zien we op de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën & Ondersteuning een gemiddelde daling.

Personele bezetting in fte	Gemiddeld 2022	Gemiddeld T3	Gemiddeld T2	Gemiddeld T1	Begroting 2022
Directeur-bestuurder en Strategie & Beleid	6,7	6,5	7,2	6,5	6,5
Staf	5,9	4,1	6,9	6,7	6,2
Financiën & Ondersteuning	16,1	17,7	15,0	15,6	14,5
Vastgoed	18,8	17,5	19,1	19,9	25,1
Wonen	50,7	48,9	51,3	51,8	47,3
Eindtotaal	98,3	94,6	99,6	100,6	99,6

Ziekteverzuim

In 2022 was het totale ziekteverzuimpercentage 8,5%, een kleine daling vergeleken met het jaar ervoor (10,1%). Toch is het percentage nog steeds hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde (5,6% gemiddeld van T1 t/m T3 in 2022, bron: CBS). Dit komt door veel langdurend ziekteverzuim. Het grootste deel heeft een medisch karakter, waardoor we hierop beperkt invloed konden uitoefenen. Op de situaties die wel beïnvloedbaar waren, hebben we interventies uitgevoerd. Door het jaar heen zagen we daarom een daling in het ziekteverzuimpercentage. De verwachting is dat deze lijn zich in 2023 zal doorzetten.

Vertrouwenspersoon

We hebben een vertrouwenspersoon. Deze vertrouwenspersoon is verbonden aan bureau De Vertrouwenspersoon (www.devertrouwenspersoon.nl). We vinden het heel belangrijk dat medewerkers deze

functionaris als laagdrempelig, onafhankelijk en objectief ervaren. De vertrouwenspersoon is beschikbaar voor integriteitsmeldingen en meldingen over misstanden en sociale veiligheid.

Uit het jaarverslag van de vertrouwenspersoon blijkt dat onze medewerkers in 2022 geen enkele keer contact hebben gezocht. We hebben de ontwikkelingen binnen onze organisatie met de vertrouwenspersoon besproken. Het is belangrijk dat we de functie van vertrouwenspersoon actief en bij herhaling uitdragen. Dan weten medewerkers de vertrouwenspersoon te vinden in situaties van bijvoorbeeld grensoverschrijdend gedrag. In 2023 krijgen alle medewerkers een training rondom het thema sociale veiligheid en weerbaarheid. Hierin nemen we ook de rol van de vertrouwenspersoon mee.

Beleidsstukken en procedures

In samenwerking met verschillende afdelingen is een aantal beleidsstukken (her)schreven en zijn procedures opgesteld:

- ontwikkel- en feedbackcyclus (februari 2022 vastgesteld);
- regeling wagenpark (juni 2022 vastgesteld);
- Service Level Agreements (SLA's met Qonsío (augustus 2022 vastgesteld);
- procesbeschrijving on- en offboarding (nog niet vastgesteld);
- evaluatie thuiswerkbeleid.

Ondernemingsraad

Naast de andere overlegvergaderingen en het artikel 24 overleg, spreekt de directeur-bestuurder wekelijks met het dagelijks bestuur van de ondernemingsraad (OR). Op deze manier neemt de bestuurder de OR mee in de ontwikkelingen. De leden van het dagelijks bestuur delen in dit overleg ook onderwerpen die spelen en geven signalen af aan de bestuurder. De bestuurder heeft in 2022 verschillende advies- en instemmingsaanvragen bij de OR ingediend, waaronder de ontwikkel- en feedbackcyclus en het wagenpark. Onder 6.5 staat een kort verslag van de OR.

6.4 Communicatie

Goede en duidelijke communicatie vinden we belangrijk. Daarom zijn we in 2021 gestart met B1-schrijftrainingen aan medewerkers met huurderscontacten. Deze trainingen zijn begin 2022 afgerond. In verschillende teams zijn interne schrijfcoaches actief. Zij zorgen dat ook na de trainingen aandacht is voor B1-schrijven. Er is een schrijfwijzer ontwikkeld met richtlijnen en tips. Daarnaast hebben we verschillende Word-sjablonen gemaakt om het de schrijver én de lezer van besluitvormingsdocumenten gemakkelijk te maken. In 2023 evalueren we de sjablonen.

'We zijn er voor jou', zeggen we in het ondernemingsplan. In 2022 hebben we daarom besloten om ook in onze communicatiemiddelen te kiezen voor 'je'. De website is volledig herschreven.

De communicatiemiddelen zijn aantrekkelijk en toegankelijk. Een mooi voorbeeld zijn de middelen die we hebben ontwikkeld met het team Leefbaarheid, zoals flyers om te vragen of huurders hun tuin willen aanpakken en borden met instructies. We zien dat die duidelijk én vriendelijk kunnen zijn.

Het huurdersmagazine Op Stee schreven we al sinds enkele jaren in de 'je'-vorm en op B1-niveau. Vanwege de energiecrisis stond de tweede editie in het teken van onderhoud en energiebesparing.

In 2022 hebben we voor het eerst een wervingsactie gedaan. Dat was voor de aanbesteding van de 800 woningen met een energielabel E, F, en G. Met een promotiefilm en een betaalde LinkedIn-campagne hebben we partijen geprikkeld om zich in te schrijven.

6.5 Ondernemingsraad

Graag delen we met dit verslag wat we dit jaar hebben bereikt of in elk geval onder de aandacht van de bestuurder en het MT hebben kunnen brengen. Hieronder volgt een opsomming. In ons eigen jaarverslag vind je een uitgebreide versie met extra toelichting. Voor alle punten geldt dat we dit niet alleen hebben kunnen realiseren. Daarom bedanken we de collega's en de directeur-bestuurder.

In 2022 hebben we het volgende bereikt:

- een nieuwe risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E);
- jaarlijkse gesprekken Rendement van Geluk;
- structurele aandacht voor werkdruk;
- vacatures altijd intern uitzetten;
- een aantal nieuwe functieomschrijvingen;

- introductie nieuwe medewerkers;
- voorlichting pensioen;
- reiskostenvergoeding;
- digitale ondersteuning;
- evaluatie Thuiswerkbeleid;

- uitbreiding aantal leden OR;
- tweede gebruikerstevredenheidsonderzoek Empire;
- secundaire arbeidsvoorwaarden;
- budgetcoach voor medewerkers;
- uitleg over cafetariasysteem.

7 Risicomanagement

7.1 Opzet risicomanagement en risicobereidheid

Opzet

We hebben in een strategiekaart doelstellingen geformuleerd over de realisatie van onze ambities. Wij willen risico's op tijd onder ogen zien. Dan kunnen we passende acties ondernemen. Regelmatig controleren we of onze maatregelen ook zorgen voor een effectieve en efficiënte beheersing van de risico's.

We volgen bij het risicomanagement het 'Three Lines Model'. Dit betekent dat de eerstelijns rol, oftewel het management, verantwoordelijk is voor de kansen en risico's. De tweedelijnsrollen verlenen assistentie bij het risicomanagement. De controller vult de internal audit in. De controller geeft vanuit de derdelijns rol onafhankelijke en objectieve assurance oftewel verzekering, en adviezen over de toereikendheid en effectiviteit van de governance oftewel manier van besturen, en het risicomanagement. De zuivere eerste-, tweede- en derdelijns rolverdeling is nog niet volledig in werking. Eind 2022 heeft de controller een auditplan opgesteld. Op basis van een risico-inschatting is de prioriteit voor 2023 bepaald. In 2023 volgt een audit op planmatig onderhoud en treasury oftewel financiële doelstellingen.

Wij hanteren een procesgerichte benadering bij de operationele risico's. In de tertiaalrapportages gaat de onafhankelijke controller in op de stand van zaken van de strategische risico's en de opvolging van de adviezen uit de managementletter.

Risicobereidheid

Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke doelstelling en bijdrage. We moeten afwegingen maken op korte en lange termijn. Bij het ondernemen loop je per definitie risico. Wij proberen de risico's te beperken, mits de kosten van de beheersmaatregelen in een gezonde relatie staan tot de hoogte van de mogelijke risico's. Wij hanteren geen hogere financiële buffers ten opzichte van de voorgeschreven ratio's door de externe toezichthouders. Bij de meerjarenbegroting voeren wij een Monte Carlo analyse uit, waarbij de diverse macro-economische scenario's worden doorgerekend. Maximaal 5% van alle scenario's mogen de eerste vijf jaar leiden tot het overschrijden van de eisen op de ratio's ICR en LtV.

Bij financiële tegenvallers bestaat er dus een risico dat wij niet meer binnen de ratio's blijven. Alhoewel dit risico gezien de ratio's voor de periode 2023-2026 en de Monte Carlo simulatie als beperkt wordt gezien, wilden wij toch in kaart brengen welke maatregelen wij dan hebben. Uiteraard zal eerst worden ingezet op het nog verder verminderen van de interne organisatiekosten. Verder willen wij ons vooral inzetten op het goed onderhouden en veilig maken en houden van het huidige sociale bezit. Dit heeft tot gevolg dat we indien dit nodig is allereerst zullen inzetten op het verkopen van niet-daeb bezit en ingrijpen op de uitbreidingsnieuwbouw.

7.2 Operationele risico's

In 2022 hebben we verschillende processen opnieuw beschreven. Daarbij 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.

Frauderisico

Het management en de directie heeft de verantwoordelijkheid risicobeleid uit te dragen en risicoanalyses uit te voeren als onderdeel van de managementtaken. Onderdeel van risicoanalyse is het in beeld brengen van mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. Bij issues met betrekking tot integriteit of een vermoeden van fraude is in de integriteitscode van Wierden en Borgen opgenomen bij wie de medewerker terecht kan. Periodiek worden de frauderisico's en de beheersing van deze risico's besproken met management, bestuurder en RvC.

Uit deze overleggen blijkt dat veel zaken al goed zijn opgepakt. Er is onder meer een geïmplementeerde integriteitscode en een meldregeling voor misstanden. Er is sprake van voldoende functiescheiding en de Administratie Organisatie/Interne Beheersing is op orde. We zetten qua beheersmaatregelen vooral in op preventieve maatregelen met betrekking tot rechtvaardiging van fraude en de gelegenheid van het scheppen van fraude, twee onderdelen van de fraudedriehoek. Het beperken van de gelegenheid richt zich onder andere op een goede functiescheiding en AO/IB, en het instellen van sancties. Bij de rechtvaardiging gaat het om het bespreekbaar maken van dilemma's en het verbeteren van elkaar bevragen en aanspreken.

Voor enkele risico's vinden wij de beheersmaatregelen nog onvoldoende en is de risico score hoger dan onze risicobereidheid. Zie hieronder welke dit zijn en welke maatregelen wij nu hebben en welke acties wij nog verder zullen uitvoeren.

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.
Aanbesteding- en offerteprocedure	Het risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens procedure, waardoor nadeel of de schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid is vastgelegd; Standaard format inschrijvingen aannemers; Selectie uit te nodigen aannemers komen uit de long/short list van aannemers; Proces verbaal van inschrijvingen met terugkoppeling naar de inschrijvers; Procesbeschrijving selecteren inkoopprocedure is vastgelegd; Aanbestedingsprocedure wordt middels fase documenten goedgekeurd door MT/Bestuurder; Bij aanbesteding in bouwteam vindt altijd offertetoets plaats a.d.h.v. schaduwcalculatie en prijstoets door externe kostendeskundige.	Jaarlijkse beoordeling aannemers die werk voor Wierden en Borgen hebben uitgevoerd op projectbasis. Verder verbeteren werken conform vastgelegde inkoop- en aanbestedingsbeleid.
Controle, bewaking en oplevering uitvoering	Het risico dat de uitvoering door aannemer niet of niet volledig plaatsvindt.	Opzichter houdt toezicht. Proces-verbaal van aanbesteding, aanvulling en oplevering Duidelijke projectenplanning en voorwaarden betaalstaat. Bij uitvoering per bouwstroom gedetailleerde controle op begroting en realisatie (kostenbewakings-overzichten) door Projectleider in overleg met Projectcontroller. Financiële bewaking (incl. meer-/ minderwerk). Projectleider toetst op prijs, kwaliteit en geld opdracht. Afwijkingen worden minimaal tweewekelijks gerapporteerd aan Manager Vastgoed	Evaluatie enquêtes van huurders bij woningverbetering. Evaluatie en nacalculatie uiterlijk 3 maanden na oplevering project.
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. Leidinggevend 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	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 afsluiten.

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

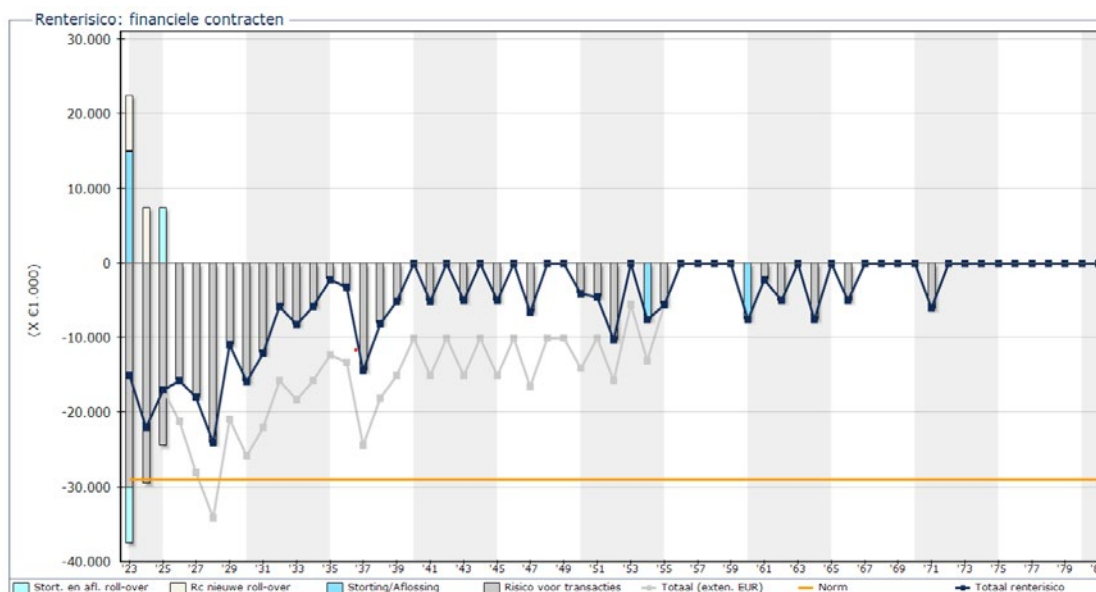
7.3 Rente- en liquiditeitsrisico

Renterisico

Wierden en Borgen hanteert als norm voor het renterisico 15% van de leningportefeuille aan het eind van voorgaand boekjaar. Voor 2023 komt de norm hiermee uit op € 28,9 miljoen (exclusief Vestia-lening).

Begin 2023 hebben we het laatste deel van de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen ontvangen. Hiermee komt een eind aan de onzekerheid van de grote, niet-projectgerelateerde ontvangsten in het aardbevingsgebied. Hierdoor is de flexibiliteit, die nodig was vanwege het risico op overliquiditeit door de (eenmalige) ontvangsten, niet meer van toepassing. Daarom bouwen we de flexibele schil in 2023 af naar een normaal niveau (5% tot 10% van de leningportefeuille).

Na aflossing van in totaal € 15 miljoen flexibele schil begin 2023 en vervanging door vaste leningen, voldoet Wierden en Borgen bijna aan de norm. Dit was in het verleden door de gewenste flexibiliteit bewust niet het geval.

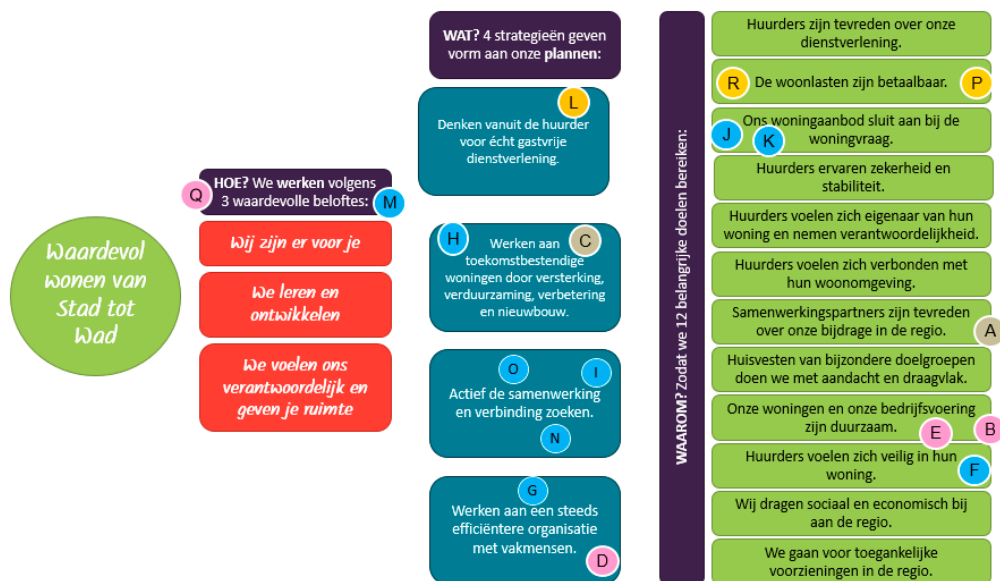


Liquiditeitsrisico

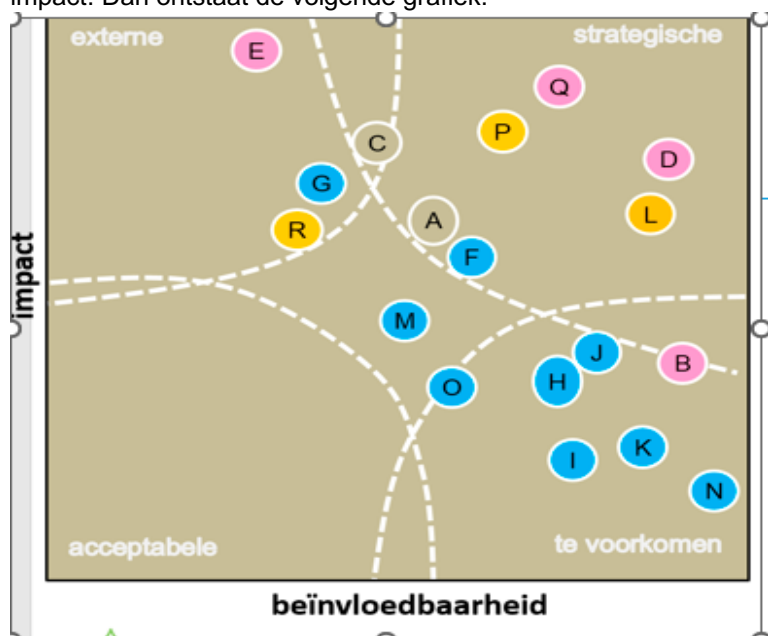
Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De investeringen van 2023 financieren we deels uit de operationele kasstromen en uit de verkochte woningen. Het resterende deel kunnen we financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

7.4 Strategische risico's

Aan de hand van onze doelstellingen vanuit het huidige ondernemingsplan, de begroting en de prestatieafspraken met gemeenten, heeft het MT de risico's in kaart gebracht en een nieuwe strategiekaart gemaakt. Aan de hand van deze strategiekaart zijn de belangrijkste risico's geïdentificeerd die het behalen van de doelstellingen bedreigen. Daarbij is ook gekeken naar de beïnvloedbaarheid en de impact van de risico's, hierbij rekening houdend met de risicobereidheid. Vervolgens zijn in een strategische sessie met de RvC de risico's en beïnvloedbaarheid en impact zoals het MT deze had ingeschat besproken. Deze herijking van de strategische risico's wordt voortaan elk jaar voor aanvang van de kaderbrief en de begroting afgerond. In de grafiek hieronder 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 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	Hogere bouwkosten dan voorzien in MJB	• Jaarlijks updaten bedragen investeringsstatuut a.d.h.v. realisatie cijfers • Vergelijking cijfers met landelijke indexatiecijfers • Marktconformiteit toetsen bij grote projecten • Goede contractvorming met verdeling risico opdrachtgever en – opnemer
D	Databeheer en informatievoorziening niet op orde	• Proces datamanagement vastgesteld • Vastleggen wie in welk systeem voor welke data verantwoordelijk is • Bewaking via DQ monitor opvoer nieuwe data
E	Plotselinge rentewijzigingen	• In MJB rekenen met voorgeschreven parameters of i.v.m. te laag hier bewust van afwijken • Scenarioanalyse rentestijging bij opstellen MJB • Normstelling 15% van de lening portefeuille, toetsing in treasury jaarplan en effect op renterisico bij aantrekken nieuwe leningen
F	Versterkingsoperatie vertraagd	• Gezamenlijk optrekken in overlegstructuren (G13/Kr8) • Aparte functie Programmamanager Aardbevingen die verantwoordelijk is voor de uitvoering en integraal inzicht • Diverse netwerkcontacten op bestuurlijk niveau en uitvoeringsniveau
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
L	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
P	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
Q	Onvoldoende kwalitatief en kwantitatief personeel	• Programma Rendement van Geluk elke twee jaar geeft info over tevredenheid arbeid-werk waaruit actiepunten afdelingsgericht maar organisatie gericht worden opgepakt (behoud) • Intensieve samenwerking met detacheringsbureaus om strategisch langere termijn samenwerking te zoeken (anticiperen op vacaturebehoefte) • Periodiek uitvoeren Strategische Personeels Planning
R	Oplopende betalingsachterstanden	• Monitoring inflatie en energieprijzen • Zoveel mogelijk versnellen verduurzaming woningen met laagste labels • Monitoring achterstanden en coulance inbouwen

Bij het risico hogere bouwkosten en oplopende betalingsachterstanden zijn wij erg afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie en energieprijzen. 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. Met de livegang ERP in 2021 hebben we zeker stappen kunnen maken. 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. In 2023 gaan we hier verder mee aan de slag.

8 Financiën

8.1 Jaarresultaat en meerjarenbegroting

(bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.753	16.203
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	120	422
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-24.045	177.981
Netto resultaat overige activiteiten	20.903	462
Overige organisatiekosten	-2.065	-5.696
Leefbaarheid	-612	-540
Bedrijfsresultaat	11.053	188.832
Financieringsresultaat	1.528	-3.190
Resultaat deelneming	-	19
Belastingen	-5.522	-1.279
Jaarresultaat na belasting	7.059	184.382

Zie voor verdere toelichting de jaarrekening.

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Het belangrijkste uitgangspunt in ons financieel reglement is dat we een financieel gezonde corporatie blijven en dat onze strategische keuzes daarbij passen. De normen vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn harde randvoorwaarden.

Om een financieel gezonde organisatie te zijn moeten we aan de volgende criteria voldoen:

- Voldoende vermogen om op lange termijn aan onze verplichtingen te kunnen voldoen;
- Voldoende liquiditeit om op korte termijn aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen;
- Voldoen aan de eisen die de toezichthouders (Aw en WSW) aan ons stellen;
- Voldoende financiële buffers om risico's te kunnen afdekken.

In 2022 is onze vermogenspositie op basis van de verhouding eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal, beide op basis van de beleidswaarde, met 11% verbeterd. Dit komt voornamelijk door een stijging van de beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie.

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 doorexploiteren terwijl de marktwaarde (vaak) uitgaat van verkopen bij mutatie;
- Het eigen onderhoudsbeleid in plaats van marktnormen;
- De hoogte van de eigen bedrijfslasten in plaats van marktnormen.

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 2022 (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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<u>Wierden en Borgen</u>							
ICR	>1,4	6,2	2,9	2,4	2,2	2,1	1,9
LTV beleidswaarde	<85%	36%	44%	49%	56%	59%	62%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	60%	54%	47%	40%	37%	34%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	20%	24%	27%	30%	32%	33%
Onderpandratio marktwaarde	<70%	20%	24%	27%	31%	32%	34%
<u>DAEB</u>							
ICR	>1,4	6,1	2,8	2,4	2,2	2,0	1,9
LTV beleidswaarde	<85%	37%	44%	50%	56%	60%	63%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	60%	54%	47%	40%	37%	34%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	21%	24%	27%	30%	32%	33%
<u>Niet-DAEB</u>							
ICR	>1,8	3,0	4,3	4,6	3,2	8,1	9,6
LTV beleidswaarde	<75%	25%	24%	21%	17%	14%	11%
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	77%	75%	78%	80%	83%	86%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	22%	20%	17%	14%	12%	9%

In de loop van 2023 zal ook de Activa-Passiva-Transactie en de splitsing Marenland doorgerekend worden. De doorrekening is onderdeel van de diverse instemmings- en adviesaanvragen. Wierden en Borgen heeft als uitgangspunt dat het verkregen van het vastgoed en de opgave van Marenland an sich geen nadelige effecten mag hebben op de uitvoeren van projecten (verduurzaming en nieuwbouw) zoals opgenomen is in de meerjarenbegroting 2023-2027.

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 2023 tot en met 2027 op basis van de meerjarenbegroting naar verwachting binnen de marges geopereerd.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde van vastgoed in exploitatie

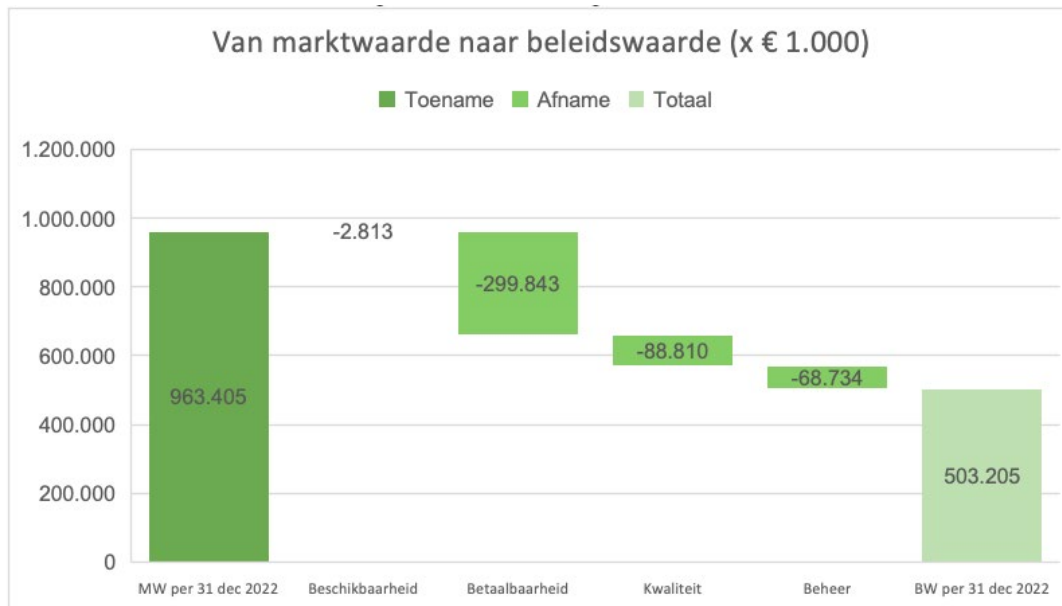
Het jaar 2022 kenmerkt zich door een afgezwakte woningmarkt ten opzichte van 2021. Voor de woningportefeuille van Wierden en Borgen heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 15 miljoen gedaald naar een waarde van € 963 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 1,6%.

Deze 1,6% procent daling wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- De marktontwikkelingen, waarbij Leegwaardestijging, de reguliere huurstijging en instandhoudings- en mutatieonderhoud het grootst zijn, zorgen voor een daling van **-/- 2,9%**
- De voorraadmutaties (aankopen, verkopen, sloop, nieuwbouw) zorgen voor een stijging van **0,1%**
- Vastgoedgegevens, waarbij de grootste huur, mutatiegraad en WOZ zijn, zorgen voor een stijging van **0,3%**
- De Methodische wijzigingen zorgen voor een stijging van **0,9%**

Beleidswaarde

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



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 2022 bedraagt de beleidswaarde 52,23% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

- 1) Wij hanteren de Full versie voor het waarderen van ons bezit. De complexen die op uitponden staan worden omgezet naar doorexpluiten. Daarnaast is er bij doorexpluiten geen sprake van overdrachtsbelasting. Wanneer alles op doorexpluiten wordt gezet geeft dit een negatief impact op de stap beschikbaarheid. Dit geeft een negatief effect van € 133 miljoen op de marktwaarde. Echter zorgt de effect van overdrachtsbelasting voor een positief effect van €131 miljoen op de marktwaarde. Per saldo geeft dit een negatief effect van circa €3 miljoen
- 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 € 592,61. Dit geeft een negatief effect van € 300 miljoen op de marktwaarde.
- 3) De onderhoudsnormen zijn t.o.v. voorgaand jaar gestegen met 8%, dit is conform de inflatie. Dit geeft een negatief effect van € 88 miljoen op de marktwaarde.
- 4) De beheernormen liggen in lijn met voorgaand jaar. Dit heeft een negatief effect van € 68 miljoen op de marktwaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

Bedragen x €1.000	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat	963.405	978.654
Beleidswaarde	503.205	435.855
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	460.200	542.799
Eigen vermogen conform jaarrekening	772.316	765.257
Af: verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	460.200	542.799
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	312.116	222.458

Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen (2021: 71%) 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.

8.2 Toekomstparagraaf

Er zijn veel ontwikkelingen van invloed op ons doen en laten de komende jaren. De politieke ontwikkelingen en nationale prestatieafspraken hebben een grote invloed op de toekomstige bestendigheid van het bedrijfsmodel. Aan de inkomsten kant wordt er in het kader van betaalbaarheid regelmatig ingegrepen: de huurverlaging en afgrenzen van de huurverhoging zijn hier voorbeelden van. Een ingrijpende maatregel is ook het niet meer mogen doorrekenen in de huur van de duurzaamheidsmaatregelen die wij uitvoeren. Aan de uitgaven kant zien we ontwikkelingen die leiden tot hogere uitgaven: bouwkostenstijgingen, algemene inflatie en rentestijging zijn hier voorbeelden van. De invloed op het bedrijfsmodel is voor alle corporaties hetzelfde, hierin is Wierden en Borgen niet uniek. Wij monitoren jaarlijks wanneer wij de normen van het WSW/Aw verwachten te overschrijden. We doen dit middels een 5- en 15-jarige meerjarenprognose. We sturen nadrukkelijk op continuïteit van de organisatie en passen waar nodig onze organisatie en investeringsvolume aan om dit de bewerkstelligen.

In 2023 zijn er nog twee belangrijke veranderingen die zich voordoen in het bezit en de opgave in de toekomst van Wierden en Borgen. Wij verwachten in 2023 een activa-passiva-transactie af te ronden met collega corporatie Wold en Waard. Ons bezit in de gemeente Westerkwartier zullen wij aan hen verkopen, waarbij ook leningen met dit vastgoed zullen overgaan. Het gaat hier om een transactie van 177 woningen, waarvan de verwachting is dat levering hiervan eind 2023 zal zijn. Zowel de Raad van Commissarissen als de betrokken gemeente en Huurdersorganisaties moeten hierbij nog hun instemming en advies geven.

Ook het verkrijgen van een deel van het bezit van Marenland, een corporatie welke haar opgave niet meer kan uitvoeren en wordt opgesplitst, heeft invloed op de toekomst van Wierden en Borgen. Naar verwachting zal Wierden en Borgen 440 woningen overnemen.

Financieringsbehoefte 2023 tot en met 2027 en risico's

De komende vijf jaar investeert Wierden en Borgen veel in het vastgoed. In totaal zal onze woningvoorraad in de komende jaren met 325 woningen toenemen. Daarnaast voeren wij de komende jaren ook diverse ingrijpende verbeteringen door in ons bestaand bezit. Dit vraagt uiteraard extra kapitaal. De leningportefeuille zal stijgen met in totaal € 200 miljoen tot en met 2027 waarbij de verwachte eindstand 2027 € 381 miljoen is.

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is in 2022 voor twee jaar vastgesteld was voor 2022 € 193,6 miljoen en voor 2023 € 235,8 miljoen. In de loop van 2023 wordt het borgingsplafond voor de jaren 2024 en 2025 vastgesteld. Hierbij zal rekening worden gehouden met de effecten van de verkoop aan Wold en Waard en de splitsing van Marenland.

Personeel

Voldoende kwalitatief en kwantitatief personeel is een belangrijk strategisch risico. De komende jaren wordt de arbeidsmarkt alleen maar krapper. In 2023 zullen wij in onze Strategische Personeelsplanning aandacht hebben voor de inventarisatie van kritieke functies voor het realiseren van de koers van de organisatie. Zo proberen we een inschatting te maken van de risico's die we lopen en welke maatregelen er nodig zijn. Ook kijken we met een afvaardiging van de collega's hoe wij een aantrekkelijke werkgever kunnen zijn en blijven. Wat dit eventueel betekent voor onze secundaire arbeidsvoorwaarden zal blijken in 2023.

In verband met de grote opgave in ons werkgebied hebben wij meer personeel dan bij de gemiddelde corporatie. Als we echter het aantal hiervoor corrigeren, dan hebben wij nog steeds meer dan gemiddeld aantal medewerkers. De komende jaren verwachten wij door afname van de versterkingsopgave (gerealiseerd) en door procesoptimalisatie een afname van het aantal fte:

Fte's totaal begroot	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	95,2	89,3	83,9	80,9	79,4

Naar verwachting zal dit gerealiseerd worden door natuurlijk verloop.

Actualiteiten doorrekenen

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. Zo hebben wij tijdig signalen indien ratio's dusdanig wijzigen dat eventueel aanpassen van de plannen noodzakelijk is. Bij de meerjarenbegroting 2023-2027 zijn we uitgegaan van de Leidraad Economische parameters (van Aw), maar hebben wij gemeend dat het gehanteerde rentepercentage niet reëel was en deze hebben we naar boven bijgesteld. Uit de diverse scenario's blijkt dat wij het meest gevoelig zijn voor renteontwikkeling, en dan met name in de ICR. Wij monitoren de rentepercentages via informatie over de uitgegeven leningen via List Amsterdam en gebruiken de Ortec rapportages om te toetsen of de verwachte renteontwikkeling nog binnen de door ons gehanteerde percentages vallen. Als dit niet het geval is, dan verwerken we de nieuwe verwachting in een bijgestelde Meerjarenbegroting. Hiermee checken we periodiek of onze meerjarenbegroting nog toekomst bestendig is.

9 Governance

9.1 Bestuursverslag

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 2022 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.

Voor de organisatie en daarom ook voor de directeur-bestuurder, zijn de 4 strategieën uit het Ondernemingsplan leidend:

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

Plus de 3 beloftes die daarbij horen:

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

Daarnaast is het bestuur verantwoordelijk voor de beheersing van de 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 (RvC). Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. Het bestuur verschaft de RvC de nodige informatie en bespreekt de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen bestuur

Matthieu van Olffen was in 2022 lid van de Raad van Toezicht van RENN4 en penningmeester van stichting Meent van der Sluis. RENN4 is een overkoepelende organisatie voor speciaal onderwijs in Noord-Nederland. 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 RvC 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 RvC. Het bestuur moet iedere schijn van belangenverstrengeling vermijden. Het bestuur heeft in 2022 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook ontplooid de bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Wierden en Borgen.

Beloning directeur-bestuurder

(bedragen in €)	M.G. van Olfen Directeur-bestuurder 1-1-2022 – 31-12-2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.821
Beloning betaalbaar op termijn	18.895
Totaal bezoldiging	179.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum conform klasse F	181.000

Permanente educatie directeur-bestuurder

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten moeten halen. Aedes heeft dit bepaald op 108 PE-punten in 3 jaar tijd. In 2022 heeft de directeur-bestuurder 73 punten gehaald.

Opdracht directeur-bestuurder

De RvC heeft in de opdracht aan de bestuurder voor 2022 de volgende doelstellingen gesteld:

- invulling geven aan de vier strategieën uit het ondernemingsplan inclusief de drie beloftes;
- jaarplan 2022;
- 5 heldere doelstellingen:
 - Ontwikkeling MT
 - Het bevingsdossier
 - Procesmatige beheersing (met name vastgoed)
 - Toezichts- en toetsingskader
 - Stakeholdermanagement.

Samen met de organisatie werkte het bestuur in 2022 aan bovenstaande doelen.

Dat betekende dat we de vastgoedprocessen hebben verbeterd. We werkten goed met fasedocumenten voor investeringsprojecten. Dit heeft de beheersing van de investeringen flink vergroot. Daarnaast hebben we de processen rondom planmatig onderhoud onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot het scherper definiëren van de communicatie met huurders over de opgaven vanaf 2023.

Verder hebben we verschillende beleidsdocumenten afgerond. Over leefbaarheid, kleine kernen en gastvrije dienstverlening. Deze beschouwen we als de basis voor ons volkshuisvestelijk opereren in de toekomst.

Ook hielden we aantal bijeenkomsten voor alle medewerkers rondom de doelstellingen van het ondernemingsplan. Dit gebeurde onder de naam WieboLab.

Daarnaast deed een heel groot deel van de medewerkers mee aan het programma Rendement van geluk. Dit geeft het management inzicht in tevredenheid en ontwikkelpunten op het totale niveau van alle medewerkers. Met een gemiddelde geluksscore van 7,7 is het management erg tevreden.

In het bevingsdossier was Wierden en Borgen actief op het gebied van versterking en schadeafhandeling. We probeerden op beide onderdelen zoveel mogelijk tempo te maken. Hierbij streefden we naar een goed contact met NCG en IMG.

Verder hebben we een management control framework gemaakt, een overzicht van alle beheersmatige documenten en activiteiten. Een toezichts- en een toetsingskader zijn onderdeel van dit framework Bestuur en RvC ondersteunen dit.

Met corporatie Wold & Waard startten we het gesprek over de verkoop van de 180 woningen van Wierden en Borgen in de gemeente Westerkwartier.

Ten slotte benaderde Woongroep Marenland Wierden en Borgen en een aantal andere corporaties om haar werkzaamheden over te nemen. Dit heeft geleid tot een intentieverklaring in december 2022. Het gaat voor

ons naar schatting om 480 woningen, allemaal gelegen in het aardbevingsgebied. Hierbij is er sprake van overdracht van vastgoed, opgave in de toekomst, leningen, vermogen en medewerkers.

9.2 Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt met tevredenheid en trots terug op 2022. De wereld verandert snel en de complexiteit van vraagstukken wordt steeds groter. De Raad constateert dat Wierden en Borgen desondanks op koers blijft om de doelen uit het Ondernemingsplan te realiseren. Door een steeds verdergaande professionalisering van de organisatie en een goede samenwerking met de huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, heeft Wierden en Borgen ook in 2022 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.

De RvC heeft er vertrouwen in dat Wierden en Borgen zich onder leiding van directeur-bestuurder 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 leveren.

De RvC bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders voor de actieve bijdrage die zij in 2022 hebben geleverd.

Taken

De RvC 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 RvC klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder en vervult hij 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 RvC. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het RvC-reglement. Beide documenten staan op de website van Wierden en Borgen. In 2022 zijn de statuten en reglementen geactualiseerd, gelet op de wijzigingen in de Woningwet.

Governancecode 2020

De RvC omarmt de principes van de Governancecode woningcorporaties 2020 en heeft geconstateerd dat in overeenstemming met deze governancecode is gehandeld.

We noemen hier twee specifieke aandachtspunten:

- Het bestuur heeft in 2022 een management control framework vastgesteld. De RvC heeft dit goedgekeurd. Dit framework geeft een overzicht aan beheersinstrumenten van de organisatie. Daarmee biedt het een aanknopingspunt voor de gesprekken tussen bestuur en RvC over de mate waarin de organisatie in staat is om haar doelstellingen beheerst te realiseren, volgens hetgeen is bepaald in principe 5 van de governancecode.
- Vanaf januari tot half april 2022 is de voorzitter van de RvC tijdelijk voorzitter geweest van de remuneratiecommissie, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.30 van de governancecode. Het was een tijdelijke situatie die de RvC vanuit oogpunt van continuïteit in de werkgeversrol wenselijk en aanvaardbaar vond.

Activiteiten van de RvC

Om zijn taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk informeren door de directeur-bestuurder over:

- De maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de doelen.
- De relevantie van de in- en externe ontwikkelingen, waaronder het aardbevingsdossier, de organisatieontwikkeling, de nationale prestatieafspraken en sociaal-maatschappelijke thema's, zoals de energie-armoede en het huisvesten van statushouders en vluchtelingen.
- De wensen en behoeften van belanghebbenden.
- De huurderstevredenheid, Aedesbenchmarkresultaten en de mogelijkheden tot verbetering.

In 2022 hebben de RvC en het bestuur 8 keer regulier vergaderd. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering, vergadert de RvC een half uur zonder de directie. Zo kunnen de leden ervaringen en standpunten uitwisselen en vaststellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergadering met de directeur-bestuurder. Hierbij loopt de RvC niet vooruit op de besluitvorming.

In januari heeft de RvC een startbijeenkomst georganiseerd. Op 1 januari 2022 startten twee nieuwe commissarissen. Bij de startbijeenkomst is gesproken over de samenwerking, de rolverdeling en de bezetting van de commissies. Daarnaast is afgesproken de onderwerpen 'kleine kernen' en 'leefbaarheid' regelmatig te agenderen en zo een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de visie op deze thema's. Ten slotte is afgesproken dat ook het thema 'betaalbaarheid', in relatie tot de stijgende energieprijzen, regelmatig in de RvC-vergaderingen aan de orde moest komen. De afspraken die we bij de startbijeenkomst maakten, zijn in 2022 uitgevoerd.

Op 21 april besprak de RvC de strategische risico's en de frauderisicoanalyse met de bestuurder en controller.

In juni keurde de RvC het bod 2023 van de gemeenten Groningen, Het Hogeland, Eemsdelta en Westerkwartier goed. In het bod staan de voorgenomen activiteiten voor 2023, op basis waarvan we met elkaar jaarlijkse prestatieafspraken vormgeven.

Verder was de RvC, via de beoordeling en goedkeuring van fasedocumenten, betrokken bij (grotere) vastgoedprojecten.

De ontwikkelingen in het aardbevingsgebied en de consequenties daarvan voor huurders en de corporatie zijn een blijvend punt van aandacht. De RvC nam deel aan een bijeenkomst voor commissarissen van corporaties in het aardbevingsgebied, de zogenaamde Kr8-corporaties. Na een rondleiding in het door aardbevingen getroffen Loppersum, wisselden de commissarissen van gedachten over de opgaven, de afstemming van plannen, de waarde van historie en architectuur en opdrachtgeverschap.

In september was de jaarlijkse excursie voor de RvC, huurdersorganisaties, MT en bestuurder. Dit jaar was het thema 'kleine kernen en leefbaarheid'. We bezochten verschillende noordwestelijke dorpen in het gebied De Marne. Enkele medewerkers gaven een toelichting op de rol van Wierden en Borgen in de kleine kernen en de speerpunten van het conceptbeleid op dit punt.

In november heeft de RvC de Visie op kleine kernen en de Visie op leefbaarheid goedgekeurd. Kleine kernen zijn kenmerkend voor het werkgebied van Wierden en Borgen. Wierden en Borgen stelt zich op als goede buur van de kleine kernen, en gaat in gesprek als dat nodig is. De RvC onderschrijft de blijvende rol van Wierden en Borgen in de kleine kernen.

De RvC voerde in 2022 2 keer een gesprek met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De gesprekken gingen onder andere over de managementletter en de verdere verbetering van de interne beheersing.

De RvC liet zich regelmatig informeren over ict en cyber security. Vanwege het belang van dit onderwerp en om de kennis op dit gebied te vergroten volgen twee RvC-leden in 2023 een meerdaagse Masterclass It in de boardroom.

Vanwege onder andere de effecten van de nationale prestatieafspraken en de prijsstijgingen in de bouw, is er een update van het portefeuilleplan gemaakt. Verder zijn aanpassingen van de normbedragen in het investeringsstatuut in september aan de RvC voorgelegd en goedgekeurd.

De bestuurder heeft de RvC betrokken bij de activiteiten van Wierden en Borgen op het gebied van de energiearmoede. In november keurde de RvC het bestuursvoorstel tot het versneld verduurzamen van de woningen met een energielabel E, F of G goed. Tot deze groep woningen behoren de zogenaamde aandachtscomplexen. Dit zijn 239 geïdentificeerde woningen met achterstallig onderhoud. Daarnaast spraken we over het zonnepanelenbeleid en de mogelijkheden om huurders met schulden te ondersteunen. De RvC heeft bijvoorbeeld regelmatig gevraagd naar de samenwerking met gemeenten op het gebied van de voorzieningenwijzer en de schuldhulpverlening, en naar andere maatregelen voor huurders die nú

ondersteuning nodig hebben. Binnen Wierden en Borgen is een multidisciplinaire Taskforce energiearmoede ingericht die zich bezighoudt met dit onderwerp. Zo brachten medewerkers met de Wiebowagen gratis energiebesparende producten bij de huurders langs.

Wierden en Borgen is in gesprek met corporatie Wold & Waard over de verkoop van 180 woningen van Wierden en Borgen in gemeente Westerkwartier aan Wold & Waard. De directeur-bestuurder hield de RvC op de hoogte van de ontwikkelingen. Besluitvorming vindt naar verwachting in 2023 plaats.

Ook hield de bestuurder de RvC op de hoogte over de ontwikkeling rondom Woongroep Marenland. In december hebben 5 corporaties met Marenland een intentieovereenkomst getekend over de verdere verkenning van de overname van het bezit van Marenland.

De RvC had ook aandacht voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Net als voorgaande jaren kregen medewerkers het programma Rendement van Geluk aangeboden. De RvC is tevreden over de aandacht voor het geluk van de medewerkers van Wierden en Borgen. De medewerkers krijgen jaarlijks de gelegenheid een gesprek hierover te voeren. De directeur-bestuurder informeerde de RvC over de resultaten.

In 2022 was er als gevolg van incidenten landelijke aandacht voor het risico op grensoverschrijdend gedrag en sociale onveiligheid op de werkvloer. Dit was aanleiding voor de RvC, ondernemingsraad en bestuurder om een bericht op intranet te plaatsen. Hierin spraken ze zich gezamenlijk uit tegen ongewenst gedrag. Ook wezen ze op de mogelijkheden om hiervan melding te maken bij een externe vertrouwenspersoon.

Buiten de vergaderingen informeert de bestuurder de RvC zo nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

De leden van de RvC winnen ook zelf informatie in, onder andere bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en bij Aedes. Maar ook tijdens diverse sectorgerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

Commissies

Er zijn 2 commissies die de besluitvorming van de RvC voorbereiden: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De commissies hebben elk een eigen reglement. Ook richten de commissies zich vanuit hun eigen deskundigheid op het adviseren van en klankborden met de directie.

Auditcommissie

De auditcommissie vergaderde in 2022 7 keer. De belangrijkste onderwerpen waren van financiële aard zoals: de jaarstukken 2021, de managementletter, het treasury jaarplan, de kaderbrief en de begroting 2023. Daarnaast ging het overleg over het aanpassen van de normbedragen in het investeringsstatuut en bij vastgoedprojecten. De auditcommissie overlegde ook met de accountant over de inhoud van de controle en de managementletter. De auditcommissie besprak in 2022 de voorstellen van 13 investeringen. Ook was de evaluatie van de accountant omdat de eerste termijn van 4 jaar in 2022 verstreek. Van afgeronde projecten is de decharge oftewel goedkeuring van de bestuursverantwoording besproken. De auditcommissie neemt tijdens de vergadering in detail de tertiaalrapportage door. Over alle voorgaande onderwerpen adviseert de auditcommissie de Raad van Commissarissen. Daarna neemt de RvC een besluit. Daarom zijn de vergaderingen van de auditcommissie gewoonlijk 2 weken voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt de werkgeverstaken richting de directeur-bestuurder en de RvC voor. De remuneratiecommissie bestond op 1 januari 2022 uit Mw. Marjolein Sulter en Mw. Marian Valk. Mw. Marjolein Sulter was op dat moment voorzitter van de remuneratiecommissie. Door het vertrek van Mw. Marian Valk per 13 april 2022, nam Jan Postema 1 keer deel aan een remuneratiecommissie vergadering. Op 1 september 2022 startte Mw. Jeannette Dekker als commissaris en is sindsdien ook voorzitter van de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie vergaderde 4 keer met de directeur-bestuurder en voerde het jaargesprek met de directeur-bestuurder over de realisatie van de doelstellingen van 2022. De remuneratiecommissie gaf de RvC vooraf de gelegenheid om hiervoor inbreng te leveren, volgens artikel 3.8 van de governancecode. De

bestuurlijke doelstellingen en het ontwikkelplan voor 2023 bespreekt de commissie begin 2023 met de bestuurder.

De commissie maakte verder afspraken over het volgen van opleidingen door bestuurder en commissarissen, verzorgde de voorbereiding en organisatie van de zelfevaluatie en stelde voorstellen op over de honorering van de bestuurder en commissarissen op basis van actuele wet- en regelgeving. Vanwege het afscheid van commissaris Mw. Marian Valk in april 2022, heeft de remuneratiecommissie de werving en selectie van een nieuwe commissaris voorbereid. Daarnaast heeft de commissie de herbenoeming van Frans Haven per 1 januari 2023 voorbereid. Vanwege de voorgenomen herbenoeming van Mw. Marjolein Sulter per 14 mei 2023, heeft Dhr. Frans Haven tijdelijk de plek van Mw. Marjolein Sulter in de commissie overgenomen.

Contact met belanghebbenden

De RvC vindt het belangrijk zich te oriënteren op wat er leeft onder de interne en externe belanghebbenden. Daarom laat de RvC zich informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Af en toe verzorgt een medewerker van Wierden en Borgen een inleiding over een thema tijdens een reguliere RvC-vergadering. Onderwerpen in 2022 waren bijvoorbeeld: ict en cyber security, de Visie op kleine kernen, de Visie op leefbaarheid, het portefeuilleplan en de concept-Visie klant en gastvrije dienstverlening. Zo maakt de RvC kennis met verschillende medewerkers en kan de RvC zich meer inhoudelijk verdiepen in bepaalde onderwerpen. Ook de auditcommissie nodigt regelmatig medewerkers uit om een onderwerp of vastgoedproject toe te lichten.

De RvC heeft 2 keer gesproken met de ondernemingsraad, waarvan 1 keer zonder de directeur-bestuurder. Ook is er 2 keer een gesprek geweest met het MT, zonder de bestuurder.

Een delegatie van de RvC sprak in maart met de wethouder en een beleidsmedewerker van de gemeente Eemsdelta. Een andere delegatie had een gesprek met de burgemeester en wethouder van gemeente Het Hogeland. In 2023 staat een bezoek aan de wethouder van de gemeente Groningen op de agenda.

Behalve tijdens de jaarlijkse excursie, spreekt de RvC 2 keer per jaar met de huurdersorganisaties. Een keer mét en een keer zonder de bestuurder. De 2 commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zijn benoemd, hebben daarnaast regelmatig contact met de huurdersorganisaties. Bijvoorbeeld tijdens de werving en selectie van de nieuwe commissarissen.

De RvC is opdrachtgever van de accountant. De accountant was aanwezig bij de behandeling van de jaarstukken tijdens de auditcommissievergadering in juni en bij de RvC-vergadering over de managementletter op 8 december 2022. De RvC sprak toen met de accountant buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Functioneren RvC en zelfevaluatie

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. Op 15 december 2022 vond de zelfevaluatie over 2022 plaats met een externe begeleider.

Permanente educatie RvC

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) moeten per jaar vijf PE-punten behalen. Door het bijwonen van diverse (online) seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten haalden de toezichthouders van Wierden en Borgen het vereiste aantal PE-punten. Zie de tabel hieronder. Als een toezichthouder een overschot heeft, mag degene maximaal 5 PE-punten van het voorgaande jaar meenemen naar het jaar daarop. Jan Postema nam 2 van de in 2021 behaalde punten mee naar 2022. Alle leden hebben in 2022 aan de PE-verplichting voldaan.

Commissaris	Aantal PE-punten behaald in 2022	Aantal PE-punten behaald in 2021
Mw. Marjolein Sulter	10	60
Dhr. Frans Haven	5	11
Dhr. Jan Postema	3	11
Dhr. Klaas Groenveld	28	n.v.t.
Mw. Jeannette Dekker	5	n.v.t.

Functioneren directeur-bestuurder

De RvC vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren. De remuneratiecommissie besprak in 2022 met de directeur-bestuurder zijn doelstellingen, gerealiseerde prestaties en ontwikkeling in 2022. Voor het eerst is daarbij de zogenoemde 360-graden feedback gebruikt.

Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties van Wierden en Borgen. Daarbij bewaakt de raad dat Wierden en Borgen haar maatschappelijke opgave realiseert. De RvC toetst bovendien in hoeverre Wierden en Borgen de doelstellingen uit haar strategisch ondernemings- en portefeuilleplan waarmaakt. De raad doet dit onder meer door het bespreken van de tertiaalrapportages. Hierin beschrijft de organisatie de stand van zaken van haar strategische speerpunten.

Verder spraken de bestuurder en de RvC in 2022 over onderwerpen zoals: de verbetering van de governance, de interne beheersing, strategische risico's, de relatie met de belanghebbenden, vastgoedprojecten en de coördinatie van planmatig onderhoud. Natuurlijk kwam daarnaast de koers van het ondernemingsplan uitgebreid aan de orde. Ten slotte zijn de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied en de consequenties daarvan voor huurders en de corporatie een blijvend punt van aandacht.

Besluiten

De RvC stelde in juni de jaarstukken 2021 vast. De RvC verleende decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht. In december keurde de RvC de Begroting 2023 inclusief treasury jaarplan goed. De RvC keurde in 2022 nog meer belangrijke besluiten goed.

Belangrijke besluiten:

- bod gemeenten in opmaat naar prestatieafspraken;
- kaderbrief 2023;
- verduurzamen energielabels E, F en G;
- Visie op kleine kernen;
- Leefbaarheidsvisie;
- huuraanpassing;
- verbeterplan beheersing;
- fiscaal statuut;

De RvC heeft afgesproken dat commissarissen nieuwe (neven)functies in de raad melden en bespreken. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie overleggen ze vooraf met de voorzitter van de RvC. De leden van de raad 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
Mw. Marjolein Sulter voorzitter en lid remuneratiecommissie	Hoofdfunctie • zelfstandig juridisch adviseur Zeinstra Advies Nevenfuncties: • voorzitter RvC Thûs Wonen • lid RvC Elkien • docent bij Avicenna • docent bij Wagner & Company
Dhr. Frans Haven vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	• Rekenkameronderzoekers Friesland • Rekenkamer Aalsmeer • Rekenkamer Teylingen
Dhr. Jan Postema <i>lid auditcommissie</i>	• Penningmeester stichting Grolloo Zorgt
Dhr. Klaas Groenveld <i>lid auditcommissie</i>	Hoofdfunctie • Opgaveregisseur Financiën en Middelen bij Provincie Fryslân Nevenfuncties: • voorzitter Academische Controllerskring Noord-Nederland • lid Raad van Advies Vereniging van Registercontrollers • bestuurder IML bv • penningmeester vereniging van eigenaren Boxcomplex Dukatewei Burgum
Mw. Jeannette Dekker <i>voorzitter remuneratiecommissie</i>	• lid Gebiedscommissie i.o. Ternaard en voorzitter werkgroep sociaaleconomische vitaliteit

De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben vervuld. De RvC-leden voldoen aan het maximaal aantal commissariaten dat is toegestaan op basis van de Wet bestuur en toezicht.

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar was er 1 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.

De raad vindt het belangrijk dat met een zekere regelmaat in de organisatie aandacht is voor het belang van integriteit. In 2023 is er een evaluatie en zo nodig herziening van het geldende integriteitsbeleid.

Benoemingen

In 2022 waren er binnen de RvC een aantal personele wisselingen. Per 1 januari 2022 startten Dhr. Klaas Groenveld en Mw. Valk als commissaris. Valk heeft zich per 13 april vanwege persoonlijke omstandigheden weer teruggetrokken. In verband met haar vertrek, is een nieuwe commissaris geworven. Op voordracht van de huurdersorganisaties startte Mw. Jeannette Dekker per 1 september 2022 als nieuwe commissaris. De nieuwe commissarissen hebben een uitgebreid introductieprogramma doorlopen. Dhr. Frans Haven is per 1 januari 2023 herbenoemd voor een 2^e termijn van 4 jaar.

Naam van de commissaris	Functie	1 ^e benoeming	Benoemd tot	Termijn	Voorgedragen door
Mw. Marjolein Sulter	voorzitter RvC en lid Remuneratiecommissie	14-02-2019	14-05-2023	2 ^e	Huurders-organisaties
Dhr. Frans Haven	vicevoorzitter RvC en Voorzitter auditcommissie	01-01-2019	01-01-2023	1 ^e	
Dhr. Jan Postema	lid RvC en lid auditcommissie	07-10-2019	07-10-2023	1 ^e	
Dhr. Klaas Groenveld	lid RvC en lid auditcommissie	01-01-2022	01-01-2026	1 ^e	
Mw. Jeannette Dekker	lid RvC en voorzitter remuneratiecommissie	01-09-2022	01-09-2026	1 ^e	Huurders-organisaties

Beloning RvC

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 € 0,19 per kilometer.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2022 als volgt uit volgens klasse-indeling F van de beroepsregel van de VTW:

- voorzitter RvC : € 21.720
- leden RvC : € 14.480

9.3 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.

Bedum, 16 juni 2023

w.g. M.G. van Olffen, Directeur-bestuurder



II jaarrekening

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1a)	1.296.090	1.683.929
Vastgoedbeleggingen	(1b)		
DAEB vastgoed in exploitatie		951.059.658	966.443.073
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.344.830	12.210.766
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.563.429	6.918.883
		<u>971.967.916</u>	<u>985.572.722</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.895.138	2.043.516
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		1.372	29.713
Latente belastingvordering(en)		1.188.384	4.085.918
Overige vorderingen		63.588	79.725
		<u>1.253.344</u>	<u>4.195.356</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	(4)	1.268.970	1.192.174
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		428.233	304.233
Belastingen en premies sociale verzekeringen		591.365	802.945
Overige vorderingen		9.496	34.373
Overlopende activa		1.458.183	612.601
		<u>2.487.278</u>	<u>1.754.152</u>
Liquide middelen	(6)	2.190.732	2.917.885
		<u>982.359.468</u>	<u>999.359.733</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		497.715.523	543.279.025
Overige reserves		274.600.835	221.978.208
		<u>772.316.357</u>	<u>765.257.233</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		816.914	11.986.120
Overige voorzieningen		236.671	430.246
		<u>1.053.585</u>	<u>12.416.366</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		2.747.702	3.291.147
Schulden aan banken		171.392.811	174.240.498
Overige schulden		4.340.836	10.824.258
		<u>178.481.349</u>	<u>188.355.904</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		10.601.962	10.241.872
Schulden aan leveranciers		3.067.531	2.706.545
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.293.473	2.640.226
Overlopende passiva		13.545.212	17.741.587
		<u>30.508.178</u>	<u>33.330.230</u>
		<u>982.359.468</u>	<u>999.359.733</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	42.968.307	42.713.646
Opbrengsten servicecontracten	(12)	807.102	258.802
Lasten servicecontracten	(13)	-1.015.378	-362.012
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.901.736	-4.724.960
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-14.344.937	-13.621.557
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-6.760.700	-8.060.724
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.752.658	16.203.196
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.087.924	2.838.174
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-132.684	-115.786
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-1.834.800	-2.300.632
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		120.440	421.755
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-8.548.125	-23.605.682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-15.497.317	201.587.029
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-24.045.442	177.981.347
Opbrengst overige activiteiten	(20)	20.902.861	462.070
Nettoresultaat overige activiteiten		20.902.861	462.070
Overige organisatiekosten	(21)	-2.065.374	-5.696.288
Leefbaarheid	(22)	-611.898	-539.606
Bedrijfsresultaat		11.053.246	188.832.475
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		6.548.870	2.280.829
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		540.095	-144.979
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.560.502	-5.326.151
Financiële baten en lasten	(23)	1.528.463	-3.190.301
Resultaat voor belastingen		12.581.708	185.642.173
Belastingen	(24)	-5.522.277	-1.279.111
Resultaat deelnemingen	(25)	-304	19.062
Resultaat na belastingen		7.059.127	184.382.124

3. Kasstroomoverzicht 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Operationele ontvangsten			
Huurontvangsten	(11)	42.999.862	42.816.228
Vergoedingen	(12)	726.954	445.024
Overige bedrijfsontvangsten	(20)	21.009.332	301.000
Ontvangen interest		<u>88.594</u>	<u>50.713</u>
Saldo ingaande kasstromen		64.824.742	43.612.965
Operationele uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(14)	-6.790.119	-6.089.257
Onderhoudsuitgaven	(15)	-12.269.737	-10.739.435
Overige bedrijfsuitgaven	(16,21)	-7.041.649	-8.530.707
Betaalde interest	(23)	-5.404.253	-5.448.255
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	-116.787	-17.642
Verhuurdersheffing	(16)	-3.227.876	-3.933.285
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(22)	-535.535	-400.000
Vennootschapsbelasting	(24)	<u>-2.019.430</u>	<u>-3.866.861</u>
Saldo uitgaande kasstromen		<u>-37.405.386</u>	<u>-39.025.442</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		27.419.356	4.587.523
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	(17)	2.027.652	2.792.643
Verkoopontvangsten grond	(17)	333.103	5.001
(Des)Investeringsontvangsten overig	(10)	<u>9.773.365</u>	<u>7.441.170</u>
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		12.134.119	10.238.814

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		€	€
MVA Uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	(1)	-13.098.858	-11.775.975
Verbeteruitgaven	(1)	-21.943.733	-15.702.364
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1)		-1.478.400
Sloopuitgaven	(1)	-2.146.899	-990.674
Investerings overig	(2)	<u>-135.685</u>	<u>-229.938</u>
Verwerving van materiële vaste activa		-37.325.175	-30.177.351
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-25.191.056</u>	<u>-19.938.537</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Financiering ingaande kasstromen			
Nieuwe te borgen leningen	(9)	17.500.000	30.664.000
Financiering uitgaande kasstromen			
Aflossing geborgde leningen	(9)	<u>-20.455.453</u>	<u>-15.668.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-2.955.453</u>	<u>14.996.000</u>
Mutatie liquide middelen		<u>-727.153</u>	<u>-355.014</u>
Liquide middelen per 1 januari	(6)	2.917.885	3.272.899
Liquide middelen per 31 december	(6)	<u>2.190.732</u>	<u>2.917.885</u>
Mutatie liquide middelen		-727.153	-355.014

4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in Euro's tenzij anders is vermeld.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureren. 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.

Schattingwijzigingen

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

Om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2021.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2022.

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 2022:

Impact schattingswijzigingen marktwaarde x € 1.000,-	
Marktwaarde 2021	978.654
Subtotaal voorraadmutaties	836
Subtotaal mutatie objectgegevens	3.172
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	9.245
Subtotaal mutaties parameters marktontwikkeling	-/- 28.503
Marktwaarde 2022	963.404

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 waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte 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, gedisconteerd 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 toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full-versie 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 woongelegenheden) 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 uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een 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 voortdurende 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.
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. Renteactivering is een vrijwillige keuze, welke echter consistent voor alle daarvoor in aanmerking komende activa dient te worden toegepast (denk aan onderhanden projecten). 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.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Marktwaarde (vervolgwaardering).

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.

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

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

Materiële vaste activa

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

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

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Latente belastingen

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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.

Vorraden

Grondposities

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

Voorraad materiaal

De voorraad materiaal wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen

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

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

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

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en 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-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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 waardeverminderingverlies 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 geschieden 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1a. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa	ICT/ software
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.012.224
Cumulatieve afschrijving	-328.294
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>1.683.929</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	-
Buitengebruikstellingen	-
Desinvesteringen	-
Afschrijving	-387.839
Totaal mutaties 2021	<u>-387.839</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.012.224
Cumulatieve afschrijving	-716.133
Boekwaarde 31 december 2022	<u>1.296.090</u>

Afschrijvingen

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

- ICT/ software 3 - 5 jaar

1b. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Aanschafprijs	446.444.242	428.301.885	11.836.194	12.243.395
Waardeverandering	519.998.830	336.825.940	374.573	-1.251.856
Marktwaaarde	966.443.073	765.127.825	12.210.766	10.991.539
(DES)INVESTERINGEN:				
Aankopen in DAEB vastgoed in exploitatie	-	1.488.281	-	-
Herclassificatie van en naar vastgoed i.o.	13.071.621	4.747.043	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie	4.283.515	14.914.568	-	-
Desinvesteringen sloop	- 2.844.357	- 2.263.435	- 4.926	- 407.201
Desinvesteringen verkoop	- 472.445	- 744.100	-	-
<i>Subtotaal aanschafprijs</i>	14.038.335	18.142.357	- 4.926	-407.201
WAARDEVERANDERING				
Aanpassing marktwaaarde	- 13.747.858	203.225.058	149.812	1.702.709
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	- 4.283.515	-14.914.568	-	-
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen sloop	- 10.212.407	- 4.064.549	- 10.822	-76.281
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen verkoop	- 1.177.969	- 1.073.050	-	-
<i>Subtotaal waardeverandering</i>	- 29.421.749	183.172.890	138.990	1.626.428
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	460.482.577	446.444.242	11.831.267	11.836.194
Waardeverandering	490.577.081	519.998.830	513.562	374.573
Marktwaaarde	951.059.658	966.443.073	12.344.830	12.210.766

Uitgangspunten marktwaarde

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

De marktwaarde verhuurde staat ultimo 2022 (hierna: marktwaarde) is vastgesteld op € 963,4 miljoen. De onderverdeling naar typen vastgoed is weergegeven in de onderstaande tabel.

Type	Aantal VHE	Marktwaarde ultimo 2022	Versie
Eengezinswoningen	5.467	769.461.512	Full-waardering
Meergezinswoningen	1.089	160.751.545	Full-waardering
Bedrijfsmatig onroerend goed	25	2.298.284	Full-waardering
Maatschappelijk onroerend goed	46	6.266.818	Full-waardering
Zorgvastgoed (intramuraal)	188	23.133.061	Full-waardering
Parkeergelegenheden	302	1.493.268	Full-waardering
Totaal	7.117	963.404.488	Full-waardering

Taxatieproces

Bij gebruik van de full-versie dient Wierden en Borgen jaarlijks minimaal een derde van het bezit te waarderen via een volledige taxatie. Voor het overige deel is een interne waardering van de corporatie vereist óf kan een markttechnische update gekozen worden. De te waarderen portefeuille is door Wierden en Borgen (in samenspraak met 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 2022 zijn meer VHE's volledig getaxeerd dan een derde vanwege mogelijke verkoop van VHE's. Wierden en Borgen heeft in 2022 ca. 54% (3.860) van de VHE's gewaardeerd via een volledige taxatie door de externe taxateur. Het overige deel is gewaardeerd via een markttechnische update door de taxateur.

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

Vrijheidsgraden

De full-versie van het Handboek is in de basis gelijk aan de basisversie echter is het mogelijk om op basis van toetsing door een externe taxateur vrijheidsgraden door te voeren. Vrijheidsgraden houden in dat afgeweken kan worden van bepaalde veronderstellingen en parameters uit het Handboek. De belangrijkste veronderstellingen in de vrijheidsgraden uit de jaarrekening van voorgaand jaar en van 2022 worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

	2021	2022
Parameters woongelegenheden		
Exit Yield doorexploiteren	5,34 %	6,02%
Exit Yield uitponden	4,79 %	5,10%
Markthuur (gemiddeld)	800	806
Leegwaarde (gemiddeld)	187.485	195.257
Leegwaardestijging (gemiddeld)	14,90%	3,6%
Mutatiekans uitponden	8,24 %	8,21%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,10 %	6,26%
Disconteringsvoet uitponden	6,35 %	6,51%

	2021	2022
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorg		
Contractduur bij verlenging nieuw contract (jaren)	5	5
Exit Yield doorexploiteren	7,92 %	8,91%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,36 %	6,73%
Mutatiekosten technisch (gemiddeld)	1.268,23	1.408,75
Mutatiekosten marketing (gemiddeld)	1.353,62	1.400,22

	2021	2022
Parameters parkeerplaatsen		
Markthuur (gemiddeld)	45,87	45,85
Mutatiekans doorexploiteren	10,00%	10,00%
Mutatiekans uitponden	10,00%	10,00%
Exit Yield doorexploiteren	9,72%	10,00%
Exit Yield uitponden	8,10%	10,25%
Leegwaarde (gemiddeld)	8.052	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 bevindingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Er is sprake van inrekening van achterstallig onderhoud voor € 2,4 miljoen bij 11 complexen en 75 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 2022 € 1.045 miljoen (2021: € 938,4 miljoen).

Beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 492.175.656 (2021: € 425.802.717,-) voor de DAEB tak en € 11.029.718 (€ 2021: € 10.052.312,-) 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 2022 en 31 december 2021 is als volgt:

Beleidswaarde	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €	DAEB 2021 €	Niet-DAEB 2021 €
Marktwaarde per 31 december	951.059.658	12.344.830	966.443.073	12.210.766
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-3.477.455	664.754	-73.434.369	-315.784
Betaalbaarheid (huren)	-298.149.595	-1.693.447	-321.065.923	-1.464.126
Kwaliteit (onderhoud)	-88.692.317	-117.323	-81.813.270	-221.064
Beheer (beheerkosten)	-68.564.630	-169.127	-64.326.794	-157.480
Beleidswaarde per 31 december	492.175.661	11.029.687	425.802.717	10.052.312

Uitgangspunten

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

Uitgangspunten voor	2022	2021
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,18%	6,10%
Streefhuur per maand (gemiddeld)	€ 592,61	€ 564,16
Lasten onderhoud per complex per jaar	€ 2.325,11	€ 2.064,10
Lasten beheer per complex per jaar	€ 1.149,94	€ 1.117,36

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	€ 37,4 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 42,3 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per complex	€ 100 hoger	€ 30,3 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022 €	2021 €
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	15.025.887	10.940.576
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.107.005	-6.198.651
Boekwaarde per 1 januari	6.918.882	4.741.925
<i>Mutaties</i>		
<i>Aanschaffingswaarde</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-13.071.621	-4.747.043
Investeringsen	14.921.130	8.832.355
Correctie	- 6.108.024	
Totaal	- 4.258.515	4.085.312
<i>Cumulatieve waardeverandering</i>		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	1.469.547	1.947.505
Toevoeging	- 1.755.739	-3.855.859
Correctie	6.189.254	
Totaal	5.903.061	- 1.908.355
Totaal mutaties	1.644.547	2.176.957
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.767.372	15.025.887
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 2.203.943	-8.107.005
	8.563.429	6.918.882

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2021 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	3.299.358	210.989	458.231	607.159	4.575.738
Cumulatieve afschrijving	-1.579.252	-145.386	-362.139	-445.444	-2.532.222
Boekwaarde 1 januari 2022	1.720.106	65.603	96.092	161.715	2.043.516
<i>Mutaties</i>					
Investerings	115.986	35.526	15.876	5.437	172.825
Buitengebruikstellingen (*)	-379.725	-	-	-	-379.725
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Afschrijving	-112.811	-10.409	-48.355	-41.593	-213.168
Afschrijving buitengebruikstellingen (*)	272.690	-	-	-	272.690
Totaal mutaties 2022	-103.860	25.117	-32.479	-36.156	-147.378
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.035.619	245.516	474.107	612.596	4.367.838
Cumulatieve afschrijving	-1.419.373	-155.794	-410.494	-487.037	-2.472.698
Boekwaarde 31 december 2022	1.616.246	89.721	63.613	125.559	1.895.138

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

(*) In 2022 is een correctie gemaakt op de waarde van het bedrijfspan in Winsum. De te hoge waarde is als buitengebruikstelling opgenomen, de reeds genomen afschrijving hierop is teruggedraaid.

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen	2022	2021
	€	€
Woonstade Holding BV	-	28.341
WoningNet NV	1.372	1.372
	1.372	29.713

Het belang in Woonstade Holding BV, gevestigd te Groningen, bedroeg in 2021 100%. In 2022 is Woonstade Holding BV geheel geliquideerd.

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

De deelnemingen zijn tegen respectievelijk nettovermogenswaarde en 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 heeft voor Wierden en Borgen een beperkte impact en voornamelijk betrekking op de terug te nemen afwaardering naar lagere WOZ-waarde. Per ultimo 2022 resteert nog een terug te nemen WOZ-afwaardering van € 662.000 en daarmee een impact op de VPB van € 171.000.

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 2,23% (2021: 2,28%). 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 31-12-2022	Commerciële waardering in €	Fiscale waardering in €	Vershil in waardering in €
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	963.404.488	668.082.793	295.321.695
Extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat	4.682.495	3.863.479	819.016
Afschrijvingen	-	4.230.756	-4.230.756
Totalen	968.086.983	676.177.028	291.909.955

	Vershil nominaal in €	Vershil contant in €	Realisatie < 1 jaar in €
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.192.997	-	-
Extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat	211.306	211.306	-
Afschrijvingen	1.091.535	977.077	101.366
Totalen	77.495.838	1.188.383	101.366

Waardering extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

	2022	2021
	€	€
Marktwaaarde extendible leningen	4.338.156	10.821.578
Embedded swaption	-63.588	-79.725
Renteswap derivaat	407.927	489.512
	<u>4.682.495</u>	<u>11.231.365</u>

Latente belastingvordering inzake extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	2.897.692	3.378.049
Mutaties	-2.686.386	-480.357
Stand per 31 december	<u>211.306</u>	<u>2.897.692</u>

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 4.338.156. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 211.306. 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

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	763.521	1.384.333
Mutaties	213.557	-620.812
Stand per 31 december	<u>977.077</u>	<u>763.521</u>

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

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	424.705	-
Mutaties	-424.705	424.705
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>424.705</u>

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 bestaat voor deze post geen latentie meer.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	2022	2021
	€	€
Overige voorraden		
Voorraad materiaal	279.813	206.202
Grondposities	989.157	985.972
Totaal overige voorraden	<u>1.268.970</u>	<u>1.192.174</u>

5. Vorderingen

Huurdebiteuren	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	539.206	376.232
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-110.973	-72.000
	<u>428.233</u>	<u>304.232</u>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 20.036 (2021: € 17.734) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

Voorziening huurdebiteuren	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	72.000	200.000
Dotatie	152.107	-
Onttrekking	-113.133	-128.000
Stand per 31 december	<u>110.973</u>	<u>72.000</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	591.365	802.945
	<u>591.365</u>	<u>802.945</u>

Overige vorderingen	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	9.496	34.373
	<u>9.496</u>	<u>34.373</u>

Overlopende activa	2022	2021
	€	€
Vergoedingen inzake aardbeving	14.644	14.109
Overige subsidies	513.716	15.200
Voorschot deurwaarders	9.499	15.495
Vooruitbetaald diversen	765.605	431.041
Vooruitbetaalde rente	154.719	136.756
	<u>1.458.183</u>	<u>612.601</u>

6. Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Bank	2.190.732	2.917.885

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	543.279.025	358.947.633
Overboeking vanuit overige reserve	-34.162.304	189.545.273
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 1.177.969	-1.149.331
Realisatie uit hoofde van sloop	- 10.223.229	-4.064.549
Stand per 31 december	497.715.523	543.279.025

Per 31 december 2022 is in totaal € 519 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021 € 543 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 € 460 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 markthuur 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	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	221.978.205	221.927.474
Resultaat boekjaar	7.059.127	184.382.124
Overboeking naar herwaarderingsreserve	34.162.304	-189.545.273
	263.199.637	216.764.325
Realisatie uit herwaarderingsreserve	11.401.199	5.213.880
Stand per 31 december	274.600.835	221.978.205

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 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 14 juni 2022. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2022

Vooruitlopend op de RvC vergadering van 15 juni 2023 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	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	11.986.120	13.244.086
Dotatie	24.002.384	17.236.262
Onttrekking	- 35.171.590	-18.494.228
Stand per 31 december	816.914	11.986.120

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

	2022 €	2021 €
Orchidee- en Speenkruidstraat Groningen	-	5.575.962
Bedum 84 woningen verduurzamen	-	3.908.181
Beukemastraat Leens	348.379	-
Duurzaam Thuis ingrijpend V&V Deelproject 5	-	621.429
Duurzaam Thuis ingrijpend V&V Deelproject 6	-	524.139
Kerkstraat Groningen	334.392	-
Ludgenstraat, Walfriduslaan en Coendersstraat renovatie	134.143	301.050
P.A. Rochefort Wehe den Hoorn	-	25.837
Beatrixstraat e.o. Leens fase 3	-	103.951
Pomonahof Loppersum	-	925.572
	816.914	11.986.120

Overige voorzieningen

Voorziening Jubilea	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	430.246	274.782
Vrijval/ dotatie	-165.707	162.106
Onttrekking	-27.867	-6.643
Stand per 31 december	236.671	430.246

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 1,97% 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 € 3.560. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 44.171.

9. Langlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	3.562.299	4.155.256
Aflossing	-560.325	-592.957
Stand per 31 december	3.001.974	3.562.299
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-254.276	-271.155
Langlopend deel per 31 december	2.747.698	3.291.144

Schulden aan banken

Stand per 1 januari	184.211.218	165.261.145
Opgenomen gelden	17.500.000	33.163.553
Bij: Agio Vestiadeal	-	3.361.497
Af: Aflossing	-19.970.718	-17.574.977
Stand per 31 december	181.740.500	184.211.218
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.347.686	-9.970.717
Langlopend deel per 31 december	171.392.814	174.240.501

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 2022 bedraagt € 196.331.040 (2021: € 246.347.970).

Borging door WSW

Ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant van € 192.456.567 (2021: € 185.412.018) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Gemiddelde rentepercentages

Per 31 december 2022 is het gewogen gemiddelde rentepercentage 3,01% (2021: 2,83%) en het ongewogen gemiddelde rentepercentage 3,42% (2021: 3,38%).

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 16,5 jaar. (2021: 14,74 jaar)

Leningruil Vestia

De volkshuisvestelijke bijdrage (agio) als gevolg van de leningruil met Vestia is voor een bedrag van € 3.285.907 opgenomen onder de langlopende schulden kredietinstellingen. In de aflossingsverplichtingen komend boekjaar is als gevolg hiervan een bedrag van € 75.994 opgenomen voor de vrijval van het agio (amortisatie).

Roll overs

Per balansdatum beschikt Wierden en Borgen over 4 leningen met een variabele hoofdsom voor een totaalbedrag van € 27.400.000. De ruimte op deze roll overs bedraagt per balansdatum € 11.000.000. Hiermee beschikt Wierden en Borgen over toereikende faciliteiten.

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 10.525.968 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Dit betreft de aflossingsverplichtingen exclusief de vrijval van het agio op de Vestiadeal.

2022				2021			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	16.400.000			Roll over	26.400.000		
0% - 2%	40.129.667			0% - 2%	22.766.473		
2% - 3%	14.284.547			2% - 3%	17.818.524		
3% - 4%	48.115.644			3% - 4%	54.420.464		
4% - 5%	62.046.569			4% - 5%	62.422.028		
5% - 6%	480.140			5% - 6%	584.529		
> 6%	-			> 6%	-		
	<u>181.456.567</u>				<u>184.412.018</u>		
Renteherzienings-periode				Renteherzienings-periode			
0 tot 6 maanden	10.900.000			0 tot 6 maanden	26.713.496		
6 maanden tot 1 jaar	0			6 maanden tot 1 jaar	-		
1 tot 5 jaar	10.000.000			1 tot 5 jaar	-		
5 tot 10 jaar	6.500.000			5 tot 10 jaar	6.500.000		
10 jaar en langer	0			10 jaar en langer	-		
	<u>27.400.000</u>				<u>33.213.496</u>		
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	9.126.520			0 tot 1 jaar	8.791.724		
1 tot 5 jaar	29.245.795			1 tot 5 jaar	41.107.668		
5 tot 10 jaar	33.127.836			5 tot 10 jaar	32.069.879		
10 tot 15 jaar	35.200.052			10 tot 15 jaar	25.872.051		
15 tot 20 jaar	18.392.811			15 tot 20 jaar	32.478.802		
20 jaar en langer	56.363.553			20 jaar en langer	44.091.894		
	<u>181.456.567</u>				<u>184.412.018</u>		
	Overheid	Krediet	Totaal		Overheid	Krediet	Totaal
Vast	3.001.974	147.054.593	150.056.567	Vast	3.562.302	139.449.716	143.012.018
Variabel		16.400.000	16.400.000	Variabel		26.400.000	26.400.000
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
	<u>3.001.974</u>	<u>178.454.593</u>	<u>181.456.567</u>		<u>3.562.302</u>	<u>180.849.716</u>	<u>184.412.018</u>

Overige schulden	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	10.821.578	13.036.270
Waardemutatie	-6.483.422	-2.214.692
Waarborgsommen	2.680	2.680
Stand per 31 december	4.340.836	10.824.258

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

	2022 €	2021 €
<i>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	254.276	271.155
Schulden aan banken	10.271.692	9.895.127
Vrijval agio Vestiadeal	75.994	75.590
	10.601.962	10.241.872
 <i>Schulden aan leveranciers</i>		
Crediteuren	3.067.531	2.706.545
 <i>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>		
Omzetbelasting	3.008.747	2.424.971
Loonheffing	143.850	141.675
Pensioenen	140.156	72.213
Premies sociale verzekeringen	720	1.367
	3.293.473	2.640.226
 <i>Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	1.941.437	2.016.587
Vakantiedagen	176.363	254.907
Accountantskosten	119.000	107.983
Bestuurlijke regiodeal		7.131.455
Huurvoorstanden	423.317	426.403
Renteswap derivaat	407.927	489.512
NAM 2023/2024	5.475.420	2.363.185
IMG aardbevingsschades	2.044.314	1.701.138
Nog te ontvangen facturen	2.665.753	2.945.147
Servicekosten verrekenbaar	11.307	53.885
Overige	280.373	251.386
	13.545.212	17.741.587

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

De Bestuurlijke regiodeal betreft een van de Rijksoverheid ontvangen bedrag om regio's in Nederland te versterken door regionale opgaven aan te pakken. In het werkgebied van Wierden en Borgen is een pakket met afspraken opgenomen voor de versterking van woningen in het Groningse aardbevingsgebied. Dit bedrag moet worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit en mag niet worden aangewend voor versterking of nieuwbouw. Onderdeel van de afspraken is dat het ontvangen bedrag binnen 3 jaar na ontvangst is besteed.

De post NAM 2023/2024 betreft de subsidie voor projecten ontvangen van de NAM voor het herstel van aardbevingsschade. Deze projecten worden op dit moment uitgevoerd, alle kosten zijn nog niet gemaakt. Deze post zal door de jaren heen fluctueren omdat enerzijds projecten worden afgerond en deze subsidie is ingezet en anderzijds worden er nieuwe subsidies aan deze post toegevoegd.

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 2022 € 5.931.354 (2021: € 8.867.392).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 539.206 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 € 309.000 en € 618.000 binnen 1 jaar. Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering het effect op de marktwaarde van de leningenportefeuille respectievelijk € 3.693.000 en € 7.405.000. 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% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio 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 2022 € 4.643.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2022 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 € 9.469.808.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bestuurlijke regiodeal

De Bestuurlijke regiodeal betreft een van de Rijksoverheid ontvangen bedrag om regio's in Nederland te versterken door regionale opgaven aan te pakken. In het werkgebied van Wierden en Borgen is een pakket met afspraken opgenomen voor de versterking van woningen in het Groningse aardbevingsgebied. Dit bedrag moet worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit en mag niet worden aangewend voor versterking of nieuwbouw. Onderdeel van de afspraken is dat het ontvangen bedrag binnen 3 jaar na ontvangst is besteed. In 2023 wordt hiervoor een laatste termijn van € 7,3 miljoen ontvangen.

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. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld. 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 2023-2026.

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

Juridische claims

Wierden en Borgen heeft tegen de (voormalige) gemeenten Winsum, 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. Daarnaast is vanaf 2019 bezwaar aangetekend tegen de aanslagen rioolheffing van de gemeente Westerkwartier. Per (voormalige) gemeente geven wij in het kort hieronder aan wat de stand van zaken is.

Gemeente Groningen (inclusief voormalige 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 bedrag van het totale bezwaar tegen de aanslagen tot en met 2022 bedraagt €2.189.711.

Gemeente Eemsdelta (voormalige gemeente Loppersum):

Er is uitspraak gedaan door de Rechtbank Noord-Nederland en het 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. Het bedrag van het totale bezwaar tegen de aanslagen tot en met 2020 bedraagt €1.382.066.

Gemeente Westerkwartier (voormalige gemeente Winsum):

Er is een schikking getroffen over de afwikkeling van de aanslagen over 2015 en latere jaren. Deze procedures zijn in 2022 afgehandeld.

Verkoop Folkerdastraat

Wierden en Borgen heeft in 2017 een complex verkocht aan een zorgpartij. Hiervoor is destijds niet tijdig toestemming gevraagd en achteraf is deze geweigerd. Hiermee heeft Wierden en Borgen niet voldaan aan vigerende wet- en regelgeving. Op dit moment vindt overleg plaats met de Autoriteit Wonen over de te nemen vervolgstappen. Hier kan een financiële verplichting uit voortvloeien waarvan de omvang op dit moment niet betrouwbaar te schatten is.

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			
Baton Rentals en Finance	Lease koffiemachines jaarlijks	1.560	1.560	
Ricoh Document Center Zwolle en Groningen	Lease printers, tot 1-2-2023	485		
Canon Business Center Noord BV	Lease printers, vanaf 1-2-2023	3.344	17.936	304
Totalen		5.389	19.496	304

10. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.107.907	42.736.381
Onroerende zaken niet zijnde woningen	232.021	232.918
Overige huuropbrengsten	51.157	50.901
	43.391.084	43.020.200
Huurderving	-875.096	-905.114
Huurderving wegens oninbaarheid	-148.630	
	-148.630	-905.114
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	42.367.358	42.115.086
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	333.095	344.906
Onroerende zaken niet zijnde woningen	291.491	277.011
	624.586	621.917
Huurderving	-21.097	-23.357
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.539	
	-2.539	-23.357
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	600.950	598.560
 Totaal huuropbrengsten	42.968.307	42.713.646

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,3% (2021: 0%). 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 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,3% stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 1,89%.

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	2022	2021
	%	%
Huurderving in % van de netto huur	2,04	2,13
Huurachterstand in % van de netto huur	1,23	0,86
	3,26	2,99

12. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Leveringen en diensten	829.043	272.095
Vergoedingsderving	-21.941	-13.292
	<u>807.102</u>	<u>258.802</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Lasten servicecontracten	1.015.378	362.012

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 2021 heeft in 2022 plaatsgevonden.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Bijdrage WE's	61.032	482.774
Toegerekende organisatiekosten	4.521.474	3.999.238
Directe lasten	319.230	242.948
	<u>4.901.736</u>	<u>4.724.960</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Onderhoudslasten cyclisch	8.835.429	7.933.820
Onderhoudslasten niet cyclisch	2.681.747	3.082.848
Resultaat herstel aardbevingsschade	-277.132	-731.635
Toegerekende organisatiekosten	3.094.016	3.329.714
Directe lasten	10.877	6.810
	<u>14.344.937</u>	<u>13.621.557</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Belastingen	3.456.934	3.925.570
Verzekeringen	160.260	156.023
Verhuurdersheffing	3.227.876	3.933.285
Directe lasten	-84.370	45.846
	<u>6.760.700</u>	<u>8.060.724</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2021.

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2022	2021
	€	€
Verkoopopbrengst	2.311.083	2.941.628
Af: Verkoopkosten	-191.002	-66.203
Af: Toegerekende organisatiekosten	-132.684	-115.786
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.834.800	-2.300.632
Af: Huurderving	-32.157	-37.252
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>120.440</u>	<u>421.755</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 €	2021 €
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-11.216.720	-11.180.974
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	2.602.733	-12.297.707
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-140.000	-127.001
	-8.753.987	-23.605.682

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 €	2021 €
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	149.812	1.702.709
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	-15.647.129	199.884.320
	-15.497.317	201.587.029

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

20. Opbrengst overige activiteiten

	2022 €	2021 €
Overige bedrijfsopbrengsten	20.902.861	462.070
	20.902.861	462.070

In de overige bedrijfsopbrengsten is de vergoeding van de NAM voor de waardedaling van ons bezit voor een bedrag van € 17.558.600 opgenomen. Aan vergoedingen vanuit IMG en SNN zijn respectievelijk € 713.445 en € 2.522.000 opgenomen.

21. Overige organisatiekosten

	2022 €	2021 €
Kosten externe controle	279.896	252.852
Bestuurskosten	105.465	80.322
Advieskosten	78.666	79.781
Toegerekende organisatiekosten	1.484.132	1.670.651
Bankkosten	20.494	78.819
Kosten Aedes en heffingen	80.912	172.366
Overige kosten	15.811	
Vestiadeal		3.361.497
	2.065.374	5.696.288

De post Vestiadeal betreft de volkshuisvestelijke bijdrage (hier agio) als gevolg van een leningruil in 2021. De instelling heeft de hoofdsom ontvangen van een nieuw aangetrokken lening en verplicht zich tot het betalen van rente en aflossing. De met deze leningruil aangetrokken lening is bij de eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse volkshuisvestelijke bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Na de eerste verwerking is de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

Accountantshonoraria	2022 €	2021 €
Onderzoek van de jaarrekening	264.040	221.499
Andere controle opdrachten	15.856	31.352
	279.896	252.852

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

	2022	2021
	€	€
Leefbaarheid	266.362	143.719
Toegerekende organisatiekosten	345.536	395.887
	<u>611.898</u>	<u>539.606</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. Tot en met 2021 werden alle bijdrages aan VVE's geheel toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Met ingang van 2022 is in de bijdrage aan VVE's onderscheid gemaakt naar de bijdrage voor beheerkosten en de bijdrage voor onderhoudskosten. Dientengevolge zijn de beheerkosten hier toegerekend en zijn de onderhoudskosten toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten (niet cyclisch).

Personeelskosten	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	4.527.765	4.386.388
Sociale lasten	735.358	685.803
Pensioenlasten	598.802	566.873
Overige personeelskosten	325.182	625.720
Ingehuurd personeel	<u>1.946.694</u>	<u>2.139.751</u>
	8.133.801	8.404.535

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar afdeling, bedroeg in 2022: 84,82. Onderverdeeld naar:

	2022	2021
Algemeen	1,00	1,00
Staf	11,10	11,01
Financiën & Ondersteuning	12,70	11,89
Vastgoed	16,09	16,91
Wonen	43,92	42,83
Totalen	84,82	83,64

Alle werknemers waren in 2022 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 zowel 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/premiekortings.

De dekkingsgraad is de marktwaaarde 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 2022 129,0% (eind december 2021 126,0%). De beleidsdekkingsgraad berekend op basis van de 12 daaraan voorafgaande maanddekkingsgraden bedraagt in december 2022 133,7% (december 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,8% die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Toegerekende organisatiekosten	2022	2021
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
- Lonen en salarissen	5.861.925	5.639.064
- Ingehuurd personeel	1.946.694	2.139.751
- Overige personeelskosten	325.182	625.720
- Huisvestingskosten	140.270	138.222
- Overige lasten	2.694.879	2.861.099
- Dekking uren en overige organisatiekosten	-1.391.108	-1.892.580
Toe te rekenen organisatiekosten	9.577.842	9.511.276
Organisatiekosten toegerekend aan		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.521.474	3.999.238
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.094.016	3.329.714
- Toegerekende organisatiekosten verkoop	132.684	115.786
- Overige organisatiekosten	1.484.132	1.670.651
- Leefbaarheid	345.536	395.887
Totaal toegerekende organisatiekosten	9.577.482	9.511.276

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 € 707.628,- voor afschrijvingen op Activa ten dienste van de exploitatie (2021: € 645.207,-).

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling 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.

Mutaties in kostenverdeling ten opzichte van voorgaande verslaggevingsperiode:

Tot en met 2021 werden alle bijdragen aan VVE's geheel toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Met ingang van 2022 is in de bijdrage aan VVE's onderscheid gemaakt naar de bijdrage voor beheerkosten en de bijdrage voor onderhoudskosten. Dientengevolge zijn de beheerkosten aan lasten verhuur een beheeractiviteiten toegerekend en zijn de onderhoudskosten toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten (niet cyclisch).

23. Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	167.918	64.331
Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	-5.366.700	-5.296.964
Rentelasten vennootschapsbelasting	372.177	-209.310
Kosten financiering	-193.802	-29.187
Waardemutaties extendibles	6.548.870	2.280.829
	<u>1.528.463</u>	<u>-3.190.301</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:

	2022	2021
	€	€
VPB 2022	6.058.752	
VPB 2021		1.645.232
VPB 2020	-783.414	228.407
VPB 2019	-803.058	-1.085.181
VPB 2018	-1.847.538	
Latentie derivaten	2.686.386	480.357
Latentie afschrijvingen	-213.557	435.001
Latentie Vestiadeal	424.705	-424.705
	<u>5.522.277</u>	<u>1.279.111</u>

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2022 bedraagt € 5.522.277 ofwel 43,89% van het resultaat voor belastingen (2021: 0,69%). 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.

Effectieve belastingdruk	Bedrag in euro	%
Winst voor belastingen	12.581.405	
<i>Nominale belastingtarief</i>		25,80%
Winstbelasting o.b.v. het nominale belastingtarief	3.246.002	25,80%
Belastingeffect van niet-aftrekbare kosten	-4.673	-0,04%
Correcties voorgaande jaren	-3.434.010	-27,29%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	2.850.737	22,66%
Mutatie latente Vpb	2.897.535	23,03%
Impact wijziging belastingtarief	-75.975	-0,60%
Impact tariefsopstapje	42.660	0,34%
Totaal	5.522.277	43,89%

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2022

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2022 12.581.405
inclusief deelnemingen

Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	721.945	
	- Fiscaal lagere afschrijvingen	0	
	- Fiscaal terugname afwaardering onroerende zaken in exploitatie	653.538	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	24.045.442	
	- Fiscaal te activeren salariskosten	0	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	0	
	- Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	
	- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	363.911	
	- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	0	
	- Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	0	
			25.784.835

Af:	- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	
	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-466.732	
	- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen swap	-65.448	
	- Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-193.575	
	- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-7.359.745	
	- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-363.911	
	- Vestiadeal	-1.680.749	
			-
			10.130.160

Belastbare winst 2022 **28.236.080**

Correcties

Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	1.005.646	
	- Generieke renteaftrekbepanking	788.064	
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	12.597	
	- Fiscale correctie compensaties aardbevingsschade	2.799.000	
			4.605.307

Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	18.111	
	- Generieke renteaftrekbepanking	0	
			18.111

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening **23.648.884**

Af: te verrekenen verliezen 0

Belastbaar bedrag 2022 **23.648.884**

1e schijf => tot € 395.000		Tarief	Belastbaar	
2e schijf => vanaf € 395.000		15,00%	395.000	59.250
		25,80%	23.253.884	5.999.502
Te betalen vennootschapsbelasting				6.058.752
Winst na belasting 2022				17.590.132
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2022				
Te betalen vennootschapsbelasting				6.058.752
Af: Betaalde voorlopige aanslagen		- VA 2022	3.382.341	
				3.382.341
Te betalen vennootschapsbelasting over 2022:				2.676.411

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2021

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening 2021
inclusief deelnemingen

185.661.235

Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	745.619	
	- Fiscaal lagere afschrijvingen	0	
	- Fiscaal terugname afwaardering onroerende zaken in exploitatie	4.490.232	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	
	- Fiscaal te activeren salariskosten	0	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	155.464	
	- Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	
	- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	0	
	- Niet-aftrekbaar deel Vestia	1.680.749	
			7.072.063

Af:	- Fiscaal is de compensatie voor de aardbevingsschade onbelast	-1.072.589	
	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-435.739	
	- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	-177.981.347	
	- Fiscaal minder te activeren salariskosten	-870.687	
	- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-6.067.802	
	- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-377	
	- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	0	
	- Fiscaal geen waardering extendibles	-2.280.829	
			-
			188.709.370

Belastbare winst 2021**4.023.928***Correcties*

Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	1.422.365	
	- Energie- en milieu-investeringsaftrek	0	
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	
	- Vennootschapsbelasting	0	
			1.422.365

Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	7.509	
	- Aanpassing belastingrente	146.517	
	- Boetes	0	
	- Saneringssteun	0	
	- Generieke renteaftrekbeperking	3.923.338	
	- Onttrekking herinvesteringsreserve	0	
			4.077.364

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening**6.678.927**

Af: te verrekenen verliezen	0
-----------------------------	---

Belastbaar bedrag 2021**6.678.927**

Belastbaar bedrag			
2021			6.678.927
	Tarief	Belastbaar	
1e schijf => tot € 245.000	15,00%	245.000	36.750
2e schijf => vanaf € 245.000	25,00%	6.433.927	1.608.482
Te betalen vennootschapsbelasting			1.645.232
Winst na belasting			
2021			5.033.695
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2021			
Te betalen vennootschapsbelasting			1.645.232
Af:	Betaalde voorlopige aanslagen	- VA 2021	3.000.000
			3.000.000
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2021:			1.354.768

25. Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	€	€
Aandeel resultaat Woonstade B.V.	-304	19.062

11. WNT-VERANTWOORDING 2021 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 2022 € 181.000 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 2022	M.G. van Olffen
Bedragen in €	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.821
Beloningen betaalbaar op termijn	18.895
Subtotaal	179.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
min onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.716
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
Bedragen in €	
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/1-31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.260
Beloningen betaalbaar op termijn	18.263
Subtotaal	172.523
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	172.523

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

Niet van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Gegevens 2022</i> Bedragen in €	M.P. Sulter-Zeinstra	F. Haven	J. Postema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>			
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
min: onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2021</i> Bedragen in €			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>			
Bezoldiging	13.550	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500	17.500

<i>Gegevens 2022</i> Bedragen in €	K. Groenveld	J. Dekker	M. Valk
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	1/2 - 13/4
<i>Bezoldiging</i>			
Bezoldiging	14.480	4.827	2.415
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	6.033	3.649
min: onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.480	4.827	2.415
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2021</i> Bedragen in €			
Functiegegevens	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021			
<i>Bezoldiging</i>			
Bezoldiging			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			

Gegevens 2022

Bedragen in €

K. Parie

M. Hilbolling

Functiegegevens

N.v.t.

N.v.t.

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

min: onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021

Bedragen in €

Functiegegevens

Voorzitter

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 – 31/12

1/1 – 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

20.250

13.550

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

26.250

17.500

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.

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

Geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die op grond van verslaggeving alhier dienen te worden toegelicht.

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.296.090		1.683.929	
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	951.059.658		966.443.073	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.344.830		12.210.766
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.563.429		6.918.883	
	959.623.087	12.344.830	973.361.956	12.210.766
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.895.138		2.043.516	
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen		1.372		29.713
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	11.139.020		10.455.200	
Interne lening	2.700.000		3.000.000	
Latente belastingvordering(en)	1.188.384		4.085.918	
Overige vorderingen	63.588		79.725	
	15.090.992	1.372	17.620.843	29.713
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad materiaal	279.813		206.202	
Grondposities	989.157		985.972	
	1.268.970		1.192.174	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	367.622	60.612	300.600	3.633
Opgelopen rente interne lening	198.900		198.900	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	591.365		823.411	
Overige vorderingen	9.496		34.373	
Overlopende activa	1.458.183		612.601	
	2.625.566	60.612	1.969.885	3.633
Liquide middelen	456.267	1.734.465	1.328.109	1.589.776
	982.256.110	14.141.278	999.200.411	13.833.888

	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	497.715.523	3.366.610	543.279.025	3.495.538
Overige reserves	274.600.835	7.772.410	221.978.208	6.959.662
	<u>772.316.357</u>	<u>11.139.020</u>	<u>765.257.233</u>	<u>10.455.200</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	816.914		11.986.120	
Overige voorzieningen	236.671		430.246	
	<u>1.053.585</u>		<u>12.416.366</u>	
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	2.747.702		3.291.147	
Schulden aan banken	171.392.811		174.240.498	
Overige schulden	4.338.156	2.680	10.821.578	2.680
Interne lening		2.700.000		3.000.000
	<u>178.478.669</u>	<u>2.702.680</u>	<u>188.353.224</u>	<u>3.002.680</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.601.962		10.241.872	
Schulden aan leveranciers	3.067.531		2.706.545	
Opgelopen rente interne lening		198.900		198.900
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.274.947	18.526	2.640.226	20.466
Overlopende passiva	13.463.059	82.152	17.584.945	156.642
	<u>30.407.500</u>	<u>299.578</u>	<u>33.173.588</u>	<u>376.008</u>
	<u>982.256.110</u>	<u>14.141.278</u>	<u>999.200.411</u>	<u>13.833.888</u>

Gescheiden winst- en verliesrekening

	2022	2022	2021	2021
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	42.367.358	600.950	42.115.086	598.560
Opbrengsten servicecontracten	802.783	4.319	257.201	1.601
Lasten servicecontracten	-1.010.547	-4.831	-362.264	253
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.814.639	-87.097	-4.635.876	-89.084
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.177.802	-167.135	-13.490.664	-130.893
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.706.687	-54.013	-7.947.627	-113.097
Nettoresultaat exploitatie Vastgoedportefeuille	16.460.465	292.193	15.935.856	267.340
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.087.924		2.331.553	506.621
Toegerekende organisatiekosten	-132.684		-113.934	-1.853
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.834.800		-1.817.150	-483.482
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	120.440		400.469	21.286
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.532.377	-15.748	-23.529.401	-76.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.647.129	149.812	199.884.320	1.702.709
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.179.505	134.064	176.354.919	1.626.428
Opbrengst overige activiteiten Kosten overige activiteiten	20.882.682	20.179	449.622	12.449
Nettoresultaat overige activiteiten	20.882.682	20.179	449.622	12.449
Overige organisatiekosten	-2.032.639	-32.735	-5.659.493	-36.795
Leefbaarheid	-611.898	0	-539.606	
Bedrijfsresultaat	10.639.544	413.701	186.941.766	1.890.708
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	6.548.870		2.280.829	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	540.095		-144.979	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.497.052	-63.450	-5.234.501	-91.650
Financiële baten en lasten	1.591.913	-63.450	-3.098.651	-91.650
Resultaat voor belastingen	12.231.457	350.251	183.843.115	1.799.058
Belastingen	-5.491.906	-30.371	-1.258.645	-20.466
Resultaat deelnemingen	319.577	-304	1.797.654	19.062
Resultaat na belastingen	7.059.127	319.577	184.382.124	1.797.654

Gescheiden kasstroomoverzicht

(opgesteld volgens de directe methode)

	2022 DAEB €	2022 Niet-DAEB €	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	42.455.891	543.971	42.209.778	606.450
Vergoedingen	722.635	4.319	438.721	6.303
Overige bedrijfsontvangsten	20.986.834	22.498	296.184	4.816
Ontvangen interest interne lening	63.450		70.500	
Ontvangen interest	88.594		50.713	
Saldo ingaande kasstromen	64.317.404	570.788	43.065.896	617.569
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.665.442	-124.677	-5.961.941	-127.316
Onderhoudsuitgaven	-12.160.817	-108.921	-10.638.537	-100.898
Overige bedrijfsuitgaven	-6.929.420	-112.228	-8.389.516	-141.191
Betaalde interest	-5.404.253	-63.450	-5.448.255	-70.500
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-116.787		-17.642	
Verhuurdersheffing	-3.227.876		-3.878.562	-54.723
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-535.535		-400.000	
Vennootschapsbelasting	-1.987.119	-32.311	-3.804.991	-61.870
Saldo uitgaande kasstromen	-37.027.249	-441.587	-38.539.444	-556.498
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.290.155	129.201	4.526.452	61.071

	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €	DAEB 2021 €	Niet-DAEB 2021 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.027.652		2.281.587	511.056
Verkoopontvangsten grond	333.103		5.001	
(Des)Investeringsontvangsten overig	9.757.876	15.488	7.441.170	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.118.631	15.488	9.727.758	511.056
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-13.098.858		-11.775.975	
Verbeteruitgaven	-21.943.733		-15.702.364	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden			-1.478.400	
Sloopuitgaven	-2.146.899		-990.674	
Investeringen overig	-135.685		-229.938	
Verwerving van materiële vaste activa	-37.325.175		-30.177.351	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.206.544	15.488	-20.449.593	511.056
FVA				
Ontvangsten overig	300.000		900.000	
Uitgaven overig		-300.000		-900.000
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	300.000	-300.000	900.000	-900.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-24.906.544	-284.512	-19.549.593	-388.944
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	17.500.000		30.664.000	
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.455.453		-15.668.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.955.453		14.996.000	

	DAEB 2022 €	Niet-DAEB 2022 €	DAEB 2021 €	Niet-DAEB 2021 €
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-871.842	144.689	-27.141	-327.873
Liquide middelen per 1 januari	1.328.109	1.589.776	1.355.250	1.917.649
Liquide middelen per 31 december	456.267	1.734.465	1.328.109	1.589.776
	-871.842	144.689	-27.141	-327.873

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 15 juni 2023

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 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Wierden en Borgen (hierna: de toegelaten instelling) te Bedum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling 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 van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 10 miljoen
- 1% van de totale activa

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Fraude en niet-naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd
- Continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van 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 (2021: EUR 8 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als 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 (2021: EUR 850.000). Voor de bepaling van de materialiteit voor de 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 2022.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,5 miljoen 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 43.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak risico van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 7.2 van het bestuursverslag 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 hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld 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 de frauderisicoanalyse, integriteitscode, meldregeling 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 financiën en ondersteuning. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur en de Raad van Commissarissen, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG);
- Wet- en regelgeving ter bestrijding van omkoping en corruptie.

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

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.

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 schattingen die ten grondslag liggen aan de '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 elk geïdentificeerd 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'.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het toetsen van aanbestedingen onder de door ons bepaalde uitvoeringsmaterialiteit.

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 vastgoed-gerelateerde inkopen.

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

Onze controlewerkzaamheden leiden 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 (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

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 2022 (hierna: Handboek)' wordt bepaald, EUR 963 miljoen per 31 december 2022. Dat komt neer op 98% 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, erfpacht en mutatie- en verkoopkans 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, onder andere 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 en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, onder andere 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;

- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenheidsportefeuille 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 woongelegenheidsportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurlast is vervangen door de streefhuurlast (ook wel beleidshuurlast) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - 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;
 - 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 van de 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 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 2022 EUR 21,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 12,3 miljoen aan onderhoud en EUR 13,1 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van 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; en
 - vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of geen sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Verleende diensten

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 2022 in acht genomen.

Groningen, 19 juni 2023

KPMG Accountants N.V.

R.W. van Dijk RA





www.wierdenenborgen.nl

Heeft u vragen?

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

