



Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

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

I Bestuursverslag

1 Ontwikkelingen	8
1.1 Krimp verdwijnt uit beeld	8
1.2 Prestatieafspraken AEDES-Overheid	8
1.3 Agenda nieuw kabinet	8
1.4 Verruiming financiële mogelijkheden corporaties	8
2 Dienstverlening	9
2.1 Tevredenheid	9
2.2 Klantcontacten	10
2.3 Klachten	12
3 Doelgroep	13
3.1 Betaalbaarheid	13
3.2 Huurbetaling	14
3.3 Preventie en vroegsignalering	14
3.4 Aansluiten vraag en aanbod	15
3.5 Wonen, zorg en welzijn	18
3.6 Verkoop woningen	18
3.7 Leefbaarheid	18
3.8 Participatie en bewonersbegeleiding	20
3.9 Vastgoed	21
3.10 Woningvoorraad	21
3.11 Projecten in voorbereiding	21
3.12 Sloopwerkzaamheden	22
3.13 Nieuwbouwprojecten	22
3.14 Woningverbetering	22
3.15 Planmatig onderhoud	23
3.16 Aan- en verkoop	23
3.17 Aardbevingsschadeherstel	24
4 Tevredenheid netwerk/stakeholders	32
4.1 Prestatieafspraken	32
4.2 Overleg huurdersorganisaties	32
4.3 Bewonerscommissies, projectcommissies en activiteitencommissies ..	33
4.4 Overige stakeholders	33

5	Organisatie	34
5.1	Organisatiestructuur	34
5.2	Ondernemingsplan	34
5.3	Personeel en organisatie.....	33
5.4	Communicatie.....	38
6	Risicomanagement.....	41
6.1	Opzet risicomanagement	41
6.2	Risicobereidheid	41
6.3	Strategische risico's	41
6.4	Beheersing frauderisico's	44
6.5	Operationele risico's	44
6.6	Renterisico.....	44
6.7	Liquiditeitsrisico	45
6.8	Effecten van corona op onze organisatie en omgeving.....	45
7	Financiën	46
7.1	Jaarresultaat en meerjarenbegroting	46
8	Governance.....	52
8.1	Bestuursverslag	52
8.2	Verslag Raad van Commissarissen	55
8.3	Ondertekening door het bestuur.....	62

II Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2021	64
2	Winst- en verliesrekening 2021	66
3	Kasstroomoverzicht 2021	67
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	69
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	70
6	Gebeurtenissen na balansdatum	84
7	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht	84
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB.....	84
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021.....	86
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening 2021	106
11	WNT verantwoording	115
12	Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB.....	118

III Overige gegevens

1	Controleverklaring	126
1	Statutaire regeling winstbestemming.....	126

Voorwoord

Het jaar 2021 was ook voor Wierden en Borgen het tweede Corona jaar. Gelukkig konden we ook nu onze reguliere belangrijkste processen (verhuur, onderhoud en investeringen) redelijk normaal doorgaan. Wel is als gevolg van het vele thuiswerken het samenwerken aan een nog beter Wierden en Borgen achtergebleven.

Dat samenwerken doen we aan de hand van het in 2021 afgeronde ondernemingsplan met daarin aandacht voor het beter presteren voor onze huurders en woningzoekenden, samenwerking met andere organisaties en het verder verbeteren van de kwaliteit van ons vastgoed en de bedrijfsvoering. We doen dit aan de hand van drie beloftes met een externe én een interne werking:

- We zijn er voor jou;
- We leren en ontwikkelen;
- We voelen onze verantwoordelijkheid en geven je de ruimte.

Met dit ondernemingsplan kunnen we nog een aantal jaren verder.



KWH heeft het kwaliteitslabel voor Wierden en Borgen verlengd. Toch zijn we nog niet tevreden met de rapportcijfers die we krijgen van onze huurders voor de uitvoering van onze processen. We werken daarom aan betere processen. Zo zijn we gestart met de nieuwe functie verhuurmakelaar en een nieuw proces voor woningmutatie. Voor vastgoed is er een visie op vastgoed gemaakt. In deze visie hebben we zelf een vooral regisserende rol, waarbij we optimaal gebruik maken van de kennis

en kunde van de partijen waarmee we samenwerken. Op deze manier hopen we onder meer het tempo in de verduurzaming van onze woningen te kunnen opvoeren. Op dit moment zijn enkele grote projecten in uitvoering, waarbij we deze vorm van samenwerking succesvol uitgevoerd zien. Ook huurders zijn hierover tevreden.

In 2021 is er meer dan € 30 miljoen door Wierden en Borgen geïnvesteerd in vastgoed, ingrepen in het aardbevingsgebied meegerekend. Over het volume aan investeringen zijn we tevreden. Wel moet de realisatiegraad (het percentage wat daadwerkelijk is uitgevoerd ten opzichte van de planning in de begroting) verder omhoog. Dit geldt ook voor de beheersing van de planning en uitvoering van het planmatig onderhoud. Aan de verbetering van de beheersing van vastgoedprocessen geven we prioriteit.

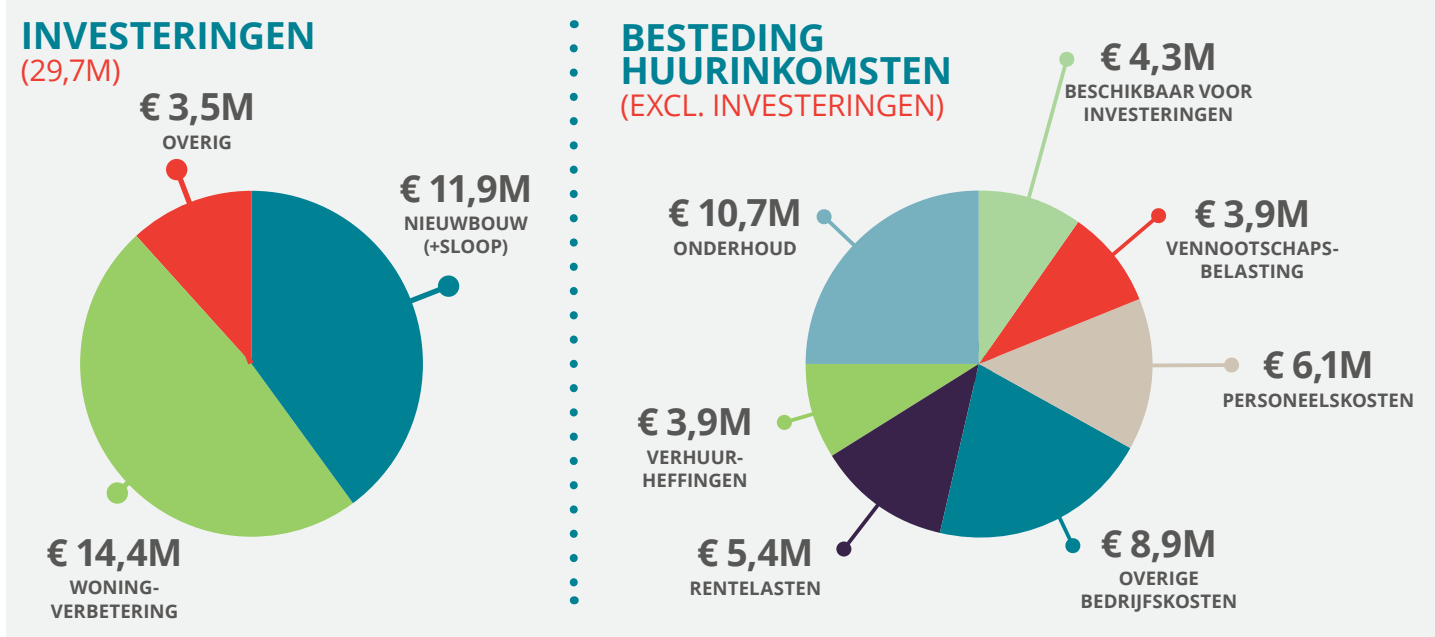
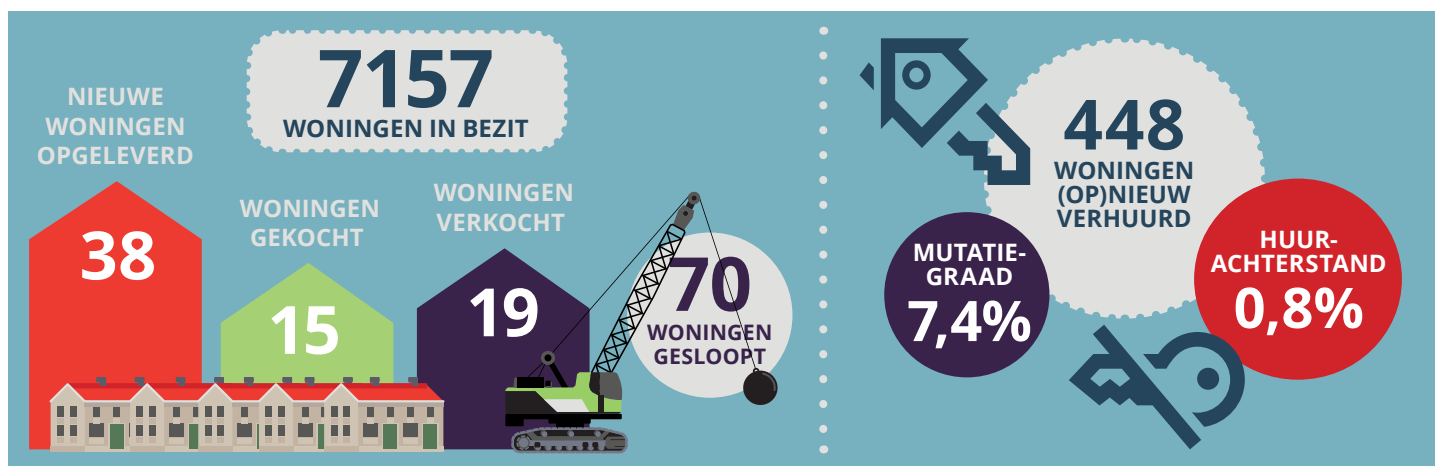
In het aardbevingsgebied opereren we naar vermogen. We bouwen nieuwe aardbevingsbestendige woningen en versterken bestaand bezit. Het tempo ligt echter nog te laag. Dit kan alleen omhoog wanneer de operationele samenwerking met de Nationaal Coördinator Groningen en de gemeentes verder verbetert. De goede intentie is er zeker. Er zijn goede voorbeelden, maar vaak is de praktijk (ook als gevolg van wet- en regelgeving en wijzigende normen) nog weerbarstig.

Financieel staat Wierden en Borgen er goed voor. We opereren (ruim) binnen de grenzen van solvabiliteit en liquiditeit, ook in de komende prognosejaren. We kijken in alle opzichten positief naar de toekomst.

Matthieu van Olffen
directeur-bestuurder



2021 in beeld





I Bestuursverslag

1 Ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden beknopt de belangrijkste externe ontwikkelingen en de gevolgen voor Wierden en Borgen besproken.

1.1 Krimp verdwijnt uit beeld

De afgelopen periode is uitgegaan van krimp in delen van het werkgebied van Wierden en Borgen. Dit gold met name voor de gemeente Eemsdelta. Onder meer uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat van krimp geen sprake meer is in de verwachtingen. Voor ons betekent dit dat beperkte groei van de woningmarkt, ook buiten de stad Groningen, mogelijk kan zijn. We verwerken dit in de komende versies van ons portefeuilleplan.

1.2 Prestatieafspraken AEDES-Overheid

Als gevolg van de discussie rondom het (deels) afschaffen van de verhuurderheffing is op landelijk niveau de afspraak gemaakt om uiterlijk 2028 geen woningen met E, F en G energielabels meer te hebben in het woningbezit van de corporaties. Deze afspraak sluit aan bij de wens en plannen van Wierden en Borgen om woningen zo snel mogelijk te verduurzamen. We verwerken dit dan ook in ons portefeuilleplan.

1.3 Agenda nieuw kabinet

In 2022 worden de plannen uit het regeerakkoord verder uitgewerkt. Deze hebben vooral betrekking op het vergroten van de woningvoorraad. Voor Wierden en Borgen heeft dit vooral betrekking op de stad Groningen. Wij zijn vrijwel zeker financieel in staat om ons deel van deze plannen in te vullen.

1.4 Verruiming financiële mogelijkheden corporaties

Door de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt de financiële ruimte van corporaties verruimd. Daarnaast krijgt Wierden en Borgen, los van vergoedingen voor schade en versterking, substantiële middelen vanuit het bestuursakkoord uit 2020 en vermoedelijk ook een vergoeding voor waardedaling beschikbaar. Wij kunnen deze inzetten voor (versnelling in) de verduurzaming van woningen, verruiming van het aantal beschikbare woningen in de Stad Groningen en de kernen daarom heen en leefbaarheid.

2 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 wij de feedback van huurders en woningzoekenden bekijken.

Doelstelling klanttevredenheid

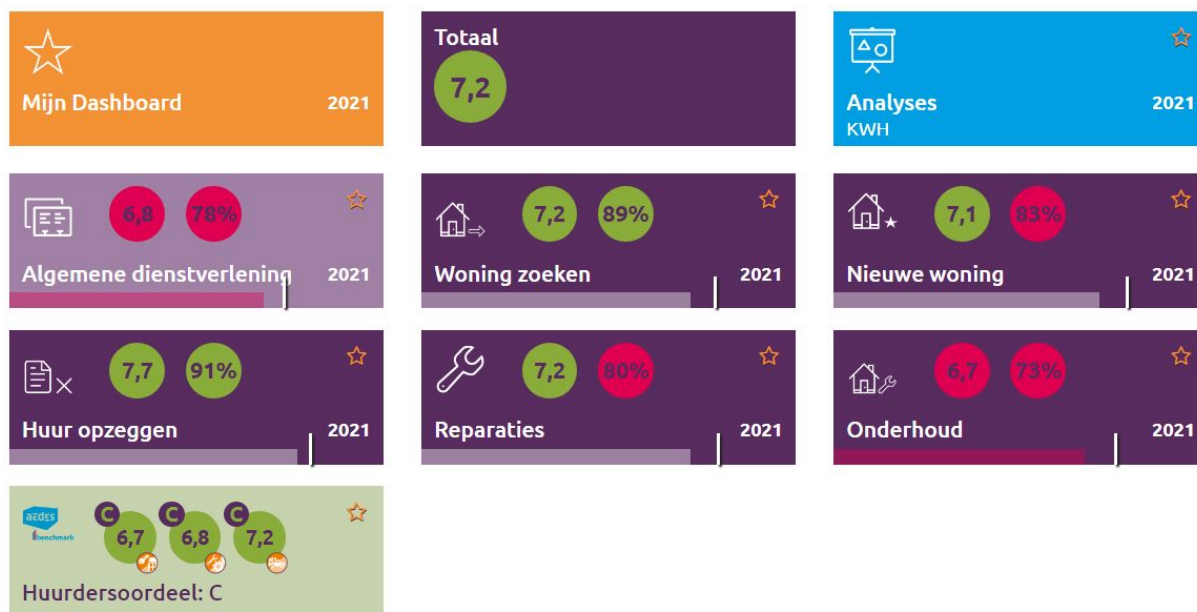
Onze doelstelling is om aan het keurmerk KWH-Huurlabel te blijven voldoen. Daarvoor moeten we minimaal op alle onderdelen een 7 (op een schaal van 1 tot 10) halen. Ook willen we dat minimaal 85% een voldoende geeft voor de 6 verschillende onderdelen:

1. Algemene dienstverlening
2. Woning zoeken
3. Nieuwe woning
4. Huur opzeggen
5. Reparaties
6. Onderhoud

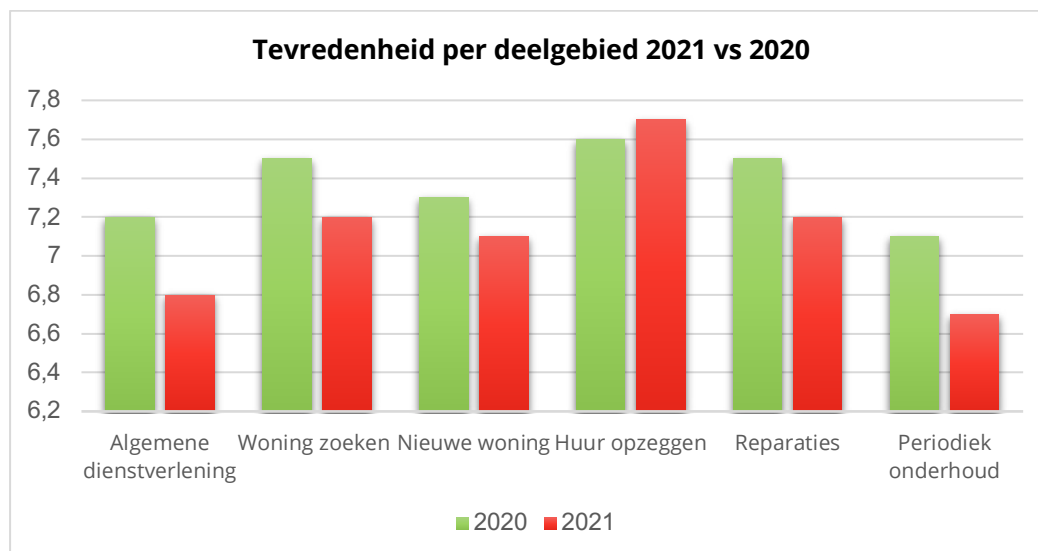
In maart 2021 werd het keurmerk KWH-Huurlabel met 2 jaar verlengd. Onze resultaten waren op alle onderdelen op of boven de norm van het keurmerk.

Klanttevredenheid in 2021

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2021 het volgende beeld zien.



In maart 2021 hadden alle onderdelen een cijfer boven de 7. Toch zien we dat de resultaten over de rest van het jaar wat teruglopen. Als we de scores van de onderdelen van 2021 vergelijken met 2020 dan zien we onderstaand beeld.



Wat we zien is dat zowel de algemene dienstverlening als het periodiek onderhoud behoorlijk lager werden gewaardeerd. Ook de tevredenheid over reparaties en het zoeken naar een woning nam af in vergelijking met het jaar daarvoor.

2.2 Klantcontacten

Aantal klantcontacten in 2021

Ons Woonpunt (klantcontactcentrum) is meestal het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en woningzoekenden. Onze huurders en woningzoekenden zijn onze klanten. In 2021 is het aantal klantcontacten uitgekomen op 52.100. Dit is een kleine stijging van 2% ten opzichte van het jaar ervoor. We zien daarbij een iets langere wachttijd en gesprekstijd dan de gestelde norm. In 2022 gaan we nog meer sturen op de kwaliteit van het gesprek. Dit gaan we onder andere doen door gebruik te maken van een geautomatiseerd klantfeedback-systeem. Wat opvalt in onderstaande grafiek is dat de baliebezoeken sinds corona niet mogelijk waren. Dat kan de stijging in de andere klantcontacten deels verklaren.

Servicenormen en cijfers Woonpunt	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019
Aantallen			
Totaal inkomende telefoongesprekken	39.475	38.817	37.407
Baliebezoek		492	3.600
Totaal e-mail	12.625	11.938	7.332
Bijzonderheden deze maand			
Totaal klantcontacten	52.100	51.247	48.339

Service normen en cijfers Woonpunt	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019
Service normen			
Wachttijd < 30 sec	43	36	38
Gesprekstijd < 210 sec	224	225	209
Afgebroken gesprekken < 3%	4,5%	4,1%	4,0%
Aantal afgebroken gesprekken	1.183	1.574	1.487
Aanmeldingen voor het Portaal (*)	200		
Actieve gebruikers Portaal	1.086		

Online klantcontact

Vanaf mei 2021 is het Woonpunt live gegaan met Whatsapp en Facebook Messenger. De inzet van WhatsApp en Facebook Messenger maakt onderdeel uit van de nieuwe online strategie van Woonpunt en Communicatie. Klanten kunnen contact met ons opnemen via deze kanalen. Aan het eind van het jaar lag het aantal online klantcontacten rond de 50 per maand. Hiervan was ongeveer driekwart een Whatsapp-contact. In juli is de tevredenheid gemeten over onze klantkanalen en daarbij werd Whatsapp beoordeeld met het rapportcijfer 7,6: het hoogste van onze klantcontactkanalen! We gaan ook in 2022 door met online klantcontact. Daarbij zetten we nog meer in op het gebruik van Whatsapp. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 7.

Taakmanagement: acties na het klantcontact

Wanneer een klant contact heeft gehad kan er een actie uit voortkomen. Die actie noemen we een taak. Medewerkers kunnen via een intern systeem een taak krijgen toegewezen. In 2021 is een start gemaakt om zorgvuldig het takenmanagementproces door te lichten en op te pakken. Het idee hierachter is dat achter iedere taak een klantwens zit. We hebben daarom meer aandacht besteed aan het tijdig en correct opvolgen van onze taken. Dit is onder andere gebeurd tijdens een centrale bijeenkomst. Daarnaast is er aandacht voor taken in het overleg van diverse teams. In 2022 gaan we hier meer aandacht aan besteden. Zo nemen we het aantal openstaande taken onder andere mee als Kritieke Proces Indicator (KPI) in rapportages.

Afhandeling van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

Bij reparatieonderhoud worden reparaties uitgevoerd op verzoek van de huurder. Via Mutatieonderhoud wordt de woning waarvan de huur is opgezegd opnieuw op het gewenste basisniveau gebracht. Dat doen we voordat de nieuwe huurder er komt te wonen.

Ondanks alle coronamaatregelen in 2021 hebben we het uiterste gedaan om alle reparatieverzoeken binnen afzienbare tijd uit te voeren. In 2022 werken we aan de verdere verbetering van onze dienstverlening en aan onze klantgerichtheid.

In 2021 kregen we 8.271 reparatieverzoeken van huurders. Inclusief service onderhoud zijn dat 11.362 verzoeken. Het aantal verzoeken ligt sinds de 2^e helft van het jaar hoger, omdat de vakman zoveel mogelijk direct wordt ingepland om de reparatie te verhelpen. Voorheen kwam er regelmatig eerst nog een opzichter bij de huurder. Op deze manier werken we steeds meer toe naar de zogenaamde first time fix en kortere doorlooptijden als er vervolgspraken voor de reparaties moeten worden gemaakt.

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 2021	Begroting 2021
Klachtenonderhoud	2.666	2.675
Mutatieonderhoud	1.425	1.010
Inzet eigen dienst	-1.008	-1.441
Totaal	3.083	2.244

2.3 Klachten

Klachtafhandeling

De meeste signalen van ontevredenheid worden via de reguliere contactkanalen opgelost. Als huurders of woningzoekenden er via die weg niet uitkomen kunnen zij gebruik maken van de klachtenprocedure. Het gaat hierbij om de officiële klachten die formeel zijn aangemeld via het Woonpunt en/of gericht zijn aan het management.

We proberen klachten zo goed en zo snel mogelijk op te lossen. En we zien de klachten als mogelijkheid om van te leren en om onze processen en/of informatie te verbeteren. Ook proberen we klachten te voorkomen door met onze meest belangrijke aannemers periodiek in gesprek te zijn. We bespreken de klantsignalen en klachten en kijken samen hoe we die in de toekomst kunnen voorkomen.

Aantal officiële klachten in 2021

Het aantal klachten kwam in 2021 uit op 48 en dat is meer dan de 35 klachten die ons in 2020 bereikten. Meer dan de helft hiervan werd in de eerste 4 maanden van 2021 gemeld. De meeste klachten hadden te maken met onderhoud van de woning. Deze klachten waren heel divers van aard. Het ging zowel om onderhoud dat door ons zelf wordt uitgevoerd als door derden. Daarnaast is in 2021 een aantal klachten meer projectmatig aangepakt, omdat het ging om onvrede vanuit een bepaalde straat of complex.

Regionale klachtencommissie

Wierden en Borgen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties (KCGC). Bij de KCGC zijn in 2021 vijf klachten over Wierden en Borgen ingediend. Daarnaast liep er nog een zaak die in 2020 al in behandeling was genomen. Drie van de vijf klachten uit 2021 zijn behandeld door de KCGC. Voor één van deze drie klachten heeft Wierden en Borgen uitstel van behandeling gevraagd en de technische klachten alsnog opgelost. De huurder heeft vervolgens de klacht ingetrokken. Bij de tweede zaak over een schadeclaim voor een weggehaalde schutting hebben wij een schikking getroffen tijdens de hoorzitting. Huurder en verhuurder hebben elk de helft van de kosten voor hun rekening genomen. Bij de derde zaak over slechte communicatie aangaande planmatig onderhoud is de huurder alsnog goed geïnformeerd. Huurder heeft de klacht vervolgens ingetrokken. Er zijn nu nog drie klachten in behandeling bij de klachtencommissie (waaronder de klacht uit 2020). Deze worden meegenomen naar 2022 voor afhandeling. De klachtencommissie geeft aan in het algemeen positief te zijn over de houding van klagers en woningcorporatie bij de behandeling van klachten. Het doel is de zaak minnelijk op te lossen.

3 Doelgroep

3.1 Betaalbaarheid

In 2020 hebben we samen met de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid geformuleerd. Een belangrijke pijler is betaalbaarheid. Het beleid is voor een periode van 5 jaar vastgelegd in een convenant. We streven naar eerlijke huren. Dit betekent dat we willen dat zowel bestaande huurders als nieuwe huurders een vergelijkbare huur betalen ten opzichte van de kwaliteit van de woning. In 2021 is een eerste evaluatie van het nieuwe huurbeleid gedaan. Ten opzichte van de voorliggende jaren biedt het beleid veel houvast en geeft het duidelijkheid over de ontwikkeling van de huren. Er zijn wel aandachtspunten.

Landelijke maatregelen

Allereerst is door de overheid in 2021 ingegrepen in het huurbeleid. Zo is mede door de inkomensonzekerheid en coronacrisis besloten dat woningcorporaties de huur niet mochten verhogen in 2021. Ook werden de corporaties wettelijk verplicht om de huren van huishoudens met een laag inkomen te verlagen naar de aftoppingsgrenzen, als deze voor deze specifieke huishoudens hoger lagen. Beide maatregelen hebben bijgedragen aan de betaalbaarheid, maar ook de werking van het huurbeleid verstoord. Bij het huurbeleid wordt gestuurd op een eerlijke balans tussen de huurprijs en de kwaliteit van woningen.

Betaalbare nieuwbouw

In 2021 zijn veel nieuwe woningen opgeleverd. Deze woningen zijn van hoge kwaliteit en hebben veelal streefhuren boven de aftoppingsgrenzen. Daar staat tegenover dat de energielasten van deze woningen erg laag zijn. Daardoor blijven de totale woonlasten betaalbaar. Een belangrijk aandachtspunt binnen het huurbeleid is om voldoende woningen (waaronder een deel van de nieuwbouw) beschikbaar te houden voor de primaire inkomensgroep. Deze groep is door de regelgeving rond passend toewijzen aangewezen op woningen met huren tot de aftoppingsgrenzen.

Huren en huurderiving

Huren zijn onze belangrijkste inkomstenbron. Onderstaande tabel geeft inzicht in de gerealiseerde huur ten opzichte van de begroting.

Huurderiving	Realisatie 2021	Begroting 2021
<i>Bedragen x € 1.000,-</i>		
Huuropbrengsten	43.642	43.540
Huurderiving	-928	-1.301
In procenten	-2,13%	-2,99%

De huurderving over 2021 bedraagt 2,13% versus een begrote huurderving van 2,99%. De gerealiseerde huurderving laat het volgende beeld in redenen en bedragen zien:

Huurderving 2021	x € 1.000,-
Sloop	275
Renovatie	243
Mutatie	205
Project/eigen gebruik	163
Projectwerkzaamheden NCG/TCMG	68
Lastig verhuurbaar	14
Overig	8
Mutatie voorziening oninbaarheid	-47
Totaal huurderving	928

3.2 Huurbetaling

Vanwege de coronacrisis hadden we verwacht dat meer huurders in financiële problemen zouden komen. Dit effect is uitgebleven. Wel was er gedurende het jaar sprake van maandelijkse schommelingen in de huurbetalingen. Concrete verklaringen zijn daarvoor niet gevonden. Over de gehele lijn bleef het achterstandspercentage redelijk stabiel.

We zijn in 2021 gaan werken met een nieuw systeem: Mind2Pay. Daarbij vinden meerdere handelingen geautomatiseerd plaats. Daardoor wordt er op meerdere momenten en via meerdere kanalen gecommuniceerd met huurders met een betalingsachterstand. Door vroegtijdig contact kan er meer persoonlijke aandacht worden geschonken aan huurders met betalingsproblemen.

Openstaand saldo zittende en vertrokken huurders (bedragen in €)				
	ultimo 2021	ultimo 2021	ultimo 2020	ultimo 2020
Zittende huurders	298.452	0,68%	235.208	0,37%
Vertrokken huurders	77.781	0,18%	146.210	0,23%
Totaal	376.232	0,86%	381.418	0,60%

3.3 Preventie en vroegsignalering

Wierden en Borgen heeft een actieve en preventieve aanpak bij betalingsproblemen. We komen in een zo vroeg mogelijk stadium in contact met betreffende huurder door te bellen en te mailen. Soms gaan we op huisbezoek. Daar waar nodig en mogelijk hebben we maatwerk ingezet. In 2021 hebben we nauw samengewerkt met de gemeente en de gemeentelijke kredietbanken. Ook in het kader van het maken van afspraken op basis van de vernieuwde Wet Gemeenschappelijke Schuldhulpverlening. Deze afspraken gaan over het uitwisselen van gegevens van huurders die een huurachterstand hebben met de gemeenten in ons werkgebied.

Deze samenwerking heeft als doel dat er minder behoefte komt aan schuldhulpverlening. In 2022 gaan we hier in ons werkgebied volop aan meewerken.

Ontruimingen

Wij streven ernaar om ontruimingen te voorkomen. Samen met onze partners werken we hier actief aan. In 2021 zijn er 7 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. In 2021 is de woning van één huurder ontruimd op basis van huurschuld.

Voorzieningenwijzer

Met de inzet van De VoorzieningenWijzer 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 gemeente hebben we het instrument in 2021 al aangeboden aan huurders in de gemeente Groningen. Daarnaast is in de gemeenten Eemsdelta en Westerkwartier gewerkt aan een uitvoeringsplan, zodat we het instrument in 2022 daar ook kunnen aanbieden. In de gemeente Het Hogeland hebben we nog geen afspraken kunnen maken over gezamenlijke inzet van het instrument.

3.4 Aansluiten vraag en aanbod

Beschikbaarheid

Vanuit het portefeuilleplan stuurt Wierden en Borgen op voldoende beschikbaarheid van woningen. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen, maar ook om een passende kwaliteit en locatie. De woningmarkt in ons werkgebied maakt net als in heel Nederland een forse opleving door. In onze regio is de Stad Groningen de economische en culturele motor. Hier is ook in landelijk perspectief een forse vraagstijging. Langs de belangrijkste verkeersassen en voorzieningenkernen verspreidt deze toegenomen druk op de woningmarkt zich ook naar de regio, tot in de kleinste kernen. Specifiek voor Noord-Groningen leidt dit ertoe dat de te verwachten krimp voorlopig nog niet aan de orde is. Of hierbij het spreekwoordelijke 'van uitstel komt afstel' van toepassing is blijft de vraag, juist omdat de regio relatief sterk vergrijsd is. Vooralsnog stuurt Wierden en Borgen zoveel mogelijk bij. Dit doen we door minder woningen te verkopen, door plannen om woningen te slopen uit te stellen en door gericht extra huurwoningen toe te voegen.

Toewijzing

Wierden en Borgen wijst de woningen toe op basis van de landelijke wet- en regelgeving. Voor de gemeente Groningen is daarnaast de huisvestingsverordening van toepassing. Woningen worden in het gehele werkgebied aangeboden via WoningNet.

In 2021 hebben we 95,53% passend toegewezen en voldoen we aan de norm van minimaal 95%.

Overzicht passend 2021	
Percentage passend toegewezen	95,53%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	299
Niet passend toegewezen	14
Boven inkomensgrens voor passend toewijzen	116
Totaal toegewezen	429
<i>Berekening percentage passend toewijzen</i>	
299 tov 313 (299+14) toewijzingen is	95,53%

Staatssteunregeling

Ook op dit gebied voldoen we aan de gestelde normen. We zien dat 3,03% een toewijzing betreft aan een huishouden met 'te hoog' inkomen. Dit komt mede doordat mensen waarvan het inkomen niet binnen de gestelde grenzen valt, niet kunnen reageren via WoningNet. Elke ruimte die wij invullen is daarom op basis van individuele casussen buiten geautomatiseerde processen om.

Overzicht staatssteunregeling 2021						
		inkomen t/m € 40.024		inkomen t/m € 44.655		Vrij toe te wijzen
Percentage werkelijk		95,34%		96,97%		3,03%
Percentage minimaal vereist		80,00%		90,00%		
Percentage maximaal vereist						10,00%
Speciale groep	21	4,90%	21	4,90%		
Onder de 1e inkomensgrens	388	90,44%	388	90,44%		
Tussen 1e en 2e inkomensgrens			7	1,63%		
Boven de 2e inkomensgrens en bijzonderheden					13	3,03%
Totaal						
Relevant aantal verhuringen: 429		409 tov 429		416 tov 429		13 tov 429

Mutatiegraad

De mutatiegraad (volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw); zonder nieuwbouw, tijdelijke verhuur en wisselwoningen) komt uit op 7,38% voor sociale huurwoningen.

Leegstand

Leegstands- reden	Aard- beving	Mutatie	Project	Reno- vatie	Sloop	Verkoop	Totaal
Duur							
0-15 dagen		154			1	1	156
16-30 dagen		106					106
31-60 dagen	1	63			12		76
61-90 dagen	1	27	10	1	19	4	62
91-180 dagen	5	31	3	1	25	11	76
>180 dagen	11	15	21	48	106	7	208
Totaal	18	396	34	50	163	23	684

Bij leegstand gaat het om verhuringen van woningen die in 2021 beschikbaar zijn gekomen en in hetzelfde jaar verhuurd zijn. Wierden en Borgen kent een hoge leegstand. Dit heeft meerdere redenen. Deels wordt de hoge leegstand veroorzaakt doordat we bij veel mutaties te maken hebben met aardbevingsschade die tijdens de mutatieperiode hersteld wordt. Een andere oorzaak heeft te maken met het grote aantal vastgoedprojecten. Omdat er voldoende wisselwoningen beschikbaar moeten zijn, vraagt dit om het tijdig beschikbaar en leeghouden van woningen. In 2021 lag de focus op de correcte registratie van de leegstandsredenen. Ook wilden we meer inzicht krijgen in wat de minimale periode is van leegstand om bijvoorbeeld voldoende wisselwoningen beschikbaar te hebben. In 2022 willen we meer gericht sturen op bepaalde vormen van leegstand.

Bijzondere doelgroepen

Ook afgelopen jaar hebben we zoveel mogelijk 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 toenemen.

We hebben huisvesting kunnen bieden aan statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en andere mensen met urgentie. Daarnaast hebben we een signalerende rol gespeeld bij kwetsbare bewoners en begeleiding naar de juiste ondersteuning.

Statushouders

In 2021 hebben we 37 statushouders gehuisvest in de gemeente Het Hogeland, 15 in de gemeente Eemsdelta en 3 in de gemeente Westerkwartier. In de gemeente Groningen vindt het huisvesten van statushouders op andere wijze plaats: hier krijgt de statushouder urgentie en zoekt hij zelf naar een woning binnen bepaalde criteria.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In 2021 hebben we 9 huurders gehuisvest die uitstroomden uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang.

Pilot wonen, werken leren jongeren.

In de gemeente Hogeland werken we mee aan pilot voor 18+ jongeren die in een woon- en leertraject zitten. Wij hebben hier in 2021 drie woningen voor beschikbaar gesteld.

3.5 Wonen, zorg en welzijn

In 2021 hebben we onze Visie op wonen, zorg en welzijn afgerond. De visie geeft kaders voor onze activiteiten en samenwerkingen in het sociaal domein. In het najaar zijn we gestart met de uitwerking van één van de speerpunten uit de visie: het ontwikkelen van een Maatwerkpakket Langer thuis. Met dit pakket willen we onze oudere huurders en mensen met een beperking ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in hun eigen woning en woonomgeving.

3.6 Verkoop woningen

Als onderdeel van de portefeuillestrategie verkoopt Wierden en Borgen sociale huurwoningen. In de eerste plaats om daarmee bij te sturen op de gewenste samenstelling van de eigen woningvoorraad. We kijken daarbij niet alleen naar het aantal gewenste woningen, maar ook naar de typologie. In 2021 zijn in totaal 19 huurwoningen verkocht. Doordat er relatief veel woningen met verkoopbestemming beschikbaar kwamen is halverwege 2021 besloten tot een algehele verkoopstop. Op uitzonderingen na zijn er daarna geen woningen meer verkocht. Mede door de toenemende vraag naar huurwoningen is in 2021 het aantal mogelijk te verkopen woningen met 60% verkleind naar zo'n 200 woningen. Er is daarvoor een opsplitsing gemaakt tussen woningen die actief voor verkoop in aanmerking komen en woningen die in de toekomst potentieel aan de actieve woningverkoop kunnen worden toegevoegd (circa 310). Ten opzichte van 2019 (890 woningen geselecteerd voor verkoop) wordt de strategie van het verkopen van woningen steeds minder toegepast.

3.7 Leefbaarheid

We hebben ons ingezet voor leefbare buurten en wijken voor onze huurders. Waar de leefbaarheid onder druk stond hadden we hier extra aandacht voor. Onze woonconsulenten signaleerden maatschappelijke problematiek en zorgden zo nodig voor aanmelding bij hulpverlening. Met wijk- en complexbeheer werkten we aan snelle oplossingen op het vlak van schoon, heel en veilig. Ook ondersteunden we bewonersinitiatieven met het leefbaarheidsbudget. Een aandachtspunt was en blijft bekendheid geven aan de mogelijkheden voor bewonersinitiatieven.

Leefbaarheid 2021 (bedragen in €)	Realisatie 2021	Begroting 2021
Out of pocket		202.000
Aanpak multiproblematiek en overlast	15.796	
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven	12.396	
Wijkbeheer - schoon, heel, veilig	115.527	
Totaal out of pocket	143.719	202.000
Toegerekende organisatiekosten	395.887	278.000
Totaal	539.606	480.000
In procenten	88%	

Leefbaarheid 2021 (bedragen in €)	Out of pocket	Personeelskosten	Totaal
Het Hogeland	91.947	177.855	269.801
Groningen	41.453	80.184	121.638
Eemsdelta	5.214	10.086	15.300
Westerkwartier	5.105	9.876	14.981
Totaal	143.719	278.000	421.719

Start ontwikkeling leefbaarheidsvisie

Najaar 2021 zijn we gestart met de ontwikkeling van onze leefbaarheidsvisie. Deze visie geeft ons kaders voor onze leefbaarheidsactiviteiten in de komende jaren.

Leefbaarheidsactiviteiten uitgelicht

Aanpak overlast en woonfraude

De aanpak van de zwaardere en complexe overlast vraagt continue aandacht van de woonconsulenten. Bij de zwaardere overlast- of zorgsituaties is er meestal sprake van meervoudige (psychosociale) problematiek. Samen met onze partners op dit gebied hebben we diverse interventies gepleegd. Opvallend in 2021 was het aantal situaties waar we met zogenaamde hoorders te maken hadden. Hoorders zijn mensen met verzameldrang, die alles willen bewaren. De begeleiding van huurders in deze woonsituatie is intensief en vraagt van meerdere partijen een goede en zorgvuldige samenwerking.

Inhaalslag met groen en grijs en algemene ruimten

In 2021 hebben we op diverse plekken in het gehele werkgebied aandacht besteed aan verwilderde of verwaarloosde groenstroken. We wilden meer overzicht en verbetering toegankelijkheid, bijvoorbeeld ook bij achterpaden. Ook is er extra aandacht besteed aan de algemene ruimten; entrees, galerijen. Aandacht voor schoonmaak, uitstraling en goederen.

Bewonersinitiatief Woonzorgcentrum Gabriël (Hoogkerk)

We hebben een bijdrage geleverd aan het bewonersinitiatief voor het Gabriël Woonzorgcentrum om mensen met elkaar te verbinden en eenzaamheid tegen te gaan.

Veiligheid en toegankelijkheid Seniorencomplex Woldweg (Ruischerwaard)

We hebben bij een seniorencomplex automatische deuropeners geplaatst om de toegang te verbeteren en een camera geïnstalleerd om het veiligheidsgevoel te vergroten.

Samen aan de slag vanuit Buurtwoning Suikerbuurt (Hoogkerk)

Samen met de gemeente Groningen en het WIJ-team is het gezamenlijk initiatief gestart om vanuit de buurtwoning de zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijk te vergroten. Via directe aanwezigheid in de buurt willen we op andere wijze in contact en in gesprek komen met huurders en andere buurtbewoners. Bijvoorbeeld over de problemen achter de voordeur en de zaken die spelen in de wijk.

Bewonersinitiatief Schoolstraat (Zuidwolde)

Hier hebben we geholpen bij een bewonersinitiatief waar we gezamenlijk een verwilderd stuk grond opnieuw hebben ingericht met een grasveld, fruitbomen en een bankje. Huurders en kopers hebben gezamenlijk de planten aangelegd.

Op pad met de Wiebowagen

In samenwerking met gemeente Het Westerkwartier hebben we energiepakketten uitgedeeld aan onze huurders. Met onze nieuwe Wiebowagen zijn we op pad geweest om de pakketten bij bewoners te bezorgen. Ook hebben we de Wiebowagen ingezet om in een aantal dorpen op te halen hoe bewoners daar de leefbaarheid beoordelen. Dit werd door bewoners erg gewaardeerd en wij hebben belangrijke input voor de toekomstige Leefbaarheidsvisie.

3.8 Participatie en bewonersbegeleiding

Wierden en Borgen biedt huurders begeleiding in alle projecten. Dit gaat om nieuwbouw-, versterkings- of verbeterprojecten. We werken daarbij met het 10-stappenplan en het sociaal plan. Participatie, persoonlijk contact en individuele begeleiding zijn pijlers van onze manier van werken in alle projecten. Ook in 2021 zijn er veel keukentafelgesprekken gevoerd en bewonersbijeenkomsten georganiseerd. En we zijn zoveel mogelijk fysiek in de wijk aanwezig geweest voor individuele vragen van huurders. In 2021 vond de evaluatie plaats van het sociaal plan (en het 10-stappenplan) samen met de huurdersorganisaties. Uit de evaluatie komen verschillende aanbevelingen. Hier gaan we samen mee aan de slag.

3.9 Vastgoed

3.10 Woningvoorraad

Ons woningbezit bestond op 31 december 2021 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 zoals staat in ons huurbeleid.

Woningbezit naar type	1e aftopping	2 ^e aftopping	Libera- lisatie	Vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	5.982	464	284	48	-	6.778
Bedrijven	-	-	-	-	24	24
Parkeerplekken	-	-	-	-	305	305
Overig	-	-	-	-	51	51
Totaal	5.982	464	284	48	380	7.158

3.11 Projecten in voorbereiding

In 2021 zijn wederom stappen gezet in de ontwikkeling en aanloop van onze projectenkalender. Aan de hand van het portefeuilleplan gaan we vooruit in onze opgave. De diverse projectteams werken vanuit alle afdelingen samen om onze grote ambities waar te maken. Waar we in 2020 het jaar afsloten met 575 woningen actief in projecten, doen we dat in 2021 met bijna het dubbele: 1030 woningen in diverse projecten. Omdat veel van onze projecten sterke onderlinge relaties hebben (gebied, typologie etc.), zijn ze weggezet in volgorde. Dat houdt in dat zodra de eerste projecten worden opgeleverd, de volgende(n) kunnen beginnen. Op deze manier proberen we in een optimale volgorde de plannen uit te voeren. Liefst met zo weinig mogelijk overlast naar onze huurders en omwonenden.

Met name in de opdrachtfase en de uitvoeringsfase zit een grote toename. Door steeds meer duidelijkheid over onze opgave, in versterking en verduurzaming, is er een grote toename van concrete opdrachten. Door onze eigen inzet meer te richten op de rol als regisseur, zoals we vanuit onze ontwikkelingsvisie Vastgoed willen, worden projecten sneller doorgezet vanuit ontwikkeling naar uitvoering. We weten steeds beter marktpartijen aan ons te binden en partnerschappen aan te gaan. Daarbij leiden onze portefeuillestrategie en het bouw-DNA van onze partner(s) samen tot een passend product. Voordeel in tijd en efficiëntie tekenen zich steeds meer af.

Voor 2022 ligt de nadruk op realisatie van alle voorbereidingen. Door externe factoren zoals corona en de contacten met NCG en ons eigen planningsoptimisme lopen we de laatste jaren vertraging op in onze planningen. In 2022 moet hier een kentering in komen en moeten alle voorbereidingen hun vruchten afwerpen. We koersen op een hogere realisatiegraad en een sterke toename in opleveringscijfers.

Stand van zaken projecten in voorbereiding 2021	Aantal VHE
Fase 1: opdrachtfase	355
Fase 2: ontwikkelfase	67
Fase 3: uitvoeringsvoorbereiding	608

3.12 Sloopwerkzaamheden

Een aantal sloopwerkzaamheden uit 2020 is uitgevoerd in 2021. In totaal zijn in 2021 70 woningen gesloopt. Dit betreft minder sloopwoningen dan begroot. Hoewel de plannen zijn uitgelopen, zijn de meeste sloopprojecten inmiddels wel ondergebracht en in uitvoeringsplanning opgenomen.

Sloopprojecten afgerond in 2021	Aantal VHE
Beatrixstraat Leens	4
Coendersweg Middelstum	14
Dobbestraat Woltersum	8
Loppersum fase 2	22
Kremerstraat Wehe-den-Hoorn	4
Ten Post fase 2	18
Totaal	70

3.13 Nieuwbouwprojecten

Net als bij de sloop is ook een groot aantal nieuwbouwwoningen (90 VHE) doorgeschoven vanuit 2020. De ambitie voor 2021 was al niet gering. Het gevolg is ook hier vertraging in de planning. In 2021 zijn in totaal 38 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen.

Opgeleverde nieuwbouw in 2021	Aantal VHE
Middelstum-Coendersweg 35+37 & 10 t/m 16*	4
Bedum-Kwekerij (Vogelzang)	18
Ten Post fase 2	16
Totaal	38
* Vier woningen zijn opgeleverd. Vanwege leveringsproblemen met keukens volgen de laatste begin 2022.	

3.14 Woningverbetering

In 2021 hebben we stappen gezet in de, met name, energetische verbetering van onze woningvoorraad. In delen van ons bezit is een grote behoefte aan directe woningverbetering vanwege vocht- en schimmelproblemen. In 2020 zijn we begonnen om ons bezit door te lichten en de urgente complexen te benoemen. De toezeggingen uit het verleden, klachten uit het heden, en de verwachtingen naar de toekomst hebben gezorgd voor een eerste lijst met woningen. Met de aanpak van de meest urgente woningen is gestart. In 2022 gaan we hier mee verder.

Ook wordt er gewerkt aan een Duurzaamheidskalender met hierin de strategische aanpak tot 2035. Dat sluit aan bij onze Duurzaamheidsvisie. De grote lijnen staan op papier, de exacte invulling volgt snel.

Woningverbetering 2021 (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Energetische verbeteringen	5.496	2.588
Overige woningverbeteringen	10.206	4.730
Totaal woningverbetering	15.702	7.318

3.15 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan het casco van woningen en overig vastgoed. Denk hierbij 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 wordt er geen kwaliteit toegevoegd, maar gaat dit om behoud van kwaliteit.

Rookmelders

In 2021 is een start gemaakt met het aanbrengen van rookmelders in ons gehele bezit. Vanuit de filosofie van onze ontwikkelingsvisie Vastgoed, is er een samenwerking opgezet met een externe partner. Deze partner voorziet de woningen van rookmelders volgens de geldende wet- en regelgeving. Hij werkt tegelijk samen met ons aan een beheersproces naar de toekomst.

Planmatig Onderhoud 2021 (bedragen x € 1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Planmatig Onderhoud	5.949	6.999
Contractonderhoud	1.985	2.061
Totaal	7.934	9.060

3.16 Aan- en verkoop

Wij passen een dynamische portefeuillestrategie toe. Dit betekent dat we woningen verkopen en nieuwe woningen toevoegen aan onze woningportefeuille. Dat doen we volgens ons beleid en kijkend naar de woningen die we hebben geselecteerd voor eventuele verkoop. We houden ons daarbij aan de afspraken met gemeenten.

Overzicht verkopen		
	Realisatie 2021	Begroting 2021
Verkoopopbrengst	2.941.628	2.324.000
Verkoopkosten inclusief huurderiving	-103.455	-46.000
Toegerekende organisatiekosten	-115.786	
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.300.632	-1.617.000
Nettoresultaat	421.755	661.000

Begroot voor 2021 was de verkoop van 17 woningen. Er zijn in totaal 19 woningen en 2 percelen grond verkocht. Er zijn meer woningen verkocht dan begroot voor een hoger bedrag maar door de hogere boekwaarden en verkoopkosten is het nettoresultaat uiteindelijk lager dan begroot was.

3.17 Aardbevingsschadeherstel

Wierden en Borgen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en risico's en daarmee de verantwoording in de jaarrekening.

Eerst gaan we in op de risico's en de beheersing daarvan. We geven aan om welk vastgoed het gaat. Vervolgens gaan we in op de al ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot gaan we in op de gevolgen voor de jaarrekening.

Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Wierden en Borgen geconfronteerd met verschillende belangrijke risico's als het gaat om de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering door aardbevingen.

De risico's zijn:

Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen. Dit laatste komt dan doordat eventuele kopers het gevoel hebben dat de bewoonbaarheid van de omgeving minder wordt door de bevingen (waardeschade). Daarnaast spelen ook demografische ontwikkelingen een rol (indirecte waardeschade);
- Risico op de 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 is in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade). In bepaalde gevallen betekent dit dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegenover 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 door aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten door inspanningen om schade te beperken. Ook is er het risico dat we moeten voorzien in noodvoorzieningen, zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten, doordat reparatie van schades of inspanningen om schades te behandelen/te beperken eerder moet gebeuren dan dat de vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overlegd met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Wierden en Borgen informeert beide partijen 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 en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid genomen voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de waardevermindering en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en toen is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) gestart met de uitvoering van deze wet. Wierden en Borgen gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade door de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM of door het IMG.

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

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

Aardbevingsgebied (* € 1 mln)	Aantal VHE	Marktwaaarde	WOZ waarde
Eemsdelta	701	79,8	79,5
Het Hogeland	3.606	465,0	427,9
Groningen	1.030	177,8	172,0
Westerkwartier	179	19,9	19,4
TOTAAL	5.516	742,6	698,8

De gemeente Eemsdelta en een groot gedeelte van de gemeente Het Hogeland vallen onder de kern van het bevingsgebied en liggen boven een gaswinningsveld. Ook het bezit van Wierden en Borgen in de voormalige gemeente Ten Boer (nu gemeente Groningen) valt onder het bevingsgebied.

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost-Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingschade handelde Wierden en Borgen zelf af. Hiervoor krijgen we een marktconforme vergoeding, op basis van een convenant tussen de corporaties en het Instituut Mijnbouwschade Groningen.

In 2020 en 2021 zijn er uitkeringen voor IMG-schades ontvangen waarbij Wierden en Borgen de plicht heeft om deze schades te herstellen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige stand van zaken. Naast de schadevergoedingen ontvangen we vergoedingen voor administratieve zaken en voor rente.

Stand van zaken afhandeling aardbevings- schades	Primo T1		Ultimo T1		Ultimo T2		Ultimo T3	
	x€1.000	Aantal	x€1.000	Aantal	x€1.000	Aantal	x€1.000	Aantal
Dossiers 2020 onderhanden	3.102-	413	1.898-	310	1.109-	202	419-	147
Dossiers 2021 onderhanden	-	-	956-	126	764-	162	699-	220
Dossiers 2020 afgerond - saldo moet naar exploitatie	438-	182	455-	286	768-	394	700-	429
Dossiers 2021 afgerond - saldo moet naar exploitatie	-	-	2-	8	12-	34	31-	91
Dossiers opgenomen in projecten	-	-	-	-	-	-	285-	38
Nog nader te duiden	78	51	113	66	141	77	60-	6
Totaal	3.461-	413	3.198-	436	2.512-	364	2.194-	367

Bovenstaande geeft cumulatief de aantallen en bedragen weer van de schadeherstelwerkzaamheden.

We zijn in 2021 gestart met 413 openstaande dossiers, waarvan in december nog 147 openstaan. In 2021 zijn in totaal (429 minus 182) 247 dossiers uit 2020 afgehandeld en 91 uit 2021.

In 2021 hebben we met drie partijen overeenkomsten gesloten voor de afhandeling van schadeherstel in ons bezit. We werken al langer in deze samenstelling aan schadeherstel, maar nu zijn de overeenkomsten opnieuw vastgesteld en bekrachtigd. Tegelijkertijd is er gewerkt aan verbetering in onze schadeopnames. We hebben samen met onze partners gewerkt aan het proces tot afhandeling hiervan. Resultaat is een grote toename in afgehandelde schades en tevreden bewoners.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade, bouwschade)

Gemeente	Versterkt door nieuwbouw	Versterkt door renovatie	Resterende opgave	Totaal
Groningen	16	91	146	253
Eemsdelta	4	0	357	361
Het Hogeland	18	0	393	411
Totaal	38	91	896	1.025

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

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het bezit van Wierden en Borgen. En daarmee ook op de vastgoedwaardering van Wierden en Borgen (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Wierden en Borgen. Hierbij zijn de verwachte kasstromen met de bestaande kennis ingeschat. Dit geldt ook voor de gehanteerde parameters. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan over waardedaling. Uit de uitspraak blijkt dat waardedaling van onroerend goed door aardbevingen aangemerkt worden als schade. Daarmee komt de schade in aanmerking voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Wierden en Borgen wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure, waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Wierden en Borgen heeft op onder andere 30 oktober 2018 NAM aansprakelijk gesteld voor de waardevermindering.

Het uitblijven van een minnelijke regeling met NAM is voor Wierden en Borgen aanleiding geweest om in april 2020 de dagvaarding voor de schadestaatprocedure aan te brengen. In de dagvaarding vordert Wierden en Borgen vergoeding van de schade die wordt geleden doordat het bezit door de aardbevingen minder waard is geworden. Wierden en Borgen heeft de berekening van de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisor. Volgens dit model bedraagt de waardevermindering voor

Wierden en Borgen € 33,9 miljoen. In de schadestaatprocedure wordt vergoeding van dit bedrag verlangd. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid over de vergoeding van de waardedalingsschade. De schade wordt dan uit het civiele recht gehaald, maar afgewikkeld via een publiekrechtelijke regeling. Bij brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is er waardedalingsschade. Maar dit effect is minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. De huurinkomsten staan in beginstel los van de waarde van het DAEB vastgoed. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar de “Grondslagen voor de waardering van activa en passiva” en de “Toelichting op de balans” zoals opgenomen in de jaarrekening.

Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Op 9 juni 2022 zijn wij akkoord gegaan met een minnelijke schikking in de procedure tegen de NAM inzake de waardedaling van het bezit in aardbevingsgebied van Wierden en Borgen. De overeengekomen vergoeding bedraagt EUR 17,6 miljoen en zal naar verwachting ontvangen worden in 2022.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade/bouwschade)

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in het bevingsgebied zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/CVW/NCG. De meerkosten worden geclaimd bij de NAM, zijn onderdeel van de projectbegrotingen en worden (discussies over onderdelen daargelaten) door de NAM vergoed. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

In het voorjaar van 2018 nam het kabinet een drastisch besluit ten aanzien van de toekomst van de gaswinning in Nederland. De afbouw hiervan zou versneld worden uitgevoerd. De verwachting van het kabinet was dat dit al snel tot verbeteringen in de seismische veiligheid zouden leiden. Dat heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) ertoe aangezet om advies in te winnen bij de Mijnraad (met sub-vragen aan TNO, Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) en een hooglerarenpanel) over de toekomst van de versterking.

Medio 2018 is een rapport verschenen van de mijnraad waarin de mijnraad de contouren aangeeft voor de uit te voeren versterkingen voor het bestaand bezit. Hierbij maakt de mijnraad onderscheid tussen gebouwen met een verhoogd risico en een licht verhoogd risico.

De verstevigingsopgave richt zich voor Wierden en Borgen op dit moment met name op de woningvoorraad in de gemeenten Eemsdelta, Het Hogeland en de voormalige gemeente Ten Boer (nu stad Groningen). Hier bevinden zich woningen van Wierden en Borgen met een (licht) verhoogd risico. Tot 2020 werd jaarlijks door de NCG een nieuwe “run gedraaid” op basis van het HRA-model (Hazard and Risk Assessment). Dit model is gemaakt om de seismische dreiging en het risico door de gaswinning in Groningen te berekenen. De eerste ‘run’ was in 2018, in de zomer van 2019 is een nieuwe run gedraaid naar de nieuwste inzichten op het gebied van bodembeweging en opstallen. Bij de genoemde aantallen moet worden opgemerkt dat deze het resultaat zijn van toepassing door de mijnraad en NCG van een statistisch model. Dit leidt in de praktijk tot vragen en mogelijke aanpassingen in de verdere besluitvorming. Het model is niet geschikt om uitspraken te doen of een pand veilig of onveilig is. Maar het model kan wel een uitspraak doen over de kans dat een gebouw wel of niet aan de norm voldoet. Daarom moeten gebouwen ter plekke worden opgenomen om te controleren of in het model de juiste gebouweigenschappen zijn toegekend. Experts moeten vervolgens beoordelen of een gebouw op norm is. Daaruit moet blijken of gebouwen veilig of onveilig zijn en of er versterkingsmaatregelen nodig zijn.

Voor Wierden en Borgen heeft dit geleid tot extra woningen met een licht verhoogd risico. Daarnaast zijn er nog diverse woningen die onderdeel uitmaken van het oude inspectieprogramma van de NCG, die onderdeel uitmaken van zgn. “batches”. Wierden en Borgen is permanent in gesprek met de NCG en de gemeenten om het versterkingsprogramma actueel te houden en de versterkingsopgave zo snel mogelijk uit te voeren. In november 2020 is daarnaast een bestuursakkoord gesloten tussen het Rijk en de regio, waarin wordt geprobeerd meer financiële duidelijkheid voor woningeigenaren in het versterkingsprogramma te geven. Wierden en Borgen heeft op basis van dit bestuursakkoord een afwegingskader gemaakt. Daaruit wordt duidelijk of een woning volgens het uitgebrachte versterkingsadvies wordt versterkt of dat er een herbeoordeling wordt aangevraagd, waarbij tegen de nieuwste normen de noodzakelijke versterking opnieuw wordt bepaald.

Wierden en Borgen heeft in 2021 24 woningen versterkt door nieuwbouw. Verder zitten er 336 woningen in het traject voor sloop naar nieuwbouw. Hierbij zitten er concreet 193 woningen in de voorbereiding. Tevens zijn er 8 woningen versterkt door renovatie en 16 woningen zitten in de opdrachtbevestiging voor versterken door renovatie. Vanuit de Bestuurlijke afspraken november 2020 worden woningen beoordeeld volgens de z.g. typologie aanpak. De kern hierbij is dat volgens de nieuwste inzichten wordt gewerkt. Met de typologiebenadering kunnen vergelijkbare woningen in één keer beoordeeld worden en hoeft dat dus niet meer per individuele woning. Bedoeling daarvan is versnelling van het proces. Daarmee is de versterkingsoperatie weer in een andere fase gekomen, die opnieuw een logische en samenhangende aanpak bemoeilijkt. In het totaal van 997

woningen hebben wij tot nu toe 722 versterkingsadviezen ontvangen. Na ontvangst wordt er intern een financiële en kwalitatieve afweging gemaakt of de woning volgens het huidige advies wordt uitgewerkt of dat we gaan voor herbeoordeling volgens de nieuwste inzichten. Tot nu toe is er van de 722 adressen voor 297 adressen een herbeoordeling aangevraagd. Deze aanvragen moeten nog worden goedgekeurd door NCG voordat we vervolgstappen kunnen zetten, zoals het aanvragen van subsidies. De praktijk is dat na een herbeoordeling veel woningen “op norm” worden verklaard en dus veilig zijn. De versterkingsoperatie vindt plaats in de drie gemeenten: Het Hogeland, Groningen en Eemsdelta.

Voor het zorgcomplex Langs de Lijn (VvE) is een start gemaakt met de voorbereiding van het versterken. Voor de overige zorgcomplexen wordt in 2022 een start gemaakt, waarbij vooraf een nieuwe review van de bestaande versterkingsadviezen wordt gemaakt.

Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Wierden en Borgen ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten voor adviseurs. In 2021 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een conceptakkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2021-2023. Deze vergoeding van de NAM dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten eerst de in het kader van de bevingproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Wierden en Borgen € 25,8 miljoen aangevraagd. Inmiddels heeft Wierden en Borgen hiervan € 18,5 miljoen ontvangen. Het overige ontvangt Wierden en Borgen in 2023. In het najaar van 2021 heeft Wierden en Borgen haar huurders in het aardbevingsgebied conform de regeling 750 euro tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten en het reeds ontvangen bedrag staat nog op de balans.

Gevolgen voor de jaarrekening

Door bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden over de vastgoedwaardering per 31 december 2021. De financiële consequenties hiervan zijn vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen, door:

- de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed,
- de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen,
- het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering)
- en de lopende gesprekken en diverse procedures met verschillende partijen.

Wierden en Borgen heeft ook beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade op te vangen en de bedrijfsvoering voort te zetten. Het gaat hierbij om de timing van het verschil tussen uitgaande kasstromen door schadeherstel en -beperking en extra kosten in de bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen. Het bestuur verwacht met de huidige kennis dat Wierden en Borgen hiertoe in staat is. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft voorlopig geen effect op de leningsvoorwaarden. De financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij we per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds voldoen. Het gaat hier om rentedekking, solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Wierden en Borgen schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

4 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 huurderorganisaties die de huurders vertegenwoordigen, gemeenten met wie we afspraken maken, aannemers die voor ons bouwen, zorginstellingen die zorg verlenen aan onze huurders, leveranciers die ons producten leveren etc.

4.1 Prestatieafspraken

Wierden en Borgen heeft voor 2021 in alle vier gemeenten prestatieafspraken gesloten met de gemeenten en huurdersverenigingen: Groningen, Eemsdelta, Westerkwartier en Het Hogeland. Deze afspraken zijn het kader voor onze samenwerking aan goed wonen in alle gemeenten. Ze beslaan de verschillende thema's die ook in dit jaarverslag centraal staan. We kunnen tevreden zijn over de uitvoering van de afspraken in 2021. Het merendeel van de afspraken hebben we in samenwerking uitgevoerd of opgestart. Er zijn ook zeker een aantal aandachtspunten, niet alle afspraken zijn gehaald of opgestart. Deze afspraken hebben we in goed overleg met onze stakeholders opgenomen voor 2022. De prestatieafspraken krijgen daarnaast ook steeds meer een meerjarig karakter met ambities waar we de komende jaren naar toe werken.

4.2 Overleg huurdersorganisaties

In 2021 was er zeven keer een bestuurlijk overleg tussen Wierden en Borgen en de drie huurdersorganisaties; Huurdersvereniging de Marne – De Terpen, Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk en Huurdersorganisatie HEG (Hogeland, Eemsdelta, Groningen).

Tijdens deze overleggen werd gesproken over beleid, diverse externe en interne ontwikkelingen en over de kwaliteit van dienstverlening, onderhoud en beheer. Tijdens het bestuurlijk overleg werden de onderwerpen geagendeerd die benoemd zijn in de Overlegwet. Bij alle ontwikkelingen streven wij ernaar om de huurdersorganisaties zo vroeg mogelijk te betrekken, waardoor er steeds meer in gezamenlijke werkgroepen, lokale werkgroepen of in co-creatie wordt gewerkt. Wij waarderen de betrokkenheid waarmee de huurdersorganisaties de belangen van huurders behartigen en de actieve en constructieve bijdrage die de huurdersorganisaties leveren. Twee keer per jaar gaan de directeur-bestuurder en de manager wonen bij de individuele huurdersorganisaties op bezoek, voor een informeel overleg zonder agenda. Van beide kanten wordt dit als waardevol ervaren.

Gespreksonderwerpen bestuurlijke overleggen

In 2021 is er intensief met elkaar gesproken over diverse onderwerpen. We noemen hier de grotere thema's en onderwerpen;

- monitoring huurbeleid en de eenmalige huurverlaging
- ondernemingsplan
- kaderbrief en begroting

- biedingen en prestatieafspraken
- duurzaamheidsbeleid
- portefeuilleplan
- evaluatie sociaal plan en 10-stappenplan
- visie Wonen, zorg en Welzijn
- divers thema's in relatie tot aardbevingsproblematiek
- uitwerking beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Groningen
- plan van aanpak visie leefbaarheid
- voortgang inzet voorzieningenwijzer
- knelpunten in projecten, onderhoud en dienstverlening
- excursiemiddag met RvC, huurdersorganisaties en MT

De bijdrage vanuit Wierden en Borgen aan de huurdersorganisaties betrof in 2021:

- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk € 36.216
- Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta, Groningen € 35.860
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen € 35.275

4.3 Bewonerscommissies, projectcommissies en activiteitencommissies

Naast de huurderorganisaties zijn er bewonerscommissies, activiteitencommissies en tijdens de uitvoeringsperiode van projecten soms ook projectcommissies. Deze commissies zijn vooral actief in en om hun eigen gebouw of straat. Met deze commissies wordt regelmatig gesproken en informeel contact onderhouden door de woonconsulenten, wijkbeheerder en huismeester.

4.4 Overige 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. We zetten deze contacten voort in 2022.

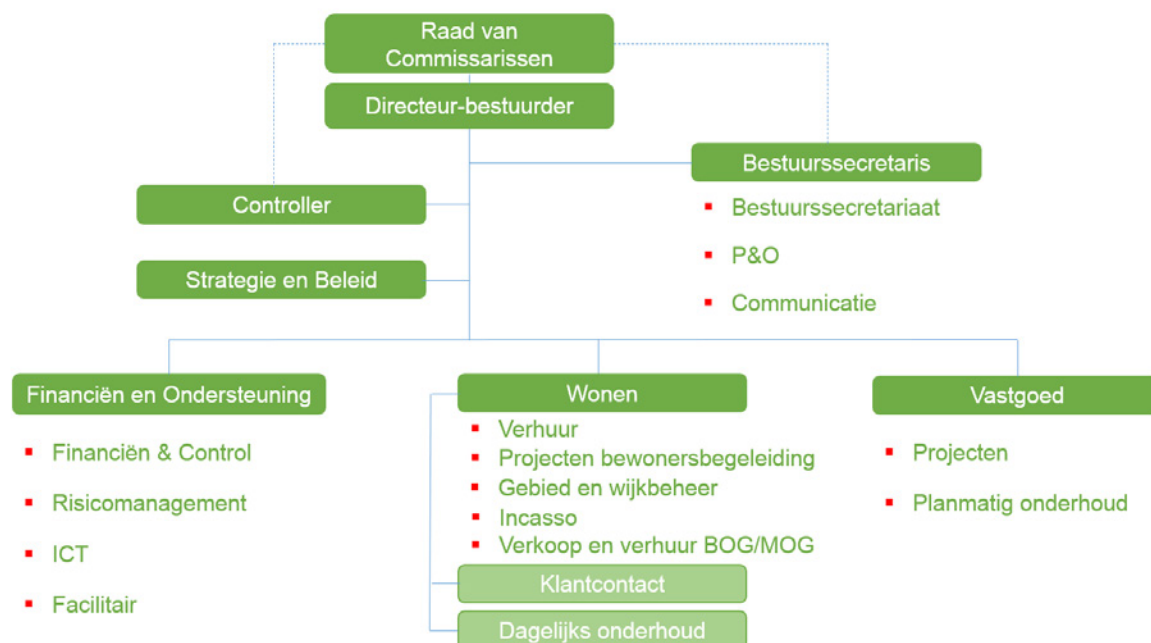
Binnen het aardbevingsdossier werken wij samen in Kr8-verband, de acht corporaties in het aardbevingsgebied. Wij voeren gesprekken over de versterking met de gemeenten, de provincie, de NCG en het ministerie van BZK. Wij maken deel uit van de G13. Dit is een samenwerkingsverband van corporaties in de provincie Groningen. In G13 verband werken we o.a. samen aan de energietransitie.

Op uitvoerend niveau werken wij samen met diverse organisaties in ons werkgebied bijvoorbeeld de OGGz, de politie, gemeente, kredietbanken, sociaal teams, stichting Present, buurtbemiddeling divers hulpverleningsinstanties, collega corporaties, etc.

5 Organisatie

5.1 Organisatiestructuur

In 2021 is de organisatiestructuur ongewijzigd gebleven.



5.2 Ondernemingsplan

Eén van de grote mijlpalen in 2021 was het vaststellen van een nieuw ondernemingsplan. De beloftes, strategieën en doelen uit het ondernemingsplan moeten de komende jaren landen in alles wat we als organisatie doen. Om daar een goede start mee te maken organiseerden we meerdere interne (video)bijeenkomsten en een bedrijfsmiddag. Medewerkers kregen een routekaart met de hoofdlijnen van het ondernemingsplan thuisgestuurd. We hebben het verhaal (corporate story) van Wierden en Borgen opgeschreven en vertaald naar een korte bedrijfsfilm. De film schets een kort en eerlijk verhaal. Over het doel, de uitdagingen, de inzet en het geduld dat we vragen van onze bewoners. We zijn er nog niet, maar samen zetten we onze schouders eronder. Er ligt een uitvoeringsprogramma om te zorgen voor voortgang op verschillende thema's. Een interne werkgroep zet zich op allerlei manieren in om de aandacht te blijven vestigen op het ondernemingsplan. In 2021 bedachten ze bijvoorbeeld de Wieb: een interne bibliotheek met inspirerende boeken om te blijven leren en ontwikkelen.

5.3 Personeel en organisatie

HRM-Beleid

In 2021 zijn we verder bezig geweest met het uitvoeringsplan van het HRM-beleid. In het HRM-beleid staan vijf richtinggevende principes. Door deze 'bril' kijken we 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.

Deze leidende principes zijn de basis van vijf speerpunten waarin we visie naar actie te vertalen. Deze vijf speerpunten zorgden dit jaar voor heldere kaders om mee aan de slag te gaan.

1. *De basis op orde en dan verder*

In 2021 is de basis verder op orde gebracht. Vanaf 1 januari 2021 is het thuiswerkbeleid geïmplementeerd. Dit wordt in het voorjaar van 2022 geëvalueerd. Daarnaast zijn we gestart met Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) als onderdeel van een compleet arbobeleid. Samen met de managers zijn de risico's in kaart gebracht. In T1 van 2022 wordt het Plan van Aanpak RI&E in uitvoering gebracht.

2. *Dienend leiderschap*

In 2021 hebben de leden van het MT meerdere sessies gehad onder begeleiding van een externe adviseur. Tijdens deze sessies stond onder andere dienend leiderschap centraal. Het meer laten leven van het dienend leiderschap, ook onder medewerkers, is een doel waar we de komende jaren verder mee bezig gaan.

3. *Continue ontwikkeling*

Afgelopen jaar is er door verschillende medewerkers gebruik gemaakt van het beschikbare persoonlijke opleidingsbudget om zich individueel te ontwikkelen. Daarnaast zijn er meerdere personen binnen de organisatie doorgestroomd in een andere functie. Dit is een goed voorbeeld van het talentmanagement voor de medewerkers van Wierden en Borgen. Ook zijn we in 2021 voor het eerst aangesloten bij Talent van het Noorden. Dit is een traineeship-programma om young professionals te interesseren en introduceren in de corporatiesector.

4. *Strategische personeelsplanning*

In het voorjaar van 2021 heeft het MT samen met P&O meerdere sessies gehad over strategische personeelsplanning (SPP). SPP helpt leidinggevendenden om meer toekomstgericht te zorgen voor de juiste persoon op de juiste plaats. Een van de vervolgacties was het voeren van een goed ontwikkelgesprek tussen

medewerker en leidinggevende. Deze gesprekken zijn in het najaar van 2021 gevoerd. Hierin stond ontwikkeling centraal: zowel een terugblik op de doorgemaakte ontwikkeling, als een vooruitblik op de gewenste ontwikkeling in de aankomende periode.

5. *Rendement van Geluk*

In 2020 deden we voor het eerst een Rendement van Geluk-programma. We bieden het programma om het jaar aan. Dat betekent dat we het in 2022 hervatten. Alle medewerkers worden uitgenodigd om de Gelukkig Leven-vragenlijst in te vullen en een persoonlijk gesprek te voeren met de coaches van Rendement van Geluk.

Vacatures

In 2021 waren er meerdere vacatures.

Binnen de afdeling Wonen is het verhuurmutatieproces herzien. Daardoor is er een nieuwe functie Verhuurmakelaar ontstaan. Hiervoor hebben we in 2021 een werving- en selectieproces opgestart en met succes afgerond. Door interne verschuivingen en ziekte zijn er in 2021 een aantal vervangende Woonconsulenten (projecten) begonnen. Dit was ook het geval binnen het Woonpunt.

Afdeling Financiën en Ondersteuning is in 2021 aangevuld met een Inkoper, Senior projectcontroller en een Coördinator van de financiële afdeling. Dit past in een van onze strategieën “we worden een steeds efficiëntere organisatie met professionals”. Binnen afdeling Vastgoed is eenzelfde keuze gemaakt door een vacature te stellen voor een Coördinator om het planmatig onderhoud op orde te brengen.

Binnen de Staf waren er verschuivingen in de functies Bestuurssecretaris en Managementassistent. Wegens ziekte is de Staf tijdelijk aangevuld met een Communicatiemedewerker.

Bezetting

De vastgestelde formatie voor 2021 was 98,4 FTE. Dit is inclusief inleen. Het feit dat onze corporatie in een bevingengebied ligt zorgt voor extra activiteit, waardoor er ook meer medewerkers nodig zijn om deze activiteiten te ontplooiën. Het gemiddeld aantal FTE in dienst was 83,6 in 2021, het gemiddeld aantal FTE inhuur was 14,5 in 2021.

Personele bezetting in FTE	Gemiddeld 2021	Begroting 2021
Directeur en S&B	6,5	6,5
Financiën en Ondersteuning	13,7	13,7
Staf	6,3	6,5
Vastgoed	22,6	23,6
Wonen	49,0	48,2
Eindtotaal	98,1	98,4

Ziekteverzuim

In 2021 is het totale ziekteverzuimpercentage 10,13%. Dat is een grote stijging ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit valt te verklaren door wederom veel langdurig ziekteverzuim, voornamelijk binnen de afdeling Wonen. Het langdurige verzuim binnen de hele organisatie was grotendeels van medische aard. Onze invloed hierop is dus beperkt. In situaties die wel beïnvloedbaar waren zijn interventies uitgevoerd. We zien eind 2021 een daling in het ziekteverzuimpercentage door (gedeeltelijk) herstel van een aantal medewerkers. De verwachting is dat deze lijn in 2022 zal doorzetten.

Vertrouwenspersoon

De vertrouwenspersoon is verbonden aan bureau De Vertrouwenspersoon (www.devertrouwenspersoon.nl). Wij vinden het van groot belang dat medewerkers deze functionaris als laagdrempelig, onafhankelijk en objectief ervaren. De vertrouwenspersoon is beschikbaar voor integriteitsmelding en meldingen rondom misstanden en sociale veiligheid. De beleidsstukken hierover zijn in 2020 herschreven. In 2021 hebben we deze thema's besproken met medewerkers in twee sessies 'Beleid komt tot leven'. Hierin zijn de onderwerpen sociale veiligheid en integriteit behandeld, onder begeleiding van onze vertrouwenspersoon.

Uit evaluatie met de vertrouwenspersoon blijkt dat medewerkers van Wierden en Borgen in 2021 1 keer contact hebben gezocht. Door de vertrouwenspersoon is uiteindelijk geconstateerd dat dit geen melding betrof van grensoverschrijdend gedrag. Samen met de vertrouwenspersoon hebben wij de ontwikkelingen binnen Wierden en Borgen besproken. Het is van belang dat de Vertrouwenspersoon-functie actief en bij herhaling wordt uitgedragen en dat zij op hoofdlijnen geïnformeerd blijft over organisatieveranderingen.

Beleidsstukken en procedures

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

- Thuiswerkbeleid (februari 2021)
- Beleid komt tot Leven (juni 2021)
- Ontwikkel- en feedbackcyclus (juli 2021 opgestart)
- Gunningsadvies inleen extern personeel (september 2021 opgestart)
- Regeling Vervroegde Uittreding (oktober 2021)

Ondernemingsraad

Naast de overlegvergaderingen en Art. 24 overleg spreekt de 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. Er zijn in 2021 diverse advies- en instemmingsaanvragen ingediend door de bestuurder en er is over verschillende onderwerpen gesproken.

Aanvragen

- Adviesaanvraag Verhuurmakelaar (positief geadviseerd 2021)
- Adviesaanvraag opdrachtverstrekking RI&E (positief geadviseerd 2021)
- Instemmingsaanvraag Werving en Selectiebeleid (instemming 2021)
- Instemmingsaanvraag Integriteitsbeleid (instemming 2021)
- Instemmingsaanvraag Beleid Sociale Veiligheid (instemming 2021)
- Instemmingsaanvraag Thuiswerkbeleid (instemming 2021)
- Instemmingsaanvraag GPS-tracking (instemming 2021)
- Instemmingsaanvraag keuze uitvoerder RI&E (instemming 2021)

Advies

- Advies gegeven op Visie Vastgoed
- Adviesaanvraag opdrachtverstrekking RI&E (positief geadviseerd 2021)

Onderwerpen

- Werkdruk
- Opgave organisatie
- Thuiswerken
- Veiligheid
- Basis op orde (o.a. ERP)
- Bijzonder beheer
- Werkoverleggen
- Ondernemingsplan
- Visie Vastgoed

5.4 Communicatie

Vanuit de gedachte dat iedere collega communiceert en bijdraagt aan de beeldvorming van de organisatie hebben we in 2021 ingezet op een brede verbetering van de communicatieve vaardigheden. Zo startten we onder andere met een schrijftaining voor alle medewerkers. Wat ook opvalt is dat we in 2021 pro-actiever communiceren: vanuit projecten, door het regelmatig versturen van persberichten en met posts op onze social media-kanalen.

Ontwikkeling en realisatie nieuwe website

In nauwe samenwerking met huurdersorganisaties is een nieuwe website voor Wierden en Borgen ontwikkeld. Deze nieuwe website ging voor de zomer van 2021 live. Alle informatie op de website is herschreven, aangescherpt en gebundeld op informatieve pagina's. Uniek onderdeel van de website zijn de updates vanuit de projecten. Iedere medewerkers in een projectteam kan zelf korte updates plaatsen op een projectpagina. De laatste updates zijn zichtbaar op de homepage. Geïnteresseerden kunnen de projectpagina's volgen en krijgen bij een nieuwe update een melding per e-mail.

Nieuw: Facebook, Facebook Messenger en Whatsapp

We hebben de online dienstverlening uitgebreid met Facebook Messenger en WhatsApp.

Sinds mei 2021 kun je het Woonpunt vragen stellen via deze kanalen. Ook zijn we gestart met het plaatsen van berichten op Facebook. Als daar vragen of opmerking worden geplaatst reageren we. We zijn als organisatie zichtbaar en aanspreekbaar. De inzet van WhatsApp en Facebook Messenger maakt onderdeel uit van de nieuwe online strategie van Wierden en Borgen.

Onderzoek naar huurderscommunicatie

Op welke manier willen huurders graag door Wierden en Borgen worden geïnformeerd? En wat vinden zij van de middelen die Wierden en Borgen tot nu toe inzet? Die vragen hebben we aan huurders voorgelegd in een onderzoek naar onze communicatiemiddelen en -kanalen. Het onderzoek is in de eerste helft van 2021 uitgevoerd. Meer dan 750 huurders vulden de vragenlijsten in. Uit dit onderzoek blijkt dat het huurdersmagazine Op Stee (70%) en de brieven (60%) de meeste bekende communicatiemiddelen zijn. Deze beide middelen worden ook het beste gelezen. Daarnaast zijn huurders het meest tevreden over de nieuwe website. Die krijgt een 7,4. Als verbeterpunt krijgen we mee dat informatie in diverse communicatiemiddelen nog duidelijker en actueler mag. Met dat eerste punt konden we meteen aan de slag tijdens de schrijftrainingen.

Over de communicatiekanalen kwam het volgende uit de onderzoeksresultaten: Bijna iedereen (97%) weet dat je Wierden en Borgen kunt bellen. En het merendeel (86%) deed dat ook al eens. Opvallend is dat WhatsApp het hoogste cijfer krijgt qua tevredenheid. We zijn er nog maar kort mee begonnen, maar huurders vinden het erg prettig. We kregen voor dit kanaal een 7,6. Ter verbetering geven huurders aan dat ze sneller en beter geholpen willen worden op kantoor en via e-mail/online contact.

Huurders waarderen de communicatie van Wierden en Borgen gemiddeld met een 6,8. Belangrijkste verbeterpunten gaan over onze dienstverlening in de volle breedte: sneller reageren, deskundigheid van medewerkers, transparante informatie geven en afspraken nakomen. Een deel van de huurders heeft zich via dit onderzoek aangemeld voor het huurderspanel. In 2022 starten we met dit panel en leggen we hen verschillende vragen voor.

B1-Schrijftrainingen huurderscommunicatie

We willen de huurders centraal stellen bij alles wat we doen. Dat betekent ook dat we begrijpelijk moeten communiceren. Geen moeilijke taal, geen ingewikkelde zinnen. Brieven en e-mails die iedereen snapt en prettig vindt. Dat is best een uitdaging vanwege de vaak ingewikkelde materie. Helder en duidelijk communiceren is voor ons daarom een belangrijk aandachtspunt.

Veel informatie ontvangen huurders schriftelijk van Wierden en Borgen. De leesbaarheid van al deze teksten moet goed zijn. Daarom hebben we gekozen om alles op niveau 'B1' te willen schrijven. Als we zo schrijven begrijpt 85% van de Nederlandse bevolking de tekst.

Eind 2021 is gestart met het trainen van medewerkers die regelmatig teksten voor huurders schrijven. Er worden interne schrijfcoaches opgeleid die blijvend aandacht vragen voor dit thema.

Schrijftraining besluitvormingsdocumenten

Het eenvoudig en begrijpelijk schrijven willen we niet alleen doorvoeren in onze huurderscommunicatie. Ook interne documenten kunnen we verbeteren door helder te structureren en duidelijke adviezen te formuleren. Het gebruik van eenvoudige taal verbetert de interne informatie en communicatie. Ook versnelt het naar verwachting de afstemming en besluitvorming.

In 2021 zijn we daarom naast de B1-Schrijftrainingen ook gestart met trainingen over hoe we dat het beste kunnen doen. Medewerkers die veel stukken schrijven voor het managementteam deden mee aan deze trainingen. In 2022 gaan we verder met het aanpassen van de interne formats aan deze nieuwe structuur en werkwijze.

6 Risicomanagement

6.1 Opzet risicomanagement

Wierden en Borgen heeft in een strategiekaart doelstellingen geformuleerd over hoe we onze ambities willen realiseren. Risicomanagement draagt bij aan het bereiken van onze doelstellingen. Wij willen tijdig risico's onderkennen om passende acties te ondernemen. Ook willen we regelmatig toetsen of de genomen maatregelen zorgen voor een effectieve en efficiënte beheersing.

We volgen bij het risicomanagement het 'Three Lines Model'. Dit betekent dat de eerstelijns rol (het management) verantwoordelijk is voor de kansen en risico's, zodat wij in staat zijn om onze doelstellingen te behalen. De tweedelijnsrollen verlenen assistentie bij het risicomanagement. Internal audit geeft vanuit de derdelijnsrol onafhankelijke en objectieve assurance en adviezen over de toereikendheid en effectiviteit van de governance en het risicomanagement. De zuivere eerste-, tweede- en derdelijns rolverdeling is nog niet volledig in werking. Dit zal in 2022 verder ingevoerd worden.

Wij hanteren een procesgerichte benadering met betrekking tot de operationele risico's. In de tertiaal rapportages gaat de onafhankelijke controller in op de stand van zaken van de strategische risico's en de opvolging van adviezen uit de Management Letter.

6.2 Risicobereidheid

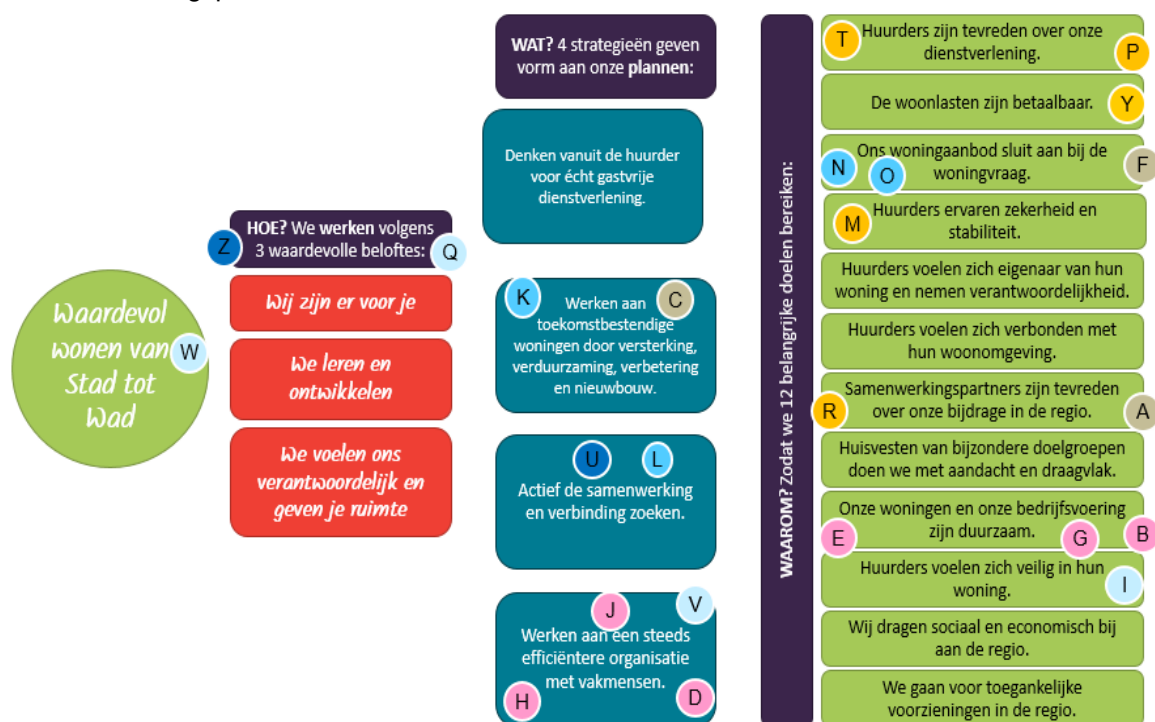
Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke doelstelling en bijdrage. We moeten afwegingen maken op korte en lange termijn. Bij het ondernemen loop je per definitie risico. Wij proberen de risico's te beperken, mits de kosten van de beheersmaatregelen in een gezonde relatie staan tot de hoogte van 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 2022-2026 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.

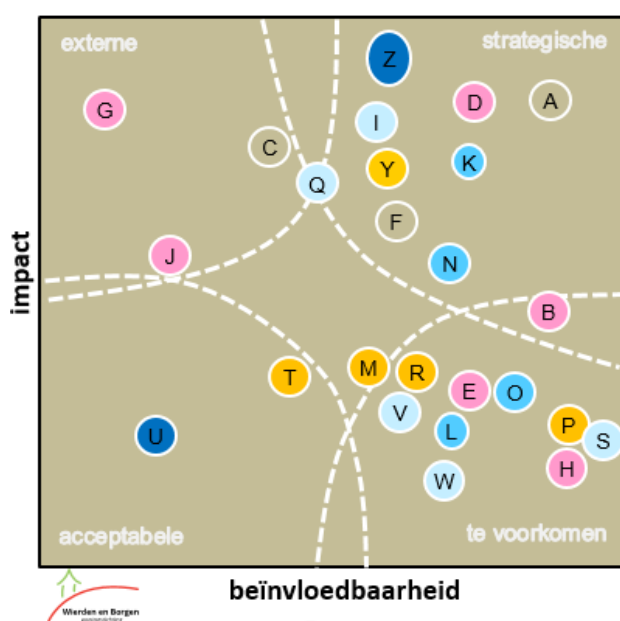
6.3 Strategische risico's

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. 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 strategisch 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 andere corporaties • Vergelijking cijfers met landelijke indexatiecijfers • Marktconformiteit toetsen bij grote projecten
F	Projecten en programma's sluiten niet aan bij de MJB	• Jaarlijkse actualisatie portefeuilleplan met SVB-teams • Maandelijks overleg SVB-teams • Asset-manager start investeringen met opdracht document waaruit richting transitie staat (wat)
G	Plotselinge rentewijzigingen	• In MJB rekenen met voorgeschreven parameters • Scenarioanalyse rentestijging bij opstellen MJB • Normstelling 15% van de lening portefeuille, toetsing in treasury jaarplan en effect op renterisico bij aantrekken nieuwe leningen
I	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
J	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
K	Niet halen duurzaamheidsdoelen	• Duurzaamheidsvisie vertaald in portefeuilleplan en MJB • Aparte adviseur voor benoemd voor implementatie en monitoring uitvoering
N	Geen passend aanbod bij de vraag	• Elk jaar update omgevingsanalyse en analyse wachttijden welke door vertaald wordt in biedingen en begroting • Periodiek uitgebreide omgevingsanalyse die door vertaald wordt in portefeuilleplan
Q	Individuele gedragingen en houdingen dragen niet bij aan de organisatiedoelen	• In ondernemingsplan benoemd kerncompetenties • Integriteits- en gedragscode • Periodiek bespreken in diverse overleggen
Y	Onvoldoende beschikbaarheid woningen voor laagste inkomens	• Doelstellingen bepaalt voor verdeling woningen qua betaalbaarheid • Optimaal inzetten 5% norm bij passend toewijzen
Z	Onvoldoende kwalitatief 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 detachingsbureaus om strategisch langere termijn samenwerking te zoeken (anticiperen op vacaturebehoefte) • Periodiek uitvoeren Strategische Personeels Planning
--	--	---

6.4 Beheersing frauderisico's

Wierden en Borgen heeft ter beheersing van frauderisico's een frauderisicoanalyse gemaakt en deze besproken in de organisatie en met de RvC. De conclusie uit deze overleggen is dat veel zaken al goed zijn opgepakt. Er is onder meer sprake van een geïmplementeerde integriteitscode en een meldregeling voor misstanden. Ook is vastgesteld dat op sommige zaken nog de puntjes op de i gezet kunnen worden. Hier gaat de organisatie in 2022 mee aan de slag. De controller zal in 2022 ook extra aandacht besteden aan de noodzakelijk geachte fraude beheersingsacties.

6.5 Operationele risico's

In 2021 zijn er diverse processen opnieuw beschreven. Daarbij sluiten wij zoveel mogelijk aan bij het project Processenhandboek van Aedes. Voor 2022 zullen ook diverse processen worden beschreven. In deze processen worden de KPI's en de risico's met beheersmaatregelen vastgelegd. Monitoring hiervan vindt in 2022 plaats in de maandrapportages en indien er aanleiding voor is zal hierover ook worden gerapporteerd in de tertiaalrapportages.

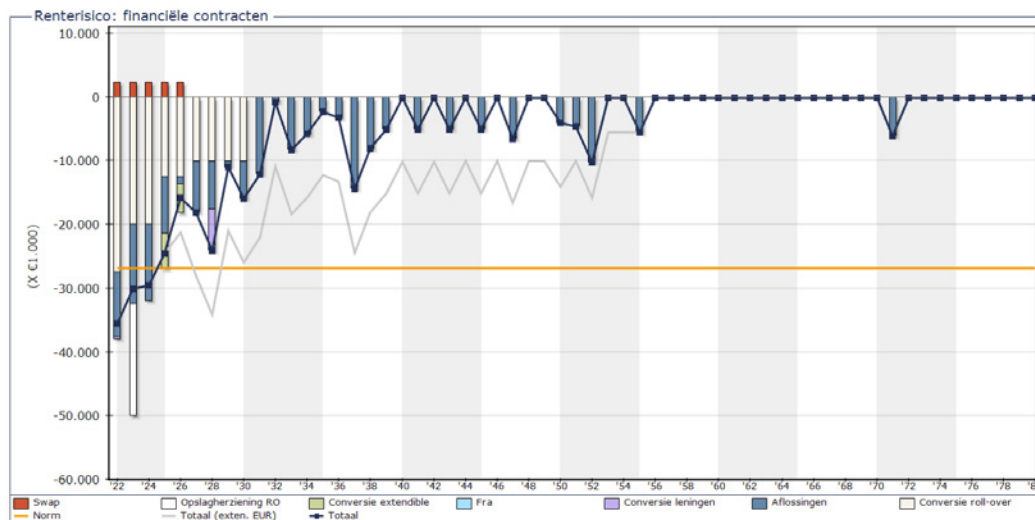
6.6 Renterisico

Wierden en Borgen hanteert op contracten een norm van 15% van de leningportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Voor 2022 komt de norm hiermee uit op € 26,7 mln (ex Vestia-lening).

Flexibiliteit is gewenst, gelet op de onzekerheid over toekenning (en moment van uitkering) van vergoedingen en subsidies met betrekking tot de aardbevingsschade in combinatie met het omvangrijke investeringsprogramma en de daarmee samenhangende onzekere kasstromen. Flexibiliteit gaat boven renterisico. Kijkend naar dit specifieke risicoprofiel heeft Wierden en Borgen ervoor gekozen om een flexibele schil te creëren om zodoende voldoende wendbaar te zijn. Deze schil wordt aangehouden in de vorm van variabele roll-over lening(en). Met het bepalen van het renterisico wordt deze flexibele schil niet meegenomen dan wel krijgt een speciale status.

De norm van het renterisico uit bestaande contracten kent in de jaren 2022-2024 een overschrijding. Het risico is maximaal in 2022 met een volume van € 35,5 mln. Een verhoging van het renterisico is inherent aan het flexibele karakter van variabele roll-over lening(en). Wierden en Borgen investeert de komende tien jaar gemiddeld € 22,7 mln. netto per jaar. In 2021 was de verhoudingsrealisatie ca. 50%, derhalve wordt een flexibele schil voorgesteld van € 11 mln. (= 50% van de € 22,7 mln). Uitgaande van de

berekeningsformule kent Wierden en Borgen voor 2022-2024 geen overschrijding van het renterisico uit bestaande contracten (zie donkerblauwe lijn).



6.7 Liquiditeitsrisico

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De investeringen van 2022 worden deels gefinancierd uit de operationele kasstromen en uit de woningverkoop. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

6.8 Effecten van corona op onze organisatie en omgeving

Wij hebben ook in 2021 geen bedrijfsprocessen aangepast in verband met de coronapandemie. Wij werken conform de richtlijnen van het RIVM en de Rijksoverheid. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Wierden en Borgen is een organisatie in ontwikkeling. De ontwikkelingen en veranderingen die nodig zijn hebben vertraging opgelopen doordat het lastiger was in lockdown en met thuiswerken te realiseren. We erkennen dit en maken bewuste keuzes wanneer fysiek overleg toch echt nodig is of waarbij gezondheid en veiligheid voor de medewerkers vóór de vooruitgang en ontwikkeling gaat. We accepteren derhalve het effect dat corona heeft op onze eigen organisatieontwikkeling.

7 Financiën

7.1 Jaarresultaat en meerjarenbegroting

(bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.203	16.570
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	422	1.376
Waardeverandering vastgoedportefeuille	177.981	94.818
Netto resultaat overige activiteiten	462	437
Overige organisatiekosten	-5.696	-1.813
Leefbaarheid	-540	-330
Bedrijfsresultaat	188.832	111.057
Financieringsresultaat	-3.190	-8.511
Resultaat deelneming	19	-14
Belastingen	-1.279	-2.403
Jaarresultaat na belasting	184.382	100.129

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 2021 is onze vermogenspositie sterk verbeterd. Dit komt voornamelijk door de waardestijging van ons woningbezit.

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 door-exploiteren, 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 conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de normen voor de continuïteitsratio's (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio).

In onderstaande tabel staan de ratio's voor 2021 (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 ruimschoots aan de normen.

Financiële kengetallen	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<u>Wierden en Borgen</u>							
ICR	>1,4	1,85	2,5	2,8	2,9	2,8	2,7
LTV beleidswaarde	<85%	42%	61%	72%	72%	73%	74%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	49%	32%	26%	21%	20%	19%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	25%	35%	39%	38%	38%	37%
Onderpandratio marktwaarde	<70%	25%	36%	40%	39%	39%	38%
<u>DAEB</u>							
ICR	>1,4	1,85	2,5	2,8	2,9	2,8	2,6
LTV beleidswaarde	<85%	43%	62%	73%	73%	74%	75%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	49%	32%	26%	21%	20%	19%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	25%	35%	39%	39%	38%	37%
<u>Niet-DAEB</u>							
ICR	>1,8	1,87	3,2	3,5	4,8	4,9	7,6
LTV beleidswaarde	<75%	30%	30%	28%	25%	21%	17%
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	71%	73%	74%	77%	80%	83%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	32%	25%	23%	20%	17%	14%

In onderstaande tabel staan de ratio's uit 2020 (realisatie) en de ratio's uit de toenmalige meerjarenbegroting.

Financiële kengetallen	norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<u>Wierden en Borgen</u>							
ICR	>1,4	4,05	2,51	2,35	3,42	2,91	3,15
LTV beleidswaarde	<85%	49%	50%	59%	63%	66%	66%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	45%	47%	39%	34%	30%	31%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	42%	40%	46%	46%	45%	43%
Onderpandratio marktwaarde	<70%	31%	40%	45%	45%	45%	43%
<u>DAEB</u>							
ICR	>1,4	4,1	2,5	2,3	3,4	2,9	3,1
LTV beleidswaarde	<85%	49%	51%	60%	64%	67%	67%
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	42%	47%	39%	34%	30%	31%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	31%	41%	46%	46%	45%	44%
<u>Niet-DAEB</u>							
ICR	>1,8	2,02	1,9	4,4	5,7	5,8	5,5
LTV beleidswaarde	<75%	42%	38%	34%	30%	26%	22%
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	65%	64%	67%	71%	75%	78%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	36%	34%	30%	26%	23%	19%

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 schuldpasitie. 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 2022-2026 ruim binnen de marges geopereerd.

Financieringsbehoefte 2022-2026 en risico's

De komende vijf jaar investeert Wierden en Borgen veel in het Vastgoed. In totaal zal onze woningvoorraad wij de komende jaren met 105 woningen toenemen. Daarnaast voeren wij de komende jaren ook nog diverse ingrijpende verbeteringen door in ons bestaand bezit. Dit vraagt uiteraard extra kapitaal. De leningportefeuille zal stijgen met in totaal € 96 miljoen tot en met 2026, waarbij verwachte eindstand 2026 € 287 miljoen is.

Borgingsplafond

Sinds april 2021 is Wierden en Borgen uit bijzonder beheer bij het WSW. Het borgingsplafond is vastgesteld op € 199,8 miljoen.

Marktwaaarde en Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing marktwaaarde van vastgoed in exploitatie

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. De prijsstijging in 2021 was in de provincie Groningen het hoogst in Nederland. Voor de woningportefeuille van Wierden en Borgen heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 203 miljoen gestegen naar een waarde van € 979 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 26,1%.

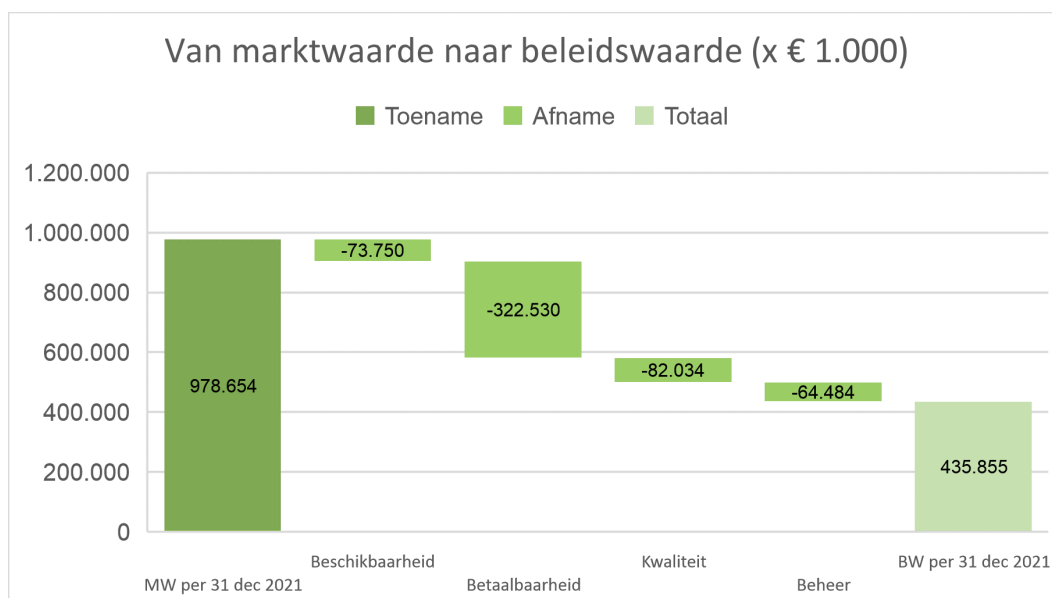
Kijkend naar alleen de complexen die zowel in 2020 als in 2021 in exploitatie waren bedraagt de stijging 26,5%. Deze stijging is aanzienlijk en wordt onder andere veroorzaakt door de verhitte vastgoedmarkt.

Deze 26,5% stijging wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- De leegwaardestijging van 28% t.o.v. van voorgaand jaar zorgt voor een toename van de marktwaaarde van **11,6%**
- Verschil in disconteringsvoet leidt tot een toename van de marktwaaarde van **4,9%**
- De markthuurstijging zorgt voor een toename van de marktwaaarde van **1%**
- Het verschil in verhuurderheffing leidt tot een toename van de marktwaaarde van **2,1%**
- Andere mutaties zorgen voor de rest van de stijging.

Beleidswaarde

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



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

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

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Bovenstaande afslagen betreffen enkel de afslagen op het woningbezit. Van de overige verhuureenheden wordt verondersteld, dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Het bestuur van Wierden en Borgen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

De beleidswaarde laat een consistente ontwikkeling zien ten opzichte van de marktwaarde. Per 31 december 2021 bedraagt de beleidswaarde 44% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

1. Wij hanteren de Full versie voor het waarderen van ons bezit. Hierdoor staat het grootste gedeelte van ons bezit op uitpondscenario. Wanneer alles op doorexploiteren wordt gezet geeft dit een negatief impact op de stap beschikbaarheid. Dit geeft een negatief effect van € 74 miljoen op de marktwaarde.
2. T.o.v. de markthuur hebben wij een zeer lage beleidshuur. Dit is ook terug te zien in ons gemiddelde streefhuur per maand per woning van € 564,16. Dit geeft een negatief effect van € 323 miljoen op de marktwaarde.
3. De onderhoudsnormen liggen in lijn met voorgaand jaar. Dit geeft een negatief effect van € 82 miljoen op de marktwaarde.
4. De beheernormen zijn op basis van de nieuwe kostenverdeelstaat toegerekend, dit is conform de SBR. Dit heeft een negatief effect van € 64 miljoen op de marktwaarde.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 543 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. Dit komt met name terug in het huurbeleid.

8 Governance

8.1 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 2021 uit Matthieu van Olffen.

Werkwijze en verantwoordelijkheid bestuur

De werkwijze en verantwoordelijkheden van het bestuur staan beschreven 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 dus ook voor de directeur-bestuurder, zijn de vier strategieën uit het Ondernemingsplan leidend:

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

En de drie beloftes die daarbij horen:

- 1. Wij zijn er voor jou.
- 2. We leren ontwikkelen.
- 3. 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 Wierden en Borgen 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 door 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 2020 lid van de Raad van Toezicht van RENN4. Dit is een overkoepelende organisatie voor speciaal onderwijs in Noord Nederland. De RvC heeft vastgesteld dat deze nevenfunctie niet strijdig is 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 2020 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook ontplooit de bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Wierden en Borgen.

Beloning Directeur-bestuurder

Het salaris van de Directeur-bestuurder bestaat uit een vast inkomen. De beloning voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De Wet Normering Topinkomens (WNT) is uitgangspunt voor de beloning. De beloning van Matthieu van Olffen ligt met € 172.523 over 2021 binnen de normen van de WNT. Met Van Olffen heeft de RvC afgesproken dat zijn beloning voor 2022 met 4,17% wordt verhoogd naar € 179.720. Dit percentage is tot stand gekomen door de geïndexeerde beloning voor 2022 af te trekken van de maximale beloning klasse F in 2022 en van het restant 50% aan de beloning toe te voegen.

(bedragen in €)	M.G. van Olffen Directeur-bestuurder 01-01-2021 – 31-12-2021
Kosten	
Bruto inkomen incl. salaris, vakantiegeld, vaste toelagen en bijtelling auto)	€ 154.260
Totaal beloning	€ 154.260
Beloning betaalbaar op termijn	€ 18.263
Totaal beloning WNT topfunctionarissen	€ 172.523 (max. WNT: 175.000)
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT 2021	€ 172.523

Permanente educatie directeur-bestuurder

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten moeten behalen. Aedes heeft dit bepaald op 108 PE-punten in drie jaar tijd. In 2021 heeft de bestuurder 23 punten behaald. De punten worden geregistreerd bij Aedes.

Opdracht directeur-bestuurder

De RvC heeft in de opdracht aan de bestuurder voor 2021 de volgende componenten onderscheiden:

- Interne organisatie
- Financiën
- Extern
- Ontwikkeling bestuurder

Interne organisatie

De bestuurder heeft ingezet op de implementatie van het ERP-systeem. Medewerkers moesten wennen aan nieuwe vormen van procesmatig werken. De focus daarbij lag en ligt op de klanten.

De RvC vroeg om een klanttevredenheid met een stijgende tendens. Efficiency en jaarlijks dalende kosten per verhuureenheid moeten ontstaan als gevolg van een

kwalitatief goede organisatie. In 2021 heeft KWH haar label voor Wierden en Borgen verlengt. Daarnaast is een licht stijgende tendens in de waarderingscijfers zichtbaar.

Het nieuwe Ondernemingsplan is conform afspraak vastgesteld en stelt huurders centraal. De aandachtspunten uit het visitatierapport zijn input geweest voor deze koersbepaling voor de periode tot 2025.

Verdere digitalisering van de organisatie was een doelstelling voor 2021. Het verbeteren van de dienstverlening aan de klant gold en geldt als uitgangspunt. 2021 was het eerste jaar waarin het nieuwe ERP systeem volledig werd gebruikt. Onder meer als gevolg van de pandemie moet verdere digitalisering vooral de komende jaren inhoud krijgen.

De uitvoering van ons vastgoedportefeuilleplan ligt op schema. Er is in 2021 voor meer dan € 30 miljoen geïnvesteerd in ons vastgoed en er zijn een fors aantal nieuwe (vooral verduurzamingsprojecten) gestart. In het bevestigingsgebied gaan verduurzaming, soms via sloop-nieuwbouw en versterking veelal hand in hand.

Het risicomanagement moest in 2021 een impuls krijgen. Hierop is aan de kant van de 'soft controls' bijvoorbeeld ingezet op 'sociaal beleid komt tot leven', met gesprekken over integriteit. Maar ook door de strategische risico's in kaart te brengen en daar acties over op te nemen.

De directeur-bestuurder heeft de OR in 2021 actief betrokken bij alle ontwikkelingen. Zowel daar waar dat volgens de WOR verplicht is, als informatief over zaken die medewerkers betreffen. Dat levert een samenwerking op die openstaat voor signalen van beide kanten.

Financiën

De organisatie heeft ook in 2021 ingezet op een financiële strategie die gericht is op continuïteit en een optimale inzet van het maatschappelijk vermogen. De begroting is voor de hele organisatie leidend geweest. W&B stuurt op kasstromen en opereert binnen de financiële ratio's van WSW en Aw.

De directeur-bestuurder heeft zich ingezet voor extra middelen uit het bevestigingsdossier (vergoeding waardedaling en bijdrage uit het bestuursakkoord uit november 2020). Dit heeft geresulteerd in extra middelen vanuit het bestuursakkoord

Wet- en regelgeving

Wierden en Borgen voldoet aan wet- en regelgeving. Er zijn in 2021 geen noemenswaardige afwijkingen met materiële of maatschappelijk impact.

Extern

De samenwerking met belanghebbenden, maatschappelijke partners en gemeenten is verder verstevigd. Voor de samenwerking in de vastgoedketen is een visie op opdrachtgeverschap vastgesteld en kijken we in 2022 hoe we dit verder kunnen professionaliseren. De relatie met de huurdersorganisaties is verder verbeterd. Er is regelmatig overleg en huurdersorganisaties worden steeds meer proactief betrokken. Dit

blijft onze aandacht krijgen, ook in 2022. Begin 2022 wordt het stakeholdermanagement vastgesteld in het MT en geïmplementeerd. Op die manier verwacht de directeur-bestuurder op een nog bewustere manier de relatie te bestendigen en waar nodig uit te bouwen met belanghebbenden van Wierden en Borgen. Hier moet voortdurend aandacht voor zijn.

8.2 Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Wierden en Borgen werkt aan voldoende en betaalbare woningen in fijne dorpen en wijken. In 2021 is het Ondernemingsplan 'Waardevol wonen van wad tot stad' vastgesteld. De verbeterpunten uit het visitatierapport 2020 zijn in het Ondernemingsplan opgenomen.

De Raad van Commissarissen (RvC) constateert dat de koers is verhelderd en de strategische doelen opnieuw zijn geformuleerd, met intensieve betrokkenheid van medewerkers en belanghebbenden. Er is zo een gemeenschappelijke en gedragen visie tot stand gekomen op de opgaven van Wierden en Borgen in de komende jaren.

Het verhelderen en duidelijk onderbouwen van de koers heeft geleid tot het opheffen van het bijzonder beheer vanuit het WSW in het voorjaar van 2021.

De komende jaren zullen in het teken staan van het realiseren van de ingezette koers.

Vanuit het ondernemingsplan worden concrete doelen en gewenste resultaten gesteld.

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 coronamaatregelen hebben ook in 2021 impact gehad. Ondanks de pandemie heeft Wierden en Borgen de dienstverlening zo goed mogelijk op peil gehouden en hard gewerkt aan de strategische doelstellingen. Medewerkers, het managementteam en de bestuurder verdienen hiervoor grote waardering.

De RvC heeft er vertrouwen in dat Wierden en Borgen zich onder leiding van directeur-bestuurder Matthieu van Olfen verder ontwikkelt tot een organisatie die in alles de huurder centraal stelt en zich bij alle activiteiten afvraagt of het een substantiële bijdrage levert aan de kerntaak en doelgroepen.

De RvC bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders voor hun actieve bijdrage die zij in 2021 hebben geleverd. Verder bedankt de RvC Koos Parie en Marianne Hilbolling voor hun grote betrokkenheid en inzet als commissaris.

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. Begin 2022 worden 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 de Governancecode is gehandeld (pas toe) en is gerapporteerd in dit Jaarverslag.

Een tweetal aandachtspunten wordt hier specifiek benoemd;

- Bestuur en RvC hebben in 2021 een gezamenlijke Governancevisie vastgesteld;
- Wierden en Borgen maakt gebruik van de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Door het bestuur is in 2021 verslag uitgebracht over de behandelde klachten in 2020. De behandelde klachten in 2021 worden met de RvC in 2022 besproken.

Activiteiten van de RvC

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

- De maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen;
- Relevante in- en externe ontwikkelingen, waaronder de aardbevingen en de organisatieontwikkeling;
- De wensen en behoeften van belanghebbenden.

In het verslagjaar 2021 hebben de RvC en het bestuur zeven keer regulier vergaderd. Vanwege corona vond een deel van de vergaderingen digitaal plaats. De leden van de raad zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergadering.

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 wordt niet vooruitgelopen op de besluitvorming.

De voorzitter van de RvC overlegt voorafgaand aan elke RvC-vergadering met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Hierbij wordt onder meer de conceptagenda besproken.

Naast de reguliere vergaderingen is de RvC bijeengeweeest om te spreken over het (concept) Ondernemingsplan. Tijdens deze sessie heeft de RvC kennis en perspectieven ingebracht, en op passend strategisch niveau kritische en objectiverende vragen gesteld. Zo heeft de RvC bij de totstandkoming van het Ondernemingsplan zijn klankbordrol ingevuld.

Daarnaast is de RvC eenmaal bijeengeweeest om met de controller, de bestuurder en het managementteam te spreken over het strategisch risicomanagement. Vanuit verschillende perspectieven is besproken wat als de grootste strategische risico's voor Wierden en Borgen worden gezien. Afsproken is een dergelijke strategische risicosessie jaarlijks te herhalen.

Tenslotte heeft de RvC zich in een kennisbijeenkomst uitgebreid laten informeren over het onderwerp treasury, onder begeleiding van een extern deskundige van Thésor.

Buiten de vergaderingen informeert de directie de RvC indien 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 Aedes. Maar ook bij diverse sectorgerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

Commissies

Er zijn twee commissies die de besluitvorming van de RvC voorbereiden: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. De commissies hebben elk een eigen reglement. Naast de voorbereiding van de besluiten richten de commissies, elk vanuit hun eigen deskundigheid, zich ook op het adviseren van en klankborden met de directie.

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2021 zeven maal bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als de jaarstukken 2020, de managementletter, Treasury jaarplan, kaderbrief, begroting 2022, de tertiaalrapportages en majeure projecten. Daarnaast waren onder meer aan de orde: financieringsstrategie, controleplan KPMG, en de aanpassing van het investeringsstatuut.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt de werkgeverstaken richting de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie kwam in 2021 driemaal in vergadering bijeen. Verder was er met enige regelmaat telefonisch en mailcontact over remuneratiezaken tussen de leden van de commissie. De commissie voerde in december het eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder over het realiseren van de doelstellingen van 2021. De Remuneratiecommissie stelde de voltallige RvC vooraf in de gelegenheid om hiervoor inbreng te leveren, conform artikel 3.8 Governancecode. De bestuurlijke doelstellingen voor 2022 bespreekt de commissie begin 2022 met de bestuurder.

De commissie heeft zich verder beziggehouden met het maken van afspraken over het volgen van opleidingen door bestuurder en commissarissen, met het voorbereiden en organiseren van de zelfevaluatie en met het opstellen van voorstellen over de honorering van de bestuurder en commissarissen op basis van actuele wet- en regelgeving.

In verband met het afscheid van twee commissarissen eind 2021, Koos Parie en Marianne Hilbolling, heeft de remuneratiecommissie de werving en selectie van de twee nieuwe commissarissen voorbereid.

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.

Een reguliere RvC-vergadering met een themaonderwerp wordt af en toe ingeleid door een medewerker van Wierden en Borgen. In 2021 was dit bijvoorbeeld het geval bij het bespreken van de nieuwe ICT Strategie, update van het Portefeuilleplan en het proces rondom incasso en huisuitzetting. Op die manier 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 toe te lichten.

De RvC heeft twee keer gesproken met de ondernemingsraad, waarvan eenmaal zonder de directeur-bestuurder.

De jaarlijkse excursie vond plaats in september in Loppersum. Hierbij waren ook ondernemingsraad, managementteam en huurdersorganisaties aanwezig. Het thema was dit jaar de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied, en innovatie in de bouw (CLT houtbouw).

Daarnaast hadden de twee commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties regelmatig contact met deze organisaties, onder andere in verband met de werving en selectie van de nieuwe commissarissen, waarvan één op voordracht van de huurdersorganisaties.

De RvC is opdrachtgever van de accountant. De accountant was aanwezig bij de behandeling van de jaarstukken in de auditcommissie en bij de RvC-vergadering hierover op 17 juni 2021. De RvC heeft bij die gelegenheid ook met de accountant gesproken 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 16 december 2021 vond de zelfevaluatie over 2021 plaats. Ditmaal zonder externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door alle commissarissen de online VTW Masterclass Kracht en Tegenkracht gevolgd, over de dynamiek in de Boardroom. Deze masterclass gaf input voor het gesprek over paradigma's en paradigmaverkleving.

Afspraken nieuwe samenstelling RvC

Vanaf 1 januari gaat de RvC verder met twee nieuwe leden en is bovendien het voorzitterschap overgedragen aan Marjolein Sulter. Een belangrijk voornemen dat tijdens de zelfevaluatie 2021 werd uitgesproken is om met het nieuwe team een zorgvuldige startbijeenkomst te houden om de belangrijkste facetten van de governance zoals Wierden en Borgen die heeft belegd in het document *Visie op governance*, goed te bespreken en te concretiseren.

Permanente educatie RvC

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en moeten in 2021 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan deze verplichting. Aantal behaalde PE-punten in 2021:

Commissaris	Aantal PE- punten
<i>M.P. Sulter-Zeinstra</i>	60
<i>K. Parie</i>	9
<i>J. Postema</i>	11
<i>F. Haven</i>	11
<i>M. Hilbolling</i>	3

Functioneren directeur-bestuurder

De RvC vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren. Matthieu van Olfen is per 1 oktober 2019 gestart als directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie besprak in 2021 met de directeur-bestuurder zijn doelstellingen en gerealiseerde prestaties in 2021.

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 daarbij 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 geeft de organisatie inzicht in de stand van zaken van haar strategische speerpunten. Verder spraken de bestuurder en de RvC in 2021 over onderwerpen gerelateerd aan de verbetering van de governance, de interne beheersing, strategische risico's, de ontwikkelingen op het gebied van opdrachtgeverschap en (Europese) aanbesteding, de relatie met de belanghebbenden, vastgoedprojecten en de coördinatie van planmatig onderhoud. Natuurlijk werd er daarnaast uitgebreid gesproken over de in het ondernemingsplan vastgelegde koers. De ontwikkelingen in het aardbevingsgebied en de consequenties daarvan voor huurders en de corporatie zijn ten slotte een blijvend punt van aandacht.

Besluiten

De RvC stelde in juni de jaarstukken 2020 vast. Er is decharge verleend aan de bestuurder voor het gevoerde beleid. In december werd de begroting 2022 goedgekeurd, inclusief treasuryjaarplan. Daarnaast nam de RvC in 2021 nog een aantal belangrijke besluiten. Zo keurde de RvC onder meer de volgende bestuursbesluiten goed:

- Leningenruil Vestia
- Vastgoedinvesteringen in onder meer Bedum, Groningen, Ten Boer, Onderdendam, Loppersum, Leens, Hoogkerk
- Overname woningen in Eenrum
- Bod gemeenten in opmaat naar de prestatieafspraken
- Kaderbrief 2022
- Volmacht WSW
- Financieringsstrategie
- Notitie Three Lines Model
- Ondernemingsplan
- Visie Wonen, zorg en welzijn
- Actualisatie Investeringsstatuut

Daarnaast nam de RvC onder meer over de volgende onderwerpen (vaststellings)besluiten:

- Kwaliteitsprofiel RvC Wierden Borgen,
- Visie op Governance
- Benoeming nieuwe commissarissen
- Introductieprogramma nieuwe commissarissen

- Aanwijzing voorzitter RvC per 1 januari 2022
- Afspraken opleiding RvC
- Opleidingsplan directeur-bestuurder
- Bezoldiging bestuurder 2022 en
- Honorering commissarissen 2022.

Verder sprak de RvC onder meer over het bouwen in aardbevingsgebied, de Aedes benchmark, aandachtscomplexen en digitale veiligheid.

Samenstelling RvC

Conform de vereisten van de Governancecode is de RvC zo samengesteld, dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht (artikel 3.13 Governancecode).

De RvC heeft afgesproken dat commissarissen nieuwe (neven)functies melden en bespreken in de raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie plegen zij hierover vooraf overleg 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. De RvC concludeert daarmee dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben vervuld. De RvC-leden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan het wettelijke maximumaantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de mogelijkheid van tegenstrijdige belangen aan de orde was. De raad vindt het van belang dat met een zekere regelmaat in de organisatie aandacht is voor het belang van integriteit.

Benoemingen

Er hebben zich in 2021 geen personele wisselingen binnen de RvC voorgedaan. Wel heeft de selectie en benoeming van twee nieuwe commissarissen plaatsgevonden. In verband met het vertrek per 31 december 2021 van de (tijdelijke) voorzitter van de RvC Koos Parie en het vertrek van RvC-lid Marianne Hilbolling vanwege het aflopen van de benoemingstermijn, zijn er twee nieuwe commissarissen geworven, waarvan één lid op voordracht van de huurdersorganisaties.

Op 11 maart 2021 stelde de RvC het profiel voor de beide vacatures vast: er werd gezocht naar een commissaris met het profiel HR, cultuur- en organisatieontwikkeling (op voordracht van de huurdersorganisaties) en naar een commissaris met het profiel Volkshuisvesting en Governance. Het Kwaliteitsprofiel RvC Wierden en Borgen werd door de RvC vastgesteld op 22 april 2021. De profielen zijn besproken met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad.

De RvC benoemde een selectiecommissie, waarin een afgevaardigde van de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties deelnam. De directeur-bestuurder trad op als adviseur van de selectiecommissie. Er werden twee kandidaten geselecteerd die

vervolgens allebei de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets van de Autoriteit woningcorporaties met goed gevolg hebben doorlopen.

Klaas Groenveld is per 1 januari 2022 benoemd met profiel Volkshuisvesting en Governance. Marian Valk is per 1 februari 2022 benoemd met profiel HR, cultuur- en organisatieontwikkeling, op voordracht van de huurdersorganisaties. Zij liet op 13 april 2022 weten per direct te stoppen, omdat zij toekomstige belangenverstrengeling met de werkzaamheden uit haar bedrijf niet uitsluit. De RvC start voor de zomer een nieuwe werving- en selectieprocedure op en hoopt per 1 september 2022 een nieuwe commissaris te verwelkomen.

Op 4 november 2021 is Marjolein Sulter door de RvC aangewezen als nieuwe voorzitter van de RvC per 1 januari 2022.

Overzicht leden RvC 31 december 2021

Naam	(neven)functies	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum aftreden
Dhr. Koos Parie Voorzitter Tijdelijk VTW Pool Lid Renumeratie-commissie	• Adviseur en interim-manager/ bestuurder ORKA-advies` • Voorzitter RvC Woningcorporatie WoonopMaat	14-02-2019	14-05-2019	01-01-2022
Dhr. Frans Haven Vicevoorzitter Voorzitter Auditcommissie	• Rekenkameronderzoeker • Rekenkamer Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Mw. Marianne Hilbolling Voordracht huurdersorganisaties Lid auditcommissie	• Senior consultant Woonbond • Extern lid Lectoraat Leefomgeving in Transitie (Kenniscentrum Noorderruimte, Hanzehogeschool)	01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022
Dhr. Jan Postema Lid auditcommissie		07-10-2019	07-10-2023	07-10-2027
Mw. Marjolein Sulter Voordracht huurdersorganisaties Voorzitter Remuneratiecommissie Tijdelijk VTW Pool	• Juridisch adviseur • Voorzitter RvC Thús Wonen • Lid RvC Elkien	14-02-2019	14-05-2019	14-05-2023

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 bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen zij kosten declareren binnen de normen van de WNT en in redelijkheid gemaakt in verband met hun functioneren, evenals reiskosten tot een maximum van € 0,19 per km.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2021 als volgt uit conform klasse-indeling F van de Beroepsregel van de VTW:

- voorzitter RvC: € 20.250
- leden RvC: € 13.550

8.3 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, 14 juni 2022

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



II jaarrekening

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1a)	1.683.929	1.719.072
Vastgoedbeleggingen	(1b)		
DAEB vastgoed in exploitatie		966.443.073	765.127.824
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.210.766	10.991.539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.918.883	4.741.925
		<u>985.572.722</u>	<u>780.861.288</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.043.516	2.311.114
Financiële vaste activa	(3)		
Deelnemingen		29.713	10.659
Latente belastingvordering(en)		4.085.918	4.762.382
Embedded Swaptions		79.725	95.173
		<u>4.195.356</u>	<u>4.868.214</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	1.192.174	1.317.568
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		304.233	64.256
Belastingen en premies sociale verzekeringen		802.945	-
Overige vorderingen		34.373	179.904
Overlopende activa		612.601	290.506
		<u>1.754.152</u>	<u>534.666</u>
Liquide middelen	(6)	2.917.885	3.272.899
		<u>999.359.733</u>	<u>794.884.821</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		543.279.025	358.947.633
Overige reserves		221.978.208	221.927.474
		<u>765.257.233</u>	<u>580.875.107</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		11.986.120	13.244.086
Overige voorzieningen		430.246	274.782
		<u>12.416.366</u>	<u>13.518.868</u>
Langlopende schulden	(9)		
Leningen overheid		3.291.147	3.881.604
Schulden aan kredietinstellingen		174.240.498	153.686.166
Waarborgsommen		2.680	2.680
Overige schulden		10.821.578	13.036.270
		<u>188.355.904</u>	<u>170.606.720</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		2.016.587	2.011.905
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		10.241.872	11.848.631
Schulden aan leveranciers		2.706.545	1.332.885
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.640.226	4.033.841
Overlopende passiva		15.725.000	10.656.864
		<u>33.330.230</u>	<u>29.884.126</u>
		<u>999.359.733</u>	<u>794.884.821</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	42.713.646	42.007.702
Opbrengsten servicecontracten	(12)	258.802	763.822
Lasten servicecontracten	(13)	-362.012	-617.270
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.724.960	-4.633.247
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.621.557	-13.109.048
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.060.724	-7.842.295
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.203.196	16.569.664
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.941.628	5.698.323
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-103.454	-348.914
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-115.786	-48.400
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-2.300.632	-3.925.003
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		421.755	1.376.006
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-23.605.682	-15.262.406
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	201.587.029	110.080.009
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		177.981.347	94.817.603
Opbrengst overige activiteiten	(20)	462.070	436.693
Nettoresultaat overige activiteiten		462.070	436.693
Overige organisatiekosten	(21)	-5.696.288	-1.813.112
Leefbaarheid	(22)	-539.606	-330.246
Bedrijfsresultaat		188.832.475	111.056.608
Financiële baten en lasten	(23)	-3.190.301	-8.511.465
Resultaat voor belastingen		185.642.173	102.545.143
Belastingen	(24)	-1.279.111	-2.402.614
Resultaat deelnemingen	(25)	19.062	-13.812
Resultaat na belastingen		184.382.124	100.128.717

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

		2021	2020
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	(11)	42.816.228	42.798.642
Vergoedingen	(12)	445.024	570.087
Overige bedrijfsontvangsten	(12)	301.000	588.690
Ontvangen interest		-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		43.562.252	43.957.419
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	(14)	-6.089.257	-5.662.558
Onderhoudsuitgaven	(15)	-10.739.435	-9.206.353
Overige bedrijfsuitgaven	(16)(21)	-8.530.707	-7.249.549
Betaalde interest	(23)	-5.397.542	-5.252.171
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	-17.642	-31.404
Verhuurdersheffing	(16)	-3.933.285	-4.301.697
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(22)	-400.000	-59.253
Vennootschapsbelasting	(24)	-3.866.861	3.837.169
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-38.974.729	-27.925.816
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.587.523	16.031.603
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	(17)	2.931.627	5.870.652
Verkoopontvangsten grond	(17)	5.001	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	(10)	7.441.170	7.826.948
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		10.377.798	13.697.600
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	(1)	-11.775.975	-11.085.397
Verbeteruitgaven	(1)	-15.702.364	-10.788.781
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1)	-1.478.400	-8.262.000
Sloopuitgaven	(1)	-990.674	-
Investerings overig	(2)	-229.938	-2.214.063
Externe kosten bij verkoop	(17)	-138.984	-172.689
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-30.316.335	-32.522.930
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-19.938.537	-18.825.330
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-19.938.537	-18.825.330

		2021		2020	
		€	€	€	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen	(9)		30.664.000		5.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen	(9)		-15.668.000		-1.790.504
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>14.996.000</u>		<u>3.209.496</u>
			-355.014		415.769
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen			-355.014		415.769
Liquide middelen per 1 januari	(6)	3.272.899		2.857.130	
Liquide middelen per 31 december	(6)	<u>2.917.885</u>		<u>3.272.899</u>	
			-355.014		415.769

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders is vermeld. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Activiteiten

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.

Gebruik van schattingen

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

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

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

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, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

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

Om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2020.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2021.

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 2021:

Impact schattingswijzigingen marktwaarde x € 1.000,-	
Marktwaarde 2020	776.119
Subtotaal voorraadmutaties	1.073
Subtotaal mutatie objectgegevens	8.651
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-34.896
Subtotaal mutaties parameters marktontwikkeling	227.707
Marktwaarde 2021	<u>978.654</u>

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als haar economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

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

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de 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 vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekten leningen en overige vorderingen

Verstrekten 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 verstrekten 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 vaste activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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 bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie toe.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Wierden en Borgen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Tenaanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Wierden en Borgen hanteert in haar beleid een streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur voor gezinswoningen en 75% voor kleinere woningen.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 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.

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende voor Wierden en Borgen specifieke uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd:

- Onderhoudsnorm: € 2.064,10 (2020: € 2.093,89)
- Beheerlasten: € 1.117,36 (2020: € 1.126,28)

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

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 gereed is voor verhuring.

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:

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde.

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.

Embedded swaptions

Voor de grondslagen wordt verwezen naar financiële instrumenten

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Latente belastingen.

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

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

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

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

Voorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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.

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.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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.

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

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

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

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelskosten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De instelling verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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 management betrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

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

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

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.

Personeel

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 en sabbatical leave 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.

Er is sprake van een verzekerde regeling en de instelling heeft geen additionele verplichtingen anders dan het betalen van premies.

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.

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.

Afhankelijk van de aard 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.

8 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend; I 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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1a. Immateriële vaste activa

In EUR	ICT/ software
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.719.072
Cumulatieve afschrijving	-
Boekwaarde 1 januari 2021	1.719.072
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	293.152
Afschrijving	-328.294
Totaal mutaties 2021	-35.143
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.012.224
Cumulatieve afschrijving	-328.294
Boekwaarde 31 december 2021	1.683.929

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

In EUR	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2021	2020	2021	2020
Aanschafprijs	428.301.885	404.087.358	12.243.395	12.350.665
Waardeverandering	336.825.940	238.810.678	1.251.856-	3.644.208-
Marktwaarde	765.127.825	642.898.036	10.991.539	8.706.457
(DES)INVESTERINGEN:				
Aankopen in DAEB vastgoed in exploitatie	1.488.281	8.262.000		
Herclassificatie van en naar vastgoed i.o.	4.747.043	10.716.199		
Herclassificatie van en naar Niet DAEB vastgoed i.e.		103.456		103.456-
Investerings in vastgoed in exploitatie	14.914.568	7.317.512		
Desinvesteringen	3.007.535-	2.184.641-	407.201-	3.814-
<i>Subtotaal aanschafprijs</i>	18.142.357	24.214.527	407.201-	107.270-
WAARDEVERANDERING				
Aanpassing marktwaarde	199.884.320	108.643.382	1.702.709	2.399.719
Ongerealiseerde waardeverandering a.g.v. herclassificatie vastgoed i.o.	3.340.738			
Onrendabele investeringen vastgoed i.o.		918.349-		
Onrendabele investeringen na aanschaf	14.914.568-	7.317.512-		
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen	5.137.599-	2.392.258-	76.281-	7.367-
<i>Subtotaal waardeverandering</i>	183.172.890	98.015.262	1.626.428	2.392.353
Stand per 31 december				
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-
Marktwaarde	966.443.073	765.127.825	12.210.766	10.991.539

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	Aantal VHE	Marktwaarde	Waarderings-variant
		€	
Eengezinswoningen	5.491	780.418.219	full
Meergezinswoningen	1.089	163.844.670	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	24	2.037.074	full
Maatschappelijk onroerend goed	46	6.304.128	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	203	24.539.157	full
Parkeergelegenheden	305	1.510.591	full
Totaal	7.158	978.653.839	

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpandscenario. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen.

De externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In 2021 is 1/3 deel middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bij het bepalen van toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters woongelegenheden					
Exit yield doorexploiteren	7,77%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%
Exit yield uitponden	6,51%	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%
Markthuur (gemiddeld)	713	800	800	800	800
Leegwaarde (gemiddeld)	147.655	187.485	187.485	187.485	187.485
Leegwaardestijging (gemiddeld)	11,00%	14,90%	10,00%	4,00%	2,00%
Mutatiekans uitponden	7,54%	8,24%	7,72%	7,72%	7,72%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,79%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%
Disconteringsvoet uitponden	7,05%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Contractduur bij verlenging nieuw contract (jaren)	5	5	5	5	5
Exit Yield doorexploiteren	8,66%	7,92%	7,92%	7,92%	7,92%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,50%	6,36%	6,36%	6,36%	6,36%
Mutatiekosten technisch (gemiddeld)	-	1.268,23	1.268,23	1.268,23	1.268,23
Mutatiekosten marketing (gemiddeld)	-	1.353,62	1.353,62	1.353,62	1.353,62
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters parkeerplaatsen					
Markthuur (gemiddeld)	43,12	45,87	45,87	45,87	45,87
Mutatiekans doorexploiteren	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Mutatiekans uitponden	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Exit Yield doorexploiteren	10,94%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Exit Yield uitponden	9,18%	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%
Leegwaarde (gemiddeld)	6.018	8.052	8.052	8.052	8.052
Leegwaardestijging (gemiddeld)	-	1,90%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,77%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%
Disconteringsvoet uitponden	8,02%	7,73%	7,73%	7,73%	7,73%

Toepassing vrijheidsgraden

Woningstichting Wierden en Borgen heeft de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Voor BOG MOG ZOG complexen zijn schematische vrijheidsgraden toegepast. Er is gebruik gemaakt van de schematische vrijheidsgraad looptijd na herziening, mutatieleegstand en huurkorting voor jaar 1. 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. Per wooncomplex is op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de markthuur bepaald. Vervolgens is beoordeeld of de markthuur op basis van de tabel overruled moet worden. Woonplaatsen met een kleine omvang hebben een beperkte huurmarkt. 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 in overleg met de taxateur bepaald. 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 aan de huur/leegwaarde van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode gerelateerd. Hiermee is op basis van marktreferenties en een te verwachten veroudering een exit yield ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst. Per wooncomplex is aan de hand van bovenstaande werkwijze getoetst of de eindwaarde (en daaruit voortvloeiende exit yield) van het Handboek overschreven moet worden.

Voor BOG MOG ZOG en PAR is de eindwaarde vastgesteld 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. Per wooncomplex is 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 referentieblad opgenomen. De referenties zijn op basis van foto's de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig zijn correcties meegenomen. Daarnaast is er gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en uiteraard ook voor het verschil in metrage. Voor wat betreft parkeren is een vergelijkbare werkwijze als hierboven toegepast. Wat betreft de leegwaardestijging zijn de vastgestelde percentages van het Generieke Parameter Overleg gevolgd. Deze percentages zijn afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde en zijn aannemelijk bevonden. Voor wat betreft parkeren is uitgegaan van de bevindingen in het handboek.

Disconteringsvoet

Per object is een risico-opslag op de 'basis-disconteringsvoet (bestaande uit het risicovrije rendement en de risico-opslag voor het type onroerend goed) bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object en de kasstromen. Bij de markttechnische updates dienen de in de vorige waardering gehanteerde disconteringsvoeten als vertrekpunt.

De disconteringsvoet is vervolgens getoetst. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld. Bij wooncomplexen wordt tevens gekeken naar de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters en de disconteringsvoet wordt getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet en als onderdeel hiervan de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen.

Mutatie- en verkoopkans

Voor wat betreft mutatiekans is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken 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 waarden marktwaarde. Er is sprake van inrekening van achterstallig onderhoud voor € 2,5 miljoen bij 9 complexen en 80 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 8% (totaal percentage kosten koper van 9%).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder 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 2021 € 938,4 miljoen (2020: 869,21 miljoen).

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 205 Het aantal woningen dat naar verwachtingen komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 17 DAEB-woningen. En 0 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt €2,2 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt €1,7 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 2021 € 425.802.717,- (2020: € 338.555.186,-) voor de DAEB tak en € 10.052.312,- (€ 2020: € 9.302.924,-) 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 2021 en 31 december 2020 is als volgt:

	2021		2020	
	DAEB €	Niet-DAEB €	DAEB €	Niet-DAEB €
Beleidswaarde				
Marktwaarde per 31 december	966.443.073	12.210.766	765.127.825	10.991.539
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-73.434.369	-315.784	-74.040.782	-256.104
Betaalbaarheid (huren)	-321.065.923	-1.464.126	-214.898.678	-1.054.064
Kwaliteit (onderhoud)	-81.813.270	-221.064	-75.959.370	-224.662
Beheer (beheerkosten)	-64.326.794	-157.480	-61.673.809	-153.785
Beleidswaarde per 31 december	425.802.717	10.052.312	338.555.186	9.302.924

Uitgangspunten

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

Uitgangspunten voor	2021	2020
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,10%	6,61%
Streefhuur per maand (gemiddeld)	€ 564,16	€ 554,87
Lasten onderhoud per complex per jaar	€ 2.064,10	€ 2.093,89
Lasten beheer per complex per jaar	€ 1.117,36	€ 1.126,28

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	€ 36,3 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 30,4 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per complex € 100 hoger		€ 39,0 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.940.576	13.294.312
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.198.651	-7.058.024
Boekwaarde per 1 januari	4.741.925	6.236.288
<i>Mutaties</i>		
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie	-4.747.043	-10.894.799
Investeringen	8.832.355	8.044.474
Afboeking ten laste van het resultaat	-3.855.859	-425.620
Waardeverandering	1.947.505	1.781.582
Totaal mutaties 2020	2.176.957	-1.494.363
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	15.025.887	10.940.576
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.107.005	-6.198.651
	6.918.882	4.741.925

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2020 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 herstructureringen.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- panden	Inventaris	ICT/ hardware	Vervoers- middelen	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.341.689	406.051	429.939	796.578	4.974.258
Cumulatieve afschrijving	<u>-1.451.277</u>	<u>-303.152</u>	<u>-315.328</u>	<u>-593.386</u>	<u>-2.663.143</u>
Boekwaarde 1 januari 2021	<u>1.890.412</u>	<u>102.899</u>	<u>114.611</u>	<u>203.192</u>	<u>2.311.115</u>
<i>Mutaties</i>					
Investerings	-	21.021	28.293	-	49.314
Buitengebruikstellingen	11.292	179.936	-	189.419	380.646
Desinvesteringen	-42.332	-216.083	-	-189.419	-447.835
Afschrijving	<u>-139.267</u>	<u>-22.170</u>	<u>-46.812</u>	<u>-41.477</u>	<u>-249.725</u>
Totaal mutaties 2021	<u>-170.306</u>	<u>-37.296</u>	<u>-18.519</u>	<u>-41.477</u>	<u>-267.599</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.299.358	210.989	458.231	607.159	4.575.738
Cumulatieve afschrijving	<u>-1.579.252</u>	<u>-145.386</u>	<u>-362.139</u>	<u>-445.444</u>	<u>-2.532.222</u>
Boekwaarde 31 december 2021	<u>1.720.106</u>	<u>65.603</u>	<u>96.092</u>	<u>161.715</u>	<u>2.043.516</u>

Afschrijvingen

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

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

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen

Stand per 31 december 2021 Stand per 31 december 2020

	€	€
Woonstade Holding BV	28.341	9.287
WoningNet NV	1.372	1.372
	<u>29.713</u>	<u>10.659</u>

Het belang in Woonstade Holding BV, gevestigd te Groningen, bedraagt 100%. Het belang in WoningNet N.V., gevestigd te Weesp, bedraagt 100 aandelen in het geplaatste kapitaal (0,021%) gewaardeerd tegen de aankoopkoers van € 13,72. De deelnemingen zijn tegen nettovermogenswaarde en respectievelijk 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 wordt de vaststellingsovereenkomst 2 stilzwijgend steeds met 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december heeft opgezegd. De vaststellingsovereenkomst 2 is door de belastingdienst noch door Wierden en Borgen opgezegd voor 1 december 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

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 2,10% (2020: 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 (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering.

	Commerciële	Fiscale	Verschil	Nominaal	Contant	Realisatie < 1 jaar
DAEB en niet DAEB V.i.e.	978.653.839	686.154.011	292.499.828	75.464.956	0	
Extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat	11.231.365	0	11.231.365	2.897.692	2.897.692	0
Afschrijvingen	0	3.282.136	3.282.136	846.791	763.521	101.366
Leningruil Vestia	0	1.680.749	1.680.749	433.633	424.705	424.705
Totaal	989.885.204	691.116.896	308.694.077	79.643.072	4.085.918	526.071

	Ultimo 2021
Marktwaaarde extendible leningen	10.821.578
Embedded swaption	-79.725
Renteswap derivaat	489.512
Totaal	11.231.365

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingvordering inzake extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat</i>		
Stand per 1 januari	3.378.049	2.594.116
Mutaties	-480.357	783.933
Stand per 31 december	2.897.692	3.378.049

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 10.821.578. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 2.897.692. 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 4 jaar.

Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	1.384.333	1.069.186
Mutaties	-620.812	315.147
Stand per 31 december	763.521	1.384.333

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

Stand per 1 januari	-	
Mutaties	424.705	
Stand per 31 december	424.705	

De fiscale aftrek van het agio bedraagt € 1.680.749 voor 2022. Hiervoor is een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen berekend per ultimo 2021. De mutatie in 2021 betreft een bate. De latentie is berekend op een looptijd van 1 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Voorraad materiaal		
Voorraad materiaal	206.202	166.211
Grondposities		
Diverse grondposities	985.972	1.151.357
Totaal voorraden	1.192.174	1.317.568

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	376.232	264.256
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-72.000	-200.000
	<u>304.232</u>	<u>64.256</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	200.000	200.000
Dotatie	-	56.944
Onttrekking/ vrijval	-128.000	-56.944
Stand per 31 december	<u>72.000</u>	<u>200.000</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	<u>802.945</u>	<u>-</u>

In 2020 betrof deze post een kortlopende schuld.

Overige vorderingen

	2021	2020
Overige debiteuren	-	154.096
Overige vorderingen	34.373	25.808
	<u>34.373</u>	<u>179.904</u>

Overlopende activa

	2021	2020
Vergoedingen inzake aardbeving	14.109	111.581
Overige subsidies	15.200	-
Voorschot deurwaarders	15.495	29.288
Afrekening beheerwoningen	-	119.017
Vooruitbetaald diversen	431.041	30.620
Vooruitbetaalde rente	136.756	
	<u>612.601</u>	<u>290.506</u>

6. Liquide middelen

	2021	2020
Bank	2.917.885	3.272.899

Per balansdatum heeft Wierden en Borgen de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank, tot een bedrag van € 500.000,-. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2021 €	2020 €
Stand per 1 januari	358.947.633	264.362.884
Overboeking vanuit overige reserve	189.545.273	96.984.374
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.149.331	-2.037.455
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.064.549	-362.170
Stand per 31 december	543.279.025	358.947.633

Per 31 december 2021 is in totaal € 543 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020 € 359 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 € 546 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlaag en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Stand per 1 januari	221.927.474	216.383.506
Resultaat boekjaar	184.382.124	100.128.717
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-189.545.273	-96.984.374
	216.764.325	219.527.849
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.213.880	2.399.625
Stand per 31 december	221.978.205	221.927.474

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 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 17 juni 2021. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2021

Vooruitlopend op de RvC vergadering van 14 juni 2022 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

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	13.244.086	4.465.432
Dotatie	17.236.262	13.429.562
Onttrekking	-18.494.228	-4.650.908
Stand per 31 december	11.986.120	13.244.086

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

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

Overige voorzieningen

<i>Voorziening Jubilea</i>	2021	2020
Stand per 1 januari	274.782	229.424
Dotatie	162.106	45.358
Onttrekking	-6.643	
Stand per 31 december	430.246	274.782

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 0,529% 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 € 13.402. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 43.277.

9. Langlopende schulden

Leningen overheid

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	4.155.256	4.418.022
Aflossing	-592.957	-262.766
Stand per 31 december	3.562.299	4.155.256
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-271.155	-273.652
Langlopend deel per 31 december	3.291.147	3.881.604

Schulden aan kredietinstellingen

<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	165.261.145	161.840.234
Opgenomen gelden	33.163.553	5.000.000
Agio Vestiadeal	3.361.497	-
Af: Aflossing	-17.574.977	-1.579.089
Stand per 31 december	184.211.218	165.261.145
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.970.717	-11.574.979
Langlopend deel per 31 december	174.240.501	153.686.166

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 2021 bedraagt € 246.347.970. (2020 €241.761.213)

Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 185.412.018 (2020 €169.071.193) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Gemiddelde rentepercentage

Per 31 december 2021 is het gewogen gemiddelde rentepercentage 2,83%. (2020 2,97%)

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 14,74 jaar. (2020 12,98 jaar)

Leningruil Vestia

De volkshuisvestelijke bijdrage (agio) als gevolg van de leningruil met Vestia is voor een bedrag van € 3.361.497 opgenomen onder de langlopende schulden kredietinstellingen. In de aflossingsverplichtingen komend boekjaar is als gevolg hiervan een bedrag van € 75.590 opgenomen voor de vrijval van het agio (amortisatie).

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 9.970.717 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

2021				2020			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	27.400.000			Roll over	17.400.000		
0% - 2%	22.766.473			0% - 2%	20.999.254		
2% - 3%	17.818.524			2% - 3%	17.915.921		
3% - 4%	54.420.464			3% - 4%	54.050.876		
4% - 5%	62.422.028			4% - 5%	58.367.029		
5% - 6%	584.529			5% - 6%	683.322		
> 6%	-			> 6%	-		
	185.412.018				169.416.402		
Renteherzienings-periode				Renteherzienings-periode			
0 tot 6 maanden	27.713.496			1 tot 6 maanden	24.400.000		
6 maanden tot 1 jaar	-			6 maanden tot 1 jaar	1.233.427		
1 tot 5 jaar	-			1 tot 5 jaar	337.087		
5 tot 10 jaar	6.500.000			5 tot 10 jaar	6.500.000		
10 jaar en langer	-			10 jaar en langer	-		
	34.213.496				32.470.514		
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	8.791.724			0 tot 1 jaar	8.000.000		
1 tot 5 jaar	41.107.668			1 tot 5 jaar	37.665.077		
5 tot 10 jaar	33.069.879			5 tot 10 jaar	31.573.327		
10 tot 15 jaar	25.872.051			10 tot 15 jaar	25.580.445		
15 tot 20 jaar	32.478.802			15 tot 20 jaar	30.662.136		
20 jaar en langer	44.091.894			20 jaar en langer	35.935.417		
	185.412.018				169.416.402		
	Overheid	Krediet	Totaal		Overheid	Krediet	Totaal
Vast	3.562.302	139.449.716	143.012.018	Vast	4.155.259	128.361.143	132.516.402
Variabel		26.400.000	26.400.000	Variabel		21.900.000	21.900.000
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
	3.562.302	180.849.716	184.412.018		4.155.259	165.261.143	169.416.402

Waarborgsommen

Waarborgsommen

Overige schulden

Stand per 1 januari

Waardemutatie

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen	2.680	2.680
Overige schulden		
Stand per 1 januari	13.036.270	9.847.900
Waardemutatie	-2.214.692	3.188.370
	<u>10.821.578</u>	<u>13.036.270</u>

De Overige schulden betreft 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

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Nog niet vervallen rente leningen	2.016.587	1.862.071
Vervallen rente en aflossing	-	149.834
	<u>2.016.587</u>	<u>2.011.905</u>

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen overheid	271.155	273.652
Schulden aan kredietinstellingen	9.895.127	11.574.979
Vrijval Agio Vestiadeal	75.590	-
	<u>10.241.872</u>	<u>11.848.631</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.706.545</u>	<u>1.332.885</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	-	2.264.403
Omzetbelasting	2.424.971	1.550.875
Loonheffing	141.675	103.401
Pensioenen	72.213	81.300
Premies sociale verzekeringen	1.367	33.862
	<u>2.640.226</u>	<u>4.033.841</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	254.907	203.233
Accountantskosten	107.983	95.509
Bestuurlijke regiodeal	7.131.455	-
Huurvoorstanden	426.403	482.988
Renteswap derivaat	489.512	571.097
Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen	-	2.015.000
NAM 2023/2024	2.363.185	2.195.041
Vergoeding aardbevingsschades huurders		287.625
IMG aardbevingsschades	1.701.138	3.460.376
Nog te ontvangen facturen	2.945.147	1.165.027
Servicekosten verrekenbaar	53.885	-
Overige	251.386	180.968
	<u>15.725.000</u>	<u>10.656.864</u>

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 5 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 2021 € 8.867.392.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 376.130 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 € 157.000 en € 312.000 binnen 1 jaar. Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering het effect op de marktwaarde van de leningenportefeuille respectievelijk € 3.363.000 en € 6.725.000. Dit betreft het totale risico op de gehele leningenportefeuille van zowel de vastrentende als van de variabel rentende leningen.

Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% 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 2021 € 4.332.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2021 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 € 16.629.427

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 Autoriteit Woningcorporaties 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 is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor het jaar 2021 is door de minister vastgesteld op € 12.879.287. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,70 per wooneenheid en circa € 0,01463 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de periode 2022-2026 sprake zal zijn van een saneringsheffing. Anders dan vorig jaar is hiervoor geen bedrag opgenomen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad voor de dPi wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

Juridische claims

Wierden en Borgen heeft tegen de (voormalige) gemeenten Winsum, Bedum, Loppersum, Ten Boer en de Marne procedures aangespannen over de hoogte van de aanslagen rioolheffing vanaf 2014. Voorts is er vanaf 2018 bezwaar aangetekend tegen de aanslagen rioolheffing van de gemeente Groningen in verband met de woningen van Steelande.

Per (voormalige) gemeente geven wij in het kort hieronder aan wat de stand van zaken is.

Gemeente Groningen (inclusief voorheen 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 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. Er is door Wierden en Borgen tegen deze uitspraak beroep in cassatie ingesteld. De Hoge Raad heeft in mei 2022 de gemeente in het gelijk gesteld. Met betrekking tot de overige belastingjaren lopen er bezwaarprocedures. De totaal bezwaar tegen de aanslagen betreffen t/m 2021 groot €2.189.711

Gemeente Eemsdelta (voorheen gemeente Loppersum)

Er is uitspraak gedaan door Rechtbank Noord-Nederland en Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Beide instanties hebben het beroep ongegrond verklaard. Wij hebben vervolgens tegen de uitspraak van het Hof beroep in cassatie aangetekend. De Advocaat Generaal (hierna: AG) heeft de Hoge Raad geadviseerd ons beroep gegrond te verklaren. De Hoge Raad heeft het advies van de AG echter niet overgenomen. Voor de tarieven vanaf 2021 is een intentieovereenkomst gesloten. Vanaf 2021 wordt in plaats van de eigenaar de gebruiker in de heffing betrokken. Met betrekking tot de belastingjaren 2015 tot en met 2020 lopen er bezwaarprocedures. De totaal bezwaar tegen de aanslagen betreffen t/m 2021 groot €1.382.066

Gemeente Het Hogeland (voorheen gemeente Bedum, de Marne en gedeelte gemeente Winsum)

Met de gemeente Het Hogeland is in november 2021 een compromis gesloten. Hierbij is onder andere overeengekomen dat alle lopende bezwaar- en beroepsprocedures tegen de aanslagen rioolheffing worden beëindigd.

Gemeente Westerkwartier (voorheen gemeente Winsum)

Er is nog geen schikking getroffen over de afwikkeling van de aanslagen over 2015 en latere jaren. De gemeente Westerkwartier is inmiddels aangeschreven om over te gaan tot de behandeling van de lopende bezwaren. De totaal bezwaar tegen de aanslagen betreffen t/m 2021 groot €280.477

Verhuurderheffing

Over 2021 is de verhuurderheffing wettelijk vastgesteld op 0,526% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit tarief bedraagt voor 2022 0,332%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot de liberalisatiegrens van € 752,33 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal € 315.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

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 meerjarige financiële verplichtingen betreffen de verplichtingen inzake de printers en de koffieautomaten. De toekomstige verplichtingen bedragen in totaal € 6.340. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar: € 6.340

1 tot 5 jaar: € 0

> 5 jaar: € 0

Niet in de balans opgenomen activa

Voor het kantoorpand aan de Bedumerweg in Onderdendam is het recht van opstal verstrekt. Dit recht is verleend tot en met 2022.

Op 21 april 2020 zijn wij een civiele schadestaatprocedure tegen de NAM begonnen. De procedure richt zich op de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. De totale claim die ingediend is bij de NAM bedraagt € 33,9 miljoen, gebaseerd op het model van Invisior. Deze ingediende claim is gezien de onzekerheden per balansdatum niet tot waardering gebracht in de balans.

Na balansdatum heeft de NAM een voorstel tot minnelijke schikking gedaan, waarmee de corporaties en Wierden en Borgen op 9 juni 2022 akkoord zijn gegaan. Voor Wierden en Borgen betreft dit EUR 17,6 miljoen, die naar verwachting in 2022 ontvangen zal worden. De financiële verwerking van de schikking zal in de jaarrekening over 2022 plaatsvinden.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	42.736.381	41.958.259
Onroerende zaken niet zijnde woningen	232.918	244.049
Overige huuropbrengsten	50.901	30.151
	43.020.200	42.232.459
Huurderving	-905.114	-752.470
Huurderving wegens oninbaarheid	-	-56.815
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	42.115.086	41.423.174
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	344.906	342.323
Onroerende zaken niet zijnde woningen	277.011	259.739
	621.917	602.062
Huurderving	-23.357	-17.534
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	598.560	584.528
Totaal huuropbrengsten	42.713.646	42.007.702

Per 1 januari 2021 geldt de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet regelt dat huurders van een sociale huurwoning met een relatief laag inkomen en hoge huur een eenmalige huurverlaging krijgen. Dit geldt voor alle gereguleerde woningen van de corporatie, die rechtstreeks aan individuele huurders worden verhuurd. Met deze eenmalige huurverlaging geeft het ministerie een vervolg aan het Sociaal Huurakkoord waarin Aedes en de Woonbond afspraken maakten over gematigd huurbeleid. In 2021 hebben 476 huishoudens een huurverlaging van gemiddeld € 39 per huishouden ontvangen. Het effect hiervan op de jaarlijkse huursom bedraagt daarmee € 222.768. Tevens kregen de huurders in een zelfstandige sociale huurwoning geen huurverhoging. Een uitzondering mocht worden gemaakt voor woningen die verbeterd zijn door renovatie of verduurzaming. Voor onze vrije sector woningen, garages en parkeerplaatsen is een huurverhoging van 1,4% toegepast.

Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal de inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage van 1 december 2019 tot 1 december 2020 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2021 en dat is 1,6%. Het maximale huursomstijgingspercentage zou normaliter daarmee 2,6% over 2021 mogen hebben bedragen.

Huurderving en huurachterstanden

	2021	2020
Huurderving in % van de netto huur	2,13%	1,93%
Huurachterstand in % van de netto huur	0,86%	0,60%
	2,99%	2,53%

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

12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	272.095	777.782
Vergoedingsderving	-13.292	-13.960
	<u>258.802</u>	<u>763.822</u>

Alle huuropbrengsten en serviceopbrengsten zijn in Nederland gerealiseerd.

2021	2020
€	€

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>362.012</u>	<u>617.270</u>
--------------------------	----------------	----------------

In 2020 werden zowel de opbrengsten als de kosten direct in het resultaat verantwoord. In 2021 zijn alleen de niet verrekenbare opbrengsten en de niet verrekenbare kosten in het resultaat verantwoord. De verrekenbare opbrengsten en kosten van 2021 zijn gesaldeerd onder de overlopende passiva opgenomen. De afrekening met de huurders over 2021 zal in 2022 plaatsvinden.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Bijdrage VVE's	482.774	459.496
Toegerekende organisatiekosten	3.999.238	3.921.621
Directe lasten	242.948	252.130
	<u>4.724.960</u>	<u>4.633.247</u>

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

Personeelskosten

Lonen en salarissen	4.386.388	4.142.159
Sociale lasten	685.803	662.344
Pensioenlasten	566.873	702.437
Overige personeelskosten	625.720	543.765
Ingehuurd personeel	<u>2.139.751</u>	<u>2.306.998</u>
	<u>8.404.535</u>	<u>8.357.702</u>

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar afdeling, bedroeg in 2021: 83,64.

Onderverdeeld naar:

	2021	2020
Algemeen	1,00	1,00
Staf	11,01	7,58
Financiën & Ondersteuning	11,89	12,89
Vastgoed	16,91	33,62
Wonen	<u>42,83</u>	<u>25,66</u>
	83,64	80,75

In 2021 zijn de afdelingen Directe uitvoering en Technische administratie onder de afdelingen Wonen gepositioneerd. Alle werknemers waren in 2021 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/premiekorting.

De maanddekkingsgraad van SPW bedraagt in december 2021 126,0%. De beleidsdekkingsgraad berekend op basis van de 12 daaraan voorafgaande maanddekkingsgraden bedraagt in december 2021 118,8% (vereist is 126,0%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten cyclisch	7.933.820	9.059.628
Onderhoudslasten niet cyclisch	3.082.848	2.147.487
Resultaat herstel aardbevingsschade	-731.635	
Toegerekende organisatiekosten	3.329.714	1.799.186
Directe lasten	6.810	102.747
	<u>13.621.557</u>	<u>13.109.048</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.925.570	3.383.452
Verzekeringen	156.023	139.631
Verhuurdersheffing	3.933.285	4.301.697
Directe lasten	45.846	17.515
	<u>8.060.724</u>	<u>7.842.295</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	2.941.628	5.783.992
Af: Verkoopkosten	-66.203	-348.914
Af: Toegerekende organisatiekosten	-115.786	-48.400
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.300.632	-3.925.003
Af: Huurderving	-37.252	-85.669
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	421.755	1.376.006

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2021	2020
€	€

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeverandering	-23.605.682	-15.262.406
---------------------------	-------------	-------------

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	1.702.709	2.399.719
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	199.884.320	107.680.290
	201.587.029	110.080.009

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

Overige bedrijfsopbrengsten	462.070	378.864
Opbrengst beheer woningen	-	57.829
	462.070	436.693

21. Overige organisatiekosten

Kosten externe controle	252.852	260.827
Bestuurskosten	80.322	146.260
Advieskosten	79.781	266.172
Toegerekende organisatiekosten	1.670.651	1.045.142
Bankkosten	78.819	-
Kosten Aedes en heffingen	172.366	94.711
Vestiadeal	3.361.497	
	5.696.288	1.813.112

De post Vestiadeal betreft de volkshuisvestelijke bijdrage (hier agio) als gevolg van een leningruil. 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 wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

Accountantshonoraria

Onderzoek van de jaarrekening	221.499	232.291
Andere controle opdrachten	31.352	28.536
	<u>252.852</u>	<u>260.827</u>

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

Dit bedrag bestaat uit:

- € 186.000 controle jaarrekening 2021
- € 16.000 controle dVi 2021
- € 35.499 controle jaarrekening 2020
- € 15.352 controle dVi 2020

	2021	2020
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.639.064	5.506.940
Ingehuurd personeel	2.139.751	2.306.998
Overige personeelskosten	625.720	543.765
Huisvestingskosten	138.222	274.448
Overige lasten	2.861.099	935.303
Dekking uren en overige organisatiekosten	-1.892.580	-2.549.537
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>9.511.276</u>	<u>7.017.917</u>
Organisatiekosten toegerekend aan		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.999.238	3.845.189
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.329.714	1.799.186
- Toegerekende organisatiekosten verkoop	115.786	48.400
- Overige organisatiekosten	1.670.651	1.045.142
- Leefbaarheid	395.887	280.000
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>9.511.276</u>	<u>7.017.917</u>

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 € 645.207,- voor afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie (2020: € 204.930,-).

	2021	2020
	€	€
22. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	143.719	50.246
Toegerekende organisatiekosten	395.887	280.000
	<u>539.606</u>	<u>330.246</u>

23. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64.331	68.614
Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	-5.296.964	-5.415.710
Rentelasten vennootschapsbelasting	-209.310	-
Kosten financiering	-29.187	-42.795
Waardemutaties extendibles	2.280.829	-3.121.574
	<u>-3.190.301</u>	<u>-8.511.465</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 (Vaststellingsovereenkomst 1 en 2). 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:

	2021	2020
	€	€
VPB 2021	1.645.232	
VPB 2020	228.407	3.535.684
VPB 2019	-1.085.181	275.017
VPB 2018		-494.818
Latentie derivaten	480.357	-783.933
Latentie afschrijvingen	435.001	-129.336
Latentie Vestiadeal	-424.705	
	<u>1.279.111</u>	<u>2.402.614</u>

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2021				
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2021 (inclusief deelnemingen)				185.661.235
Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen		745.619	
	- Fiscaal lagere afschrijvingen		0	
	- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		4.490.232	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen		0	
	- Fiscaal te activeren salariskosten		0	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen		155.464	
	- Fiscaal lagere onderhoudskosten		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 onderhoudskosten		-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
<i>Extracomptabele correcties</i>				
Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve		1.422.365	
	- Energie- en milieu-investeringsaftrek		0	
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		0	
	- Vennootschapsbelasting		0	
				1.422.365
Bij:	- Beperkt aftrekbaar 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
		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	
		-	0	
				3.000.000
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2021:				1.354.768

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2021 bedraagt € 1.279.111 ofwel 0,68% van het resultaat voor belastingen (2020: 2,1%). In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van aardbevingsschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Wierden en Borgen inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2020			
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2020			102.531.331
Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	513.307	
	- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	7.475.316	
	- Fiscaal geen waardering derivaten en extensibles	3.121.574	
	- Fiscaal geen overige waardeveranderingen	15.262.406	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	45.358	
			26.417.961
Af:	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-837.863	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	-110.080.009	
	- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.995.996	
	- Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	-2.003.235	
			-114.917.103
Belastbare winst 2020			14.032.188
<i>Extracomptabele correcties</i>			
Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	1.972.355	
			1.972.355
Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	16.677	
	- Generieke renteaftrekbepaling	2.134.233	
			2.150.910
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			14.210.743
Af: te verrekenen verliezen			0
Belastbaar bedrag 2020			14.210.743
	Tarief	Belastbaar	
1e schijf => tot € 200.000	16,50%	200.000	33.000
2e schijf => vanaf € 200.000	25,00%	14.010.743	3.502.686
Te betalen vennootschapsbelasting			3.535.686
Winst na belasting 2020			10.675.057
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2020			
Te betalen vennootschapsbelasting			3.535.686
Af:	Betaalde voorlopige aanslagen	V01	3.106.000
			3.106.000
Te betalen vennootschapsbelasting over 2020:			429.686

25. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	€	€
Aandeel resultaat Woonstade B.V.	19.062	-13.812

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 2021 € 175.000 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 2021

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

Gegevens 2020

Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/1-31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	137.778
Beloningen betaalbaar op termijn	23.074
<i>Subtotaal</i>	160.852
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	160.852

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

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	K. Parie	M. Hilbolling	F. Haven	M. Sulter-Zeinstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500
- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800

Gegevens 2021**Bedragen x € 1****J. Postema****Functiegegevens**

Lid

Aanvang en einde functie vervulling in 2021

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

13.550

Individueel toepasselijke

bezoldigingsmaximum

17.500

- onverschuldigd betaald bedrag

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2020**Bedragen x € 1****Functiegegevens**

Lid

Aanvang en einde functie vervulling in 2020

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

13.000

Individueel toepasselijke

bezoldigingsmaximum

16.800

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

Niet van toepassing

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 9 juni 2022 zijn wij akkoord gegaan met een minnelijke schikking in de procedure tegen de NAM inzake de waardedaling van het bezit in aardbevingsgebied van Wierden en Borgen. De overeengekomen vergoeding bedraagt EUR 17,6 miljoen en zal naar verwachting ontvangen worden in 2022.

12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.683.929		1.719.072	
Vastgoedbeleggingen	966.443.073		765.127.824	-
DAEB vastgoed in exploitatie				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.210.766		10.991.539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.918.883		4.741.925	
	973.361.956	12.210.766	769.869.749	10.991.539
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.043.516		2.311.114	-
Financiële vaste activa		29.713	-	10.659
Deelnemingen				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	10.455.200		8.795.276	-
Interne lening	3.000.000		3.900.000	-
Latente belastingvordering(en)	4.085.918		4.762.382	-
Embedded Swaptions	79.725		95.173	-
	17.620.843	29.713	17.552.831	10.659
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad materiaal	206.202	-	166.211	-
Grondposities	985.972	-	1.151.357	-
	1.192.174	-	1.317.568	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	300.600	3.633	61.587	2.669
Opgelopen rente interne lening	198.900	-	177.750	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	823.411	-	-	-
Overige vorderingen	34.373	-	179.904	-
Overlopende activa	612.601	-	290.506	-
	1.969.885	3.633	709.747	2.669
Liquide middelen	1.328.109	1.589.776	1.355.250	1.917.649
			3.204.815	1.920.318
	999.200.411	13.833.888	794.835.331	12.922.516

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	543.279.025	3.495.538	358.947.633*	2.298.516
Overige reserves	221.978.208	6.959.662	221.927.474	6.496.760
	765.257.233	10.455.200	580.875.107	8.795.276
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	11.986.120	-	13.244.086	-
Overige voorzieningen	430.246	-	274.782	-
	12.416.366	-	13.518.868	-
Langlopende schulden				
Leningen overheid	3.291.147	-	3.881.604	-
Schulden aan kredietinstellingen	174.240.498	-	153.686.166	-
Waarborgsommen		2.680	-	2.680
Overige schulden	10.821.578		13.036.270	
Interne lening		3.000.000	-	3.900.000
	188.353.224	3.002.680	170.604.040	3.902.680
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.016.587	-	2.011.905	-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.241.872	-	11.848.631	-
Schulden aan leveranciers	2.706.545	-	1.332.884	
Opgelopen rente interne lening		198.900	-	177.750
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.640.226	20.466	4.033.841	-
Overlopende passiva	15.568.358	156.642	10.610.055	46.810
	33.173.588	376.008	29.837.316	224.560
	999.200.411	13.833.888	794.835.331	12.922.516

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	42.115.086	598.560	41.423.174*	584.528
Opbrengsten servicecontracten	257.201	1.601	723.138	40.684
Lasten servicecontracten	-362.264	253	-612.647	-4.623
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.635.876	-89.084	-4.509.741	-123.505
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.490.664	-130.893	-12.763.351	-345.697
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.947.627	-113.097	-7.785.819	-56.477
Nettoresultaat exploitatie Vastgoedportefeuille	15.935.856	267.340	16.474.754	94.910
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.422.878	518.750	5.349.409	
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-91.325	-12.129		
Toegerekende organisatiekosten	-113.934	-1.853	-48.400	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.817.150	-483.482	-3.925.003	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	400.469	21.286	1.376.006	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.529.401	-76.281	-15.262.406	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	199.884.320	1.702.709	107.680.290	2.399.719
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	176.354.919	1.626.428	92.417.884	2.399.719
Opbrengst overige activiteiten	449.622	12.449	430.009	6.684
Kosten overige activiteiten				
Nettoresultaat overige activiteiten	449.622	12.449	430.009	6.684
Overige organisatiekosten Leefbaarheid	-5.659.493	-36.795	-1.788.016	-25.096
	-539.606		-330.246	
Bedrijfsresultaat	186.941.766	1.890.708	108.580.391	2.476.217
Financiële baten en lasten	-3.098.651	-91.650	-8.405.715	-105.750
Resultaat voor belastingen	183.843.115	1.799.058	100.174.676	2.370.467
Belastingen	-1.258.645	-20.466	-2.353.886	-48.728
Resultaat deelnemingen	1.797.654	19.062	2.307.927	-13.812
Resultaat na belastingen	182.584.470	1.797.654	100.128.717	2.307.927

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	42.209.778	606.450	42.182.342	616.300
Vergoedingen	438.721	6.303	570.087	
Overige bedrijfsontvangsten	296.184	4.816	579.153	9.537
Ontvangen interest interne lening	70.500		105.750	
Ontvangen interest				
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.015.183	617.569	43.437.332	625.837
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.961.941	-127.316	-5.561.303	-101.255
Onderhoudsuitgaven	-10.638.537	-100.898	-9.056.198	-150.155
Overige bedrijfsuitgaven	-8.389.516	-141.191	-7.054.693	-194.857
Betaalde interest	-5.397.542	-70.500	-5.252.171	-105.750
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-17.642		-31.404	
Verhuurdersheffing	-3.878.562	-54.723	-4.301.697	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-400.000		-59.253	
Vennootschapsbelasting	-3.804.991	-61.870	3.837.169	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-38.488.731	-556.498	-27.479.550	-552.017
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.526.452	61.071	15.957.782	73.820

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	2021	2021	2020	2020
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.412.877	518.750	5.870.652	
Verkoopontvangsten grond	5.001			
(Des)Investeringsontvangsten overig	7.441.170		7.826.948	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	9.859.048	518.750	13.697.600	
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.775.975		-11.085.397	
Verbeteruitgaven	-15.702.364		-10.788.781	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.478.400		-8.262.000	
Sloopuitgaven	-990.674			
Investerings overig	-229.938		-2.214.063	
Externe kosten bij verkoop	-131.290	7.694	-172.689	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-30.308.641	-7.694	-32.522.930	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-20.449.593	511.056	-18.825.330	
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	900.000		600.000	
Uitgaven overig		-900.000		-600.000
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	900.000	-900.000	600.000	-600.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.549.593	-388.944	-18.225.330	-600.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	30.664.000		5.000.000	
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.668.000		-1.790.504	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.996.000		3.209.496	

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	2021	2021	2020	2020
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-27.141	-327.873	941.948	-526.180
Liquide middelen per 1 januari	1.355.250	1.917.649	413.302	2.443.829
Liquide middelen per 31 december	1.328.109	1.589.776	1.355.250	1.917.649
	-27.141	-327.873	941.948	-526.180

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 14 juni 2022

Bestuurder voor akkoord

M.G. van Olffen

Raad van Commissarissen voor akkoord

M.P. Sulter-Zeinstra

F. Haven

J. Postema

K. Groenveld

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 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021 van Woningstichting Wierden en Borgen (hierna 'de toegelaten instelling') te Bedum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021 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 jaarrekeningcontrole als geheel. 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.

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 8,0 miljoen
- 1% van de totale activa

Continuïteit en Fraude & Noclar

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

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van de full versie
- 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 8,0 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 0,85 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd 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 2021.

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 EUR 0,4 miljoen aan hen rapporteren, 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 42,5 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

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;
- 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 toegelaten instelling hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

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

In paragraaf 6.4 van het jaarverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en neemt de Raad van Commissarissen deze beschrijving in beschouwing.

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-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, meldregeling misstanden, het bestuursreglement, het reglement voor de Raad van Commissarissen, het interne controle en audit plan 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 Raad van Commissarissen, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende autoriteiten 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).

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.

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

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 huurprijs- en verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

Het 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 lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op de boekingsgangen van de journaalposten en de nagekomen journaalposten. 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 management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot het controlerisico.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het uitvoeren van diepgaandere werkzaamheden bij de controle van de projecten van één van onze gegevensgerichte werkzaamheden.

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

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

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 vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 88 van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoedbeleggingen in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' (hierna 'Handboek') wordt bepaald, EUR 978,7 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op ongeveer 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. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn markthuurl(stijging), exit yield en de disconteringsvoet de belangrijkste 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 vastgoedbeleggingen 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 vastgoedbeleggingen 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 ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten 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 evalueren of de waarde(ontwikkeling) van vastgoedbeleggingen in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 92 aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoedbeleggingen in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 92 toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. Op pagina 93 is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het vaststellen dat de toegepaste rekensoftware 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 woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;

- de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het 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 op pagina 93 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 op pagina 67 van de jaarrekening is in 2021 EUR 15,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 10,7 miljoen aan onderhoud en EUR 11,8 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 mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op de aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld, of;

- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en,
- vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne 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 2021 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 vereist is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleven 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 2021 in acht genomen.

Groningen, 14 juni 2022

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

