



Jaarverslag 2020

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen 22 juni 2021

Inhoud

Voorwoord	5
1 Bestuursverslag	7
1.1.1 Waar zijn we van.....	7
1.1.2 Voornemens 2021	7
1.1.3 Ontwikkelingen 2020	7
1.1.4 Prestatieafspraken	9
1.1.5 Visitatie	10
1.2 Doelgroep	10
1.2.1 Woonruimteverdeling	11
1.2.2 Leegstand	13
1.2.3 Bijzondere doelgroepen	14
1.2.4 Huur	14
1.2.5 Huurbetaling	16
1.3 Dienstverlening.....	18
1.3.1 Tevredenheidsmeting huurder.....	18
1.3.2 Klantcontacten	19
1.3.3 Leefbaarheid en sociaal beheer	20
1.3.4 Overleg met huurders	22
1.3.5 Overleg met belanghebbenden.....	24
1.4 Vastgoed	25
1.4.1 Woningvoorraad.....	25
1.4.2 Projecten in voorbereiding.....	25
1.4.3 Sloopwerkzaamheden	25
1.4.4 Nieuwbouwprojecten	26
1.4.5 Exploitatie.....	26
1.4.6 Woningverbetering	26
1.4.7 Planmatig onderhoud	26

1.4.8 Niet-planmatig onderhoud	27
1.4.9 Aan- en verkoop	27
1.5 Aardbevingen.....	28
1.5.1 Inleiding.....	28
1.5.2 Risico's en risicobeheersing	28
1.5.3 Vastgoedbezit in het aardbevingsgebied	29
1.5.5 Effecten op de waarde en waardering van de woningen (waardeschade)	30
1.5.6 Versterken, verduurzamen, en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)	31
1.5.7 Overheadkosten	32
1.5.8 Gevolgen voor de jaarrekening	32
1.6 Organisatie	34
1.6.1 Organisatiestructuur.....	34
1.6.2 HRM-beleid.....	34
1.6.3 Vacatures.....	36
1.6.4 Bezetting.....	36
1.6.5 Ziekteverzuim	36
1.6.6 Vertrouwenspersoon	36
1.6.7 Beleidsstukken en procedures	36
1.6.8 Ondernemingsraad.....	37
1.6.9 Integriteit	37
1.7 Governance	37
1.7.1 Bestuursverslag	38
1.7.2 Verslag Raad van Commissarissen.....	40
1.7.3 Taken	40
1.7.4 Functioneren RvC	42
1.7.5 Functioneren directeur-bestuurder	43
1.7.6 Toezicht	43
1.7.7 Samenstelling.....	44
1.7.8 Beloning RvC	46
1.8 Financiën en risicomanagement.....	47
1.8.1 Jaarresultaat en meerjarenbegroting	47
1.8.2 Marktwaaarde en Beleidswaarde.....	49

1.8.3 Risicomanagement.....	51
1.8.4 Wet- en regelgeving	57
1.8.5 Ondertekening door het bestuur	57

2 Jaarrekening

1. Balans per 31 december december 2020.....	58
2. Winst – en verliesrekening 2020	60
3. Kasstroomoverzicht 2020	61
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	63
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	64
6. Gebeurtenissen na balansdatum	83
7. Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht.....	83
8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	83
9. Toelichting op de balans per 31 december 2020.....	85
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening 2020	105
11. WNT verantwoording	113
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB	117

3 Overige gegevens

1. Controleverklaring.....	125
2. Statutaire regeling winstbestemming.....	125

Voorwoord

Het jaar 2020 was voor Wierden en Borgen een druk jaar. We zien dat onze inspanningen vruchten afwerpen. Een goede woning voor onze huurders is het belangrijkste product van Wierden en Borgen. In 2020 hebben we het relatief hoge investeringsniveau van het jaar ervoor vast kunnen houden. Er is ruim € 22 miljoen geïnvesteerd in onze woningen. Belangrijk hierbij zijn de investeringen in versterkingen van woningen in het aardbevingsgebied en de renovaties in de gemeente Groningen, waar te lang onvoldoende is geïnvesteerd.

Voor de komende jaren heeft Wierden en Borgen de doelstelling om de investeringen verder te intensiveren. Prioriteit heeft de versterking in het aardbevingsgebied en daarna de verduurzaming van onze woningen. We merken dat de gesprekken over de versterking met onder meer de gemeentes, Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) steeds meer bijdragen aan het versnellen van de uitvoering van de opgave. De meeste van deze overleggen voeren we in Kr8 verband, de samenwerkende corporaties in het aardbevingsgebied.

Ik ben blij met de oplopende klanttevredenheid van onze huurders. We hebben aandacht voor het verbeteren van de communicatie met onze huurders. Met ons nieuwe sociaal plan en het 10 stappenplan geven wij nadrukkelijk aandacht aan de rol van de bewoners als wij projecten uitvoeren. Dit gaat steeds beter. Dit geldt ook voor het overleg met de huurdersorganisaties. Een beleidsagenda en jaarplanning geven structuur aan het overleg tussen de huurdersorganisaties en Wierden en Borgen.

Op het gebied van de bedrijfsvoering hebben we een nieuw primair systeem geïmplementeerd. Dit levert de basis voor noodzakelijke verdere verbetering en digitalisering van onze processen de komende jaren.

In de loop van het voorjaar zijn we gestart met een nieuw management. Interimmanagers zijn vervangen door leidinggevendenden in loondienst. Net als iedereen kampen ook zij en alle medewerkers van Wierden en Borgen met de gevolgen van corona. Thuiswerken en veiligheidsprotocollen werden de standaard. Ik ben er trots op dat ondanks het virus de dienstverlening en de projecten zijn gecontinueerd.

Eind 2020 zijn we gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Dit maken we gezamenlijk met de medewerkers met input van belanghebbenden. Hiervoor hebben we in december 2020 digitale dialoogtafels georganiseerd over de woningvoorraad, de gezamenlijke opgave in de regio en de klantvraag. Ik ben benieuwd naar het resultaat, dat er in april 2021 is.

We zijn hard op weg om als corporatie onze huurders zo optimaal mogelijk te bedienen. De visitatiecommissie die medio 2020 haar werk afrondde gaf haar recensie de titel "De bocht is genomen". Zo ervaar ik het ook. Tegelijkertijd deel ik de conclusie van de commissie dat bij Wierden en Borgen nog veel verbeterpotentieel is. Hier blijven we met veel ambitie aan werken! Dat doen we gezamenlijk. Ik dank alle medewerkers voor hun bijdrage in het jaar 2020, en de OR voor het meedenken en de kritische blik.

Matthieu van Olfen
Directeur-Bestuurder



6.824
WONINGEN IN BEZIT

9
WONINGEN
GESLOOPT

501
WONINGEN
(OP)NIEUW
VERHUURD

61
NIEUWE
WONINGEN
OPGELEVERD

63
WONINGEN
GEKOCHT

38
WONINGEN
VERKOCHT

HUURACHTERSTAND
0,6%

MUTATIE-
GRAAD
7,4%



10.095
REPARATIES UITGEVOERD

PLANMATIG ONDERHOUD

839
WONINGEN

174x
DOUCHE

180x
WC

66x
KEUKEN

450x
CV-KETEL



BESTEDING VAN DE HUURINKOMSTEN (EXCL. INVESTERINGEN)

LTV
40%

LTV NORM <85%

SOLVABILITEIT
55%

SOLV NORM >15%

ICR
3,49

ICR NORM >1,40



WOONPUNT (KLANTENCONTACT)

@
11.938
E-MAILS

38.817
TELEFOONTJES

492
MENSEN AAN
DE BALIE*

KHW-
KWALITEITSCIJFER
7,2

* VOOR CORONA

INVESTERINGEN 2020



105
MEDEWERKERS

1 Bestuursverslag

1.1.1 Waar zijn we van

Wierden en Borgen is een woningcorporatie met ruim 6.700 sociale huurwoningen in de gemeenten Het Hogeland, Eemsdelta, Groningen en Westerkwartier. Bij Wierden en Borgen worden we al meer dan 100 jaar gedreven door een maatschappelijke betrokkenheid bij het wonen in het gebied dat reikt van de stad Groningen tot aan de Waddenzee. We vinden dat iedereen een goede woning verdient, veilig, betaalbaar en duurzaam. Van eengezinswoningen tot seniorenappartementen, van portiekwoningen tot levensloopbestendige woningen. We hebben ruime keuze, voor een betaalbare prijs. Wij zijn actief van Stad tot Wad, in de gemeenten Het Hogeland, Eemsdelta, Groningen en Westerkwartier. Dit eerste hoofdstuk gaat in op de voornemens 2021, ontwikkelingen in 2020 op beleidsniveau, de prestatieafspraken die wij conform de Woningwet met gemeenten en huurdersorganisaties maken en tot slot op de visitatie die in 2020 plaats vond.

1.1.2 Voornemens 2021

In 2021 bouwen we verder voort op de in 2020 ingeslagen weg. Belangrijk en richtinggevend hierbij is het ondernemingsplan dat in het voorjaar wordt afgerond. Hierin zal in ieder geval de klantgerichtheid, dat ook als aandachtspunt uit de visitatie kwam, een speerpunt vormen. Het eind 2020 in gebruik genomen ERP systeem Empire zal de basis vormen voor verbetering van de processen. Daarnaast bereiden we ons door het maken van een informatiestrategie voor op verdere digitalisering van processen de volgende jaren. Op vastgoedgebied staat het goed in beeld krijgen en houden van de noodzakelijke projecten op basis van het portefeuilleplan centraal. Wierden en Borgen zal de komende jaren fors blijven investeren in veiligheid in het aardbevingsgebied en verduurzaming van woningen. Hier zullen we ook aandacht hebben voor de hiervoor benodigde organisatie op middellange en lange termijn. Als middelgrote corporatie investeren we in relaties met stakeholders om onze (gemeenschappelijke) impact zo groot mogelijk te maken. We hebben uiteraard aandacht voor medewerkers die ook in 2021 nog steeds te maken hebben met de gevolgen voor het werken van de Covid-19 pandemie.

1.1.3 Ontwikkelingen 2020

Huurbeleid

In 2019 zijn we gestart met de ontwikkeling van nieuw huurbeleid. Het bestaande huurbeleid begon op steeds meer plekken te wringen. Binnen het werkgebied, mede als gevolg van de fusie met Steeland in 2017, was er veel verschil in de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van woningen. Samen met de huurdersorganisaties en vertegenwoordiging vanuit de Woonbond hebben we een nieuw huurbeleid ontwikkeld. We hebben daarbij veel tijd geïnvesteerd in een gedeeld beeld over hoe een eerlijk huurbeleid er voor alle huurders (bestaande en nieuwe) uit zou moeten zien. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is een directe relatie tussen de prijs en de kwaliteit van een woning. Vanuit dit principe is het huurbeleid verder uitgewerkt en vastgelegd in een convenant voor vijf jaar. Het convenant is in mei 2020 ondertekend. Binnen dit convenant is afgesproken dat we de werking van het beleid regelmatig samen monitoren en evalueren en waar nodig tijdig bijstellen.

Binnen het huurbeleid zijn afspraken gemaakt over de prijs-kwaliteitsverhouding van woningen, de streefhuur, het aanpassen van de huur bij kwaliteitsverbetering van de woning en de jaarlijkse huuraanpassing. De jaarlijkse huuraanpassing is voor de totale huursom inflatievolgend, individuele huurders kunnen een extra huurverhoging of juist helemaal geen

huurverhoging krijgen, waarmee de huur van bestaande huurders in stapjes wordt gelijk getrokken met de huur die nieuwe huurders betalen (de streefhuur).

Duurzaamheidsvisie

De eerste helft van 2020 hebben we gewerkt aan een nieuwe duurzaamheidsvisie. Bij het opstellen van de visie is een brede groep medewerkers betrokken geweest, maar ook is op verschillende momenten met externe belanghouders van gedachten gewisseld over de opgaven en ambities op het gebied van duurzaamheid. De visie is geschreven vanuit een breed perspectief op het thema duurzaamheid. De belangrijkste boodschap uit de duurzaamheidsvisie is dat we bij al ons handelen zoveel mogelijk duurzame keuzes moeten maken. Dit vanuit de gedachte dat de aarde al jaren overvraagd wordt, met onder andere klimaatverandering en grondstofschaarste als gevolg.

De Duurzaamheidsvisie maakt onderscheid tussen een vijftal thema's, te weten:

1. Energie (vooral gericht op het beperken van de energievraag van onze woningen door duurzamere warmtebronnen en gedragsbeïnvloeding huurders);
2. Bedrijfsvoering en mobiliteit (duurzamere bedrijfsvoering en het verminderen van het aantal gereden kilometers door medewerkers);
3. Grondstoffen, materialen en afval (circulariteit, hergebruik materialen en beperken afval);
4. Natuur, biodiversiteit en groen (actieve bijdrage leveren aan groen in de wijk);
5. Gezondheid en welzijn (verduurzaming inzetten ter versterking gezondheid en welzijn huurders en medewerkers).

De visie is voor de zomer van 2020 vastgesteld. De 2e helft van het jaar is onder andere gebruikt om de ambities en doelen uit de visie te vertalen naar een duurzaamheidsstrategie voor al onze woningen.

Actualisatie portefeuilleplan

De hierboven benoemde duurzaamheidsvisie is aanleiding geweest om opnieuw te kijken naar ons portefeuillebeleid. Voor de verduurzamingsopgave is een duurzaamheidsstrategie ontwikkeld, waarbij de in te zetten duurzaamheidsmaatregelen (zoals isoleren, plaatsen zonnepanelen, overstap naar hybride en duurzame warmtebronnen) zijn afgestemd op de exploitatiestrategie van een woning. Woningen die naar verwachting ook na 2050 nog in exploitatie zijn worden op een andere wijze verduurzaamd dan woningen die naar verwachting nog 10 of 20 jaar in exploitatie zijn.

In afwijking op het voorliggende portefeuilleplan is de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad bijgesteld. Nog steeds verwachten we op middellange termijn een afnemende vraag (krimp) naar sociale huurwoningen als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing). Op de kortere termijn zien we in en rondom de stad Groningen nog een belangrijke groeiopgave. Dit betekent dat we in het portefeuilleplan in een aantal grotere kernen (Groningen Stad, Ten Boer, Winsum, Bedum), in zetten op uitbreiding van ons woningaanbod.

Binnen het portefeuilleplan vertalen we de opgaven vanuit verschillende beleidsthema's naar kwantitatieve en kwalitatieve doelen voor de woningvoorraad. We zien dat dit steeds beter lukt, doordat Wierden en Borgen de afgelopen periode voor verschillende beleidsthema's kaders en doelen heeft vastgelegd (onder andere het huurbeleid, duurzaamheidsvisie, het investeringsstatuut en de beschrijving van standaard producten voor nieuwbouw). Een aantal thema's staat in 2021 op de agenda, zoals het onderwerp basiskwaliteit en wonen en zorg. Bij een volgende actualisatie van het portefeuilleplan gaan we deze thema's verder uitwerken in

nieuwe of bijgestelde portefeuilledoelstellingen. Het portefeuilleplan is in november 2020 vastgesteld.

Start visie wonen en zorg

Eind 2020 zijn we gestart met onze visie op wonen, zorg en welzijn. We vinden het belangrijk dat onze huurders in een huis kunnen wonen die passend is bij hun persoonlijke omstandigheden, ook als extra zorg en begeleiding noodzakelijk is. Met de visie brengen we de opgave in beeld en bepalen we ons rol en speerpunten voor de toekomst. Als onderdeel van het traject voeren we begin 2021 gesprekken met onze stakeholders in het sociaal domein. De visie ronden we in 2021 af, inclusief vertaling richting de vastgoedportefeuille.

Groningen huurt

In 2020 is de verkenning naar een provinciaal woonruimteverdeelsysteem afgerond. De corporaties en huurdersorganisaties in de provincie Groningen werken aan een gezamenlijke woonruimteverdeling. Het beter kunnen bedienen van de woningzoekenden in de provincie staat hierbij als doel voorop. Er is een opdracht geformuleerd, een projectorganisatie ingericht en we zijn gestart met afstemming met alle huurdersorganisaties om afspraken te maken over de wijze waarop zij participeren in dit traject.

1.1.4 Prestatieafspraken

Wierden en Borgen heeft voor 2020 vier prestatieafspraken getekend met gemeenten en huurdersorganisaties: Groningen, Loppersum (per 01-01-2021 gemeente Eemsdelta), Westerkwartier en Het Hogeland. Algemeen beeld voor 2020 is dat we een eind op weg zijn met de uitvoering van de prestatieafspraken in de vier gemeenten. Een aanzienlijk deel van de afspraken is uitgevoerd of opgestart en nog lopend. Een aantal afspraken moet in 2021 extra aandacht krijgen, waaronder leefbaarheid en de Voorzieningenwijzer. We zien dat de veelheid aan afspraken, complexiteit van het onderwerp en de coronacrisis hierbij ook een rol spelen. Onderstaand volgt per thema een nadere toelichting op de prestatieafspraken.

Betaalbaarheid

In de gemeente Groningen is een concept ambitiekader opgesteld met de meerjarige ambities van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Voor betaalbaarheid gaat het onder andere om aanvaardbare woonlasten en vroegsignalering. In de gemeente Groningen is de Voorzieningenwijzer vanaf medio 2020 ingevoerd. Dit instrument willen we ook inzetten in de andere gemeenten in ons werkgebied. Voor onze huurders die financieel getroffen worden door de maatregelen rondom het coronavirus bieden we maatwerk, waarbij we samen met deze huurders zoeken naar een passende oplossing.

Beschikbaarheid

Voor de kern Loppersum hebben we in 2020 met de gemeente afspraken gemaakt om bij te dragen aan een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor het dorp, waaronder de bouw van extra woningen en afspraken over dorpsvoorrang. In de gemeente Groningen zijn een visie en spelregels op woonruimteverdeling en urgentiebeleid vastgesteld, in een intensieve samenwerking tussen gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties. In 2021 worden de nieuwe beleidsregels geïmplementeerd. Wierden en Borgen participeert daarnaast in het project Groningen huurt om tot een provinciaal woonruimteverdeelsysteem te komen.

Kwaliteit en duurzaamheid

We werkten in 2020 aan een veelheid aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten in de verschillende gemeenten. In 2020 zijn verschillende lopende projecten opgeleverd en zijn nieuwe projecten gestart.

Veilig wonen en aardbevingen

De uitvoering van de plannen van aanpak in de verschillende kernen is in volle gang (Loppersum, Ten Post, Stedum, Middelstum, Ten Boer, Woltersum). De Kr8-corporaties, de NCG en het ministerie van BZK hebben najaar 2020 een akkoord gesloten om vergoedingen voor huurders en particuliere eigenaren in de versterkingsoperatie gelijk te trekken.

Doelgroepen

We hebben afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen van cliënten die toe zijn aan zelfstandig wonen. De uitvoering liep nog niet goed. In 2020 hebben gemeente, corporaties en zorgpartijen in de gemeenten Groningen en Het Hogeland werkafspraken gemaakt om dit proces te stroomlijnen, zodat de cliënten beter gefaciliteerd worden.

Leefbaarheid

In 2020 hebben we doorlopend ingezet op sociaal beheer, in samenwerking met lokale partijen in de gemeenten. We hebben een Leefbaarheidsfonds om huurders te ondersteunen de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren. We zien graag dat er meer gebruik wordt gemaakt van dit fonds. Dit is een aandachtspunt voor 2021.

1.1.5 Visitatie

In 2020 hebben wij een visitatie laten uitvoeren over de periode 2016 t/m 2019. De visitatie was net gestart op het moment dat de eerste coronamaatregelen werden genomen. Hierdoor heeft een groot deel van de visitatie digitaal plaatsgevonden.

De visitatiecommissie constateert dat de visitatieperiode voor Wierden en Borgen een roerige tijd is geweest. Dit was het zeker. Voor een deel veroorzaakt door het aardbevingsdossier, maar voor het overgrote deel het gevolg van eigen handelen. Veel aan huurders en gemeenten beloven, maar die afspraken niet nakomen en een fusie hebben geleid tot ontevreden medewerkers en belanghebbenden en ingrijpen door de Aw en WSW.

De titel van de recensie “de bocht is genomen” vinden wij passend. Vanaf 2019 krijgt Wierden en Borgen meer vat op onder meer de primaire processen en investeringen in het vastgoed. Dit vindt zijn weerslag in het (begin van het) herstel van de relatie met huurdersorganisaties en de gemeenten als belangrijkste belanghebbenden.

Terugkijkend waren de ambities in het uit 2017 daterende ondernemingsplan te fors voor de organisatie. Er is (mede daarom) te weinig van de opgave gerealiseerd. Dit geldt vooral voor de opgaven rondom het vastgoed, waaronder onderhoud en verduurzaming. Op deze gebieden maken we nu flinke stappen, vooral door te investeren.

De medewerkers van Wierden en Borgen hebben het niet gemakkelijk gehad. Zij waren kritisch over de jaren 2016 t/m 2018. Vanaf 2019 ervaren zij koers vanuit het management en verbetering in hun werk, wat hen trots maakt op de organisatie. Dit toont de veerkracht van onze medewerkers. Dit is cruciaal geweest in het “nemen van de bocht”. De door de visitatiecommissie genoemde verbeterpunten en overige adviezen komen terug in het nieuwe ondernemingsplan. Realistische ambities, communiceren en verbinding zoeken met belanghebbenden (tevredenheid in het netwerk) komen hierin terug.

1.2 Doelgroep

1.2.1 Woonruimteverdeling

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

Mutatiegraad

De mutatiegraad (volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw); zonder nieuwbouw, tijdelijke verhuur en wisselwoningen) komt uit op een 6,5% (2019: 7,4%) voor sociale huurwoningen en op 26,5% voor vrijesectorwoningen (2019: 6%).

Onderstaande tabel geeft inzicht in het aantal mutaties.

Cumulatieve gegevens	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2019
Aantal vrijgekomen sociale woningen	166	287	441	501
Mutatiegraad (o.b.v. mutaties verslagperiode)	7,4%	6,3%	6,5%	7,4%
Bestemming sloop	7	25	35	11
Bestemming verkoop	15	32	47	30
Aantal vrijgekomen vrije sector woningen	0	4	9	2
Mutatiegraad (o.b.v. mutaties verslagperiode)	0%	17,6%	26,5%	6,0%
Aantal vrijgekomen overige verhuureenheden	12	20	26	-
Mutatiegraad (o.b.v. mutaties verslagperiode)	11,0%	8,6%	7,5%	-

Elk tertiaal extrapoleren wij het aantal vrijgekomen woningen alsof het een volledig jaar betreft. Op basis hiervan bereken wij de mutatiegraad. De totale mutatiegraad over geheel 2020 bedraagt voor alle vhe's 7,5%.

Passend toewijzen en aantal toewijzingen

Van de vrijgekomen woningen zijn in 2020 429 DAEB woningen toegewezen. Het merendeel van de verhuringen betreft lage inkomens en huren onder de 1^e aftoppingsgrens.

Verplichte toewijzing aan lagere inkomens

Woningcorporaties moeten ieder jaar minstens 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055,-. Maximaal 10% mogen ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574,-. De overige 10% mogen woningcorporaties vrij toewijzen waarbij ze wel voorrang moeten geven aan huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren of een noodsituatie. Uit de tabel 'Aantal toewijzingen 2020' blijkt dat we in 2020 395 van de in totaal 429 woningen hebben toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055,-. Dat is 92,1 %. Hiermee is aan de verplichte toewijzing aan lagere inkomens voldaan.

Passend toewijzen op basis van inkomen

Aan de toewijzingsregels voor woningcorporaties is per 1 januari 2016 het passend toewijzen van sociale huurwoningen toegevoegd. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan de laagste inkomens.

De passendheidsnorm stelt dat elke corporatie aan minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens toe moet wijzen. Zo wordt voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in een te dure woning terechtkomen. De aftoppingsgrens ligt voor 2020 op € 619,01 voor huishoudens met één of twee personen en op € 663,40 voor huishoudens met drie of meer personen. De tabel 'Passend toewijzen 2020' laat zien dat er in de categorieën voor huishoudens met één of twee personen 249 van de in totaal 254 passend zijn toegewezen. Dit is gezamenlijk 98,0%. In de categorie huishoudens van drie of meer personen zijn alle 44 huishoudens passend toegewezen. In totaal is 98,7% passend toegewezen en daarmee is aan deze verplichting voldaan.

Aantal toewijzingen 2020	Huur tot € 619,01	Huur tussen € 619,02 en € 663,40	Huur tussen € 663,41 en € 737,14	Totaal 2020	Totaal 2020 in %
---------------------------------	------------------------------	---	---	------------------------	---------------------------------

1-persoon

Onder AOW leeftijd					
Minder dan € 23.225	161	1		162	37,8%
Tussen € 23.226 en € 39.055	29	3	10	42	9,8%
Meer dan € 39.055	10	3	5	18	4,2%
Boven AOW leeftijd					
Minder dan € 23.175	30		1	31	7,2%
Tussen € 23.175 en € 39.055	9	5	2	16	3,7%
Subtotaal	239	12	18	269	62,7%

2-personen

Onder AOW leeftijd					
Minder dan € 31.550	47		1	48	11,2%
Tussen € 31.551 en € 39.055	7	2	5	14	3,3%
Meer dan € 39.055	5	2	4	11	2,6%
Boven AOW leeftijd					
Minder dan € 31.475	13		2	15	3,5%
Tussen € 31.476 en € 39.055	7	1	5	13	3,0%
Meer dan € 39.055	4			4	0,9%
Subtotaal	83	5	17	105	24,5%

> 3 personen

Onder AOW leeftijd					
Minder dan € 31.550	25	19		44	10,3
Tussen € 31.551 en € 39.055	6	1	2	9	2,1%
Meer dan € 39.055		1		1	0,2%

Boven AOW leeftijd					
Minder dan €31.475	1			1	0,2%
Subtotaal	32	21	2	55	12,8%
Totaal 2020	354	38	37	429	100%

Passend toewijzingen 2020	Huur tot € 619,01	Huur tussen € 619,02 en € 663,40	Huur tussen € 663,41 en € 737,14	Totaal 2020	% verplicht < € 663,40	Norm	% vrije ruimte	Norm
---------------------------------	----------------------	--	--	----------------	------------------------------	------	-------------------	------

1-persoon

Onder AOW leeftijd

Minder dan € 23.225	161	1		162	100%	> 95%	0,6%	< 5%
------------------------	-----	---	--	-----	------	-------	------	------

Boven AOW leeftijd

Minder dan € 23.175	28		1	29	96,6%	> 95%	3,4%	< 5%
------------------------	----	--	---	----	-------	-------	------	------

Subtotaal	189	1	1	191	99,5%	> 95%	0,5%	< 5%
------------------	------------	----------	----------	------------	--------------	-----------------	-------------	----------------

2-persoonen

Onder AOW leeftijd

Minder dan € 31.550	47		1	48	97,9%	> 95%	2,1%	< 5%
------------------------	----	--	---	----	-------	-------	------	------

Boven AOW leeftijd

Minder dan € 31.550	13		2	15	86,7%	> 95%	2,1%	< 5%
------------------------	----	--	---	----	-------	-------	------	------

Subtotaal	60		3	63	95,2%	> 95%	4,8%	< 5%
------------------	-----------	--	----------	-----------	--------------	-----------------	-------------	----------------

> 3 personen

Onder AOW leeftijd

Minder dan € 31.550	25			44	100%	> 95%	0,0%	< 5%
------------------------	----	--	--	----	------	-------	------	------

Subtotaal	25			44	100%	> 95%	0,0%	< 5%
------------------	-----------	--	--	-----------	-------------	-----------------	-------------	----------------

Totaal 2020	274	20	4	298	98,7%	> 95%	1,3%	< 5%
------------------------	------------	-----------	----------	------------	--------------	-----------------	-------------	----------------

1.2.2 Leegstand

Wierden en Borgen stelt als doel om de leegstand tussen twee verhuringen in zo beperkt mogelijk te houden. Het gaat hierbij om verhuringen van woningen die in 2020 beschikbaar zijn gekomen en in hetzelfde jaar weer verhuurd zijn. We verhuren woningen gemiddeld binnen 29 dagen opnieuw. We hebben te maken met een hoge leegstand doordat we bij veel mutaties te maken hebben met aardbevingsschade. Door het herstel van deze schade loopt de gemiddelde doorlooptijd op. De totale leegstandskosten bedroegen in 2020: € 774.000,-. Dit bedrag is al volgt opgebouwd:

Netto huurderiving 2020 (bedragen x € 1000)	
Technisch	479
Verkoop	83
Verhuur	89
Project renovatie	42
Project sloop	18
Project versterking NCG	49
Project versterking CVW	10
Totaal	€ 770

1.2.3 Bijzondere doelgroepen

Statushouders

Elke gemeente heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders uit asielzoekerscentra. Het aantal te huisvesten statushouders wordt bepaald op basis van de omvang van het bezit van de corporaties in de betreffende gemeente. De verdeling gebeurt in onderling overleg en wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

In 2020 heeft Wierden en Borgen 19 statushouders gehuisvest in de gemeente Het Hogeland. In de gemeenten Westerkwartier en Loppersum zijn geen statushouders gehuisvest. 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. Wierden en Borgen heeft daarbij geen actieve rol. In de gemeente Het Hogeland krijgen statushouders buiten de reguliere woonruimtebemiddeling om een woning aangeboden.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Wierden en Borgen heeft in 2018 samen met gemeenten, corporaties en zorgpartijen een Convenant Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang gesloten. Doel is om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang van cliënten die toe zijn aan zelfstandig wonen. Het uitgangspunt is huisvesting in de gemeente van herkomst. Afgelopen jaren verliep de uitvoering van het convenant nog niet naar wens. Dit had vooral te maken met het ontbreken van praktische werkafspraken. Ook was er onvoldoende inzicht in de omvang van de te huisvesten cliënten.

In 2020 hebben corporaties en zorgpartijen in de gemeenten Groningen en Het Hogeland daarom werkafspraken gemaakt met de betreffende gemeenten om dit proces te stroomlijnen, zodat de cliënten beter gefaciliteerd worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van een 'Klantreis', waarbij van instroom tot en met uitstroom de stappen en betrokken actoren inzichtelijk zijn gemaakt en de verwachte uitstroom voor komend jaar met elkaar gedeeld is.

1.2.4 Huur

Huren en huurderiving

Huren zijn onze belangrijkste inkomstenbron. We passen de huur niet alleen aan bij de jaarlijkse huurverhoging, maar ook bij mutatie. In 2020 hebben we het nieuwe huurbeleid ingevoerd gebaseerd op een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit (zie paragraaf 1.1). Onderstaande tabel geeft inzicht in de gerealiseerde huur ten opzichte van de begroting.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Realisatie 2020	Begroot 2020
Huurinkomsten	42.834	42.192
Derving verkoop en sloop	-770	-1.067
Derving wegen oninbaarheid	-56	-
Totaal	42.008	41.125

De verwachte huurverhoging voor 2020 was 2,3% ten opzichte van de totale maandhuur, de werkelijk gerealiseerde huurverhoging is 2,28%.

Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoningen

De jaarlijkse huurverhoging is voor de totale huursom inflatievolgend. Individuele huurders kunnen een extra huurverhoging of juist geen huurverhoging krijgen, waarmee de huur van zittende huurders in stapjes wordt gelijk getrokken met de huur die nieuwe huurders betalen (streefhuur). Hiermee geven we invulling aan het nieuwe huurbeleid en het convenant hierover met de huurdersorganisaties.

In 2020 hebben we de huur gemiddeld over alle woningen met 2,28% verhoogd. Er is een huurbeleid toegepast waarbij werd uitgegaan van de streefhuur en de huur die de huurder voor 1 juli 2020 betaalde. Daarop is gedifferentieerd naar de hoogte van het percentage van de netto huur ten opzichte van de streefhuur. Daar waar de huur op 30 juni 2020 hoger was dan 105% van de streefhuur is geen huurverhoging opgelegd. Daarnaast zijn van 973 woningen de huren niet verhoogd in verband met lopende projecten. Voor onze vrijesectorwoningen is een gemiddelde huurverhoging van 5,1% toegepast.

Bezwaren huurverhoging

In 2020 ontvingen we 25 bezwaren tegen de huurverhoging. Eén bezwaar was gegrond en is de huurverhoging aangepast in verband met een niet correcte woningwaardering. De overige bezwaren zijn onderzocht en waren ongegrond. Eén bezwaar betrof de onderhoudsstaat van de woning en is doorgezet naar de juiste procedure. Voor Wierden en Borgen is dit een bevestiging dat het nieuwe huurbeleid gebaseerd op de verhouding tussen prijs en kwaliteit duidelijk en rechtvaardig is voor alle huurders. We hebben gerichte aandacht besteed aan de communicatie over de jaarlijkse huurverhoging en de uitgangspunten van het nieuwe huurbeleid.

Maatwerk

In het convenant rechtvaardig huurbeleid is vastgelegd dat Wierden en Borgen maatwerk kan toepassen. De reden hiervoor is dat een van de onderleggers van het huurbeleid is dat ieder huishouden een woning kan bewonen die past bij de financiële mogelijkheden van het huishouden. Dit maatwerk houdt in dat op verzoek van de huurder de huur (tijdelijk) verlaagd kan worden als de individuele situatie dit noodzakelijk maakt. Om hiervoor in aanmerking te komen moet wel aan een aantal voorwaarden zijn voldaan. Via de website worden huurders over de mogelijkheid van maatwerk geïnformeerd. Er is in 2020 een zeer beperkt beroep gedaan op dit maatwerk; in totaal zes keer. In slechts één situatie is de huur (tijdelijk) verlaagd.

1.2.5 Huurbetaling

Betalingsachterstanden

Wierden en Borgen heeft een actieve aanpak bij betalingsproblemen. We willen in een zo vroeg mogelijk stadium in contact komen met betreffende huurder door te bellen, te mailen en soms gaan we op huisbezoek.

Via de gesprekken die we voeren proberen we tot een passende oplossing te komen, bijvoorbeeld door het treffen van betalingsregelingen. In specifieke situaties doen we een beroep op de maatwerkregeling (huurbeleid). Samen met onze lokale partners zetten we ons in om erger te voorkomen. Door deze aanpak en de goede samenwerking met onze partners daalt het achterstandspercentage en dragen we minder vorderingen over aan de deurwaarder.

In 2020 werden we geconfronteerd met de maatregelen rondom corona en een deel van onze huurders met de gevolgen van deze maatregelen. In totaal hebben zich 62 huurders, meestal vroegtijdig, gemeld met betalingsproblemen als gevolg van corona.

Met deze huurders zijn betalingsregelingen getroffen. Deze zijn grotendeels inmiddels afgerond. Een deel van de huurders die zich heeft gemeld, heeft dit uit voorzorg gedaan, maar is uiteindelijk niet in de problemen gekomen.

Het achterstandspercentage bij zittende huurders betrof 0,37% en bij vertrokken huurders 0,23%. Het aantal dossiers dat we hebben overdragen aan de deurwaarder is afgenomen. Daarnaast zien we een afname van de afboekingen die we moeten doen als gevolg van oninbaarheid. De volgende tabellen geven inzicht in de ontwikkeling van huurachterstanden.

Huurachterstanden (%)	2017	2018	2019	2020
Huidige huurders	0,65%	0,48%	0,53%	0,37%
Vertrokken huurders	0,43%	0,38%	0,31%	0,23%
Eindtotaal	1,08%	0,86%	0,84%	0,60%

Aantal huishouden met achterstanden	2017	2018	2019	2020
Huidige huurders	421	314	341	201
Vertrokken huurders	117	106	81	69
Eindtotaal	538	420	422	270

Aantal huishoudens bij de deurwaarder	2017	2018	2019	2020
Huidige huurders	130	129	107	77
Vertrokken huurders	92	91	68	61
Eindtotaal	222	220	175	138

Softwarepakket voor het proces: meer ruimte voor persoonlijk contact

We hebben in 2020 gewerkt aan de implementatie van een nieuw softwarepakket dat ondersteunt bij het huurincassoproces. Door een aantal handelingen te automatiseren kunnen de incassoconsulenten meer tijd besteden aan het persoonlijk contact met huurders met betalingsproblemen en aan het voorkomen daarvan.

Preventie en lokale samenwerking

In het voorkomen van financiële problemen en ontruiming werken we zoals gezegd nauw samen met diverse lokale partners. We zetten in op vroegsignalering. We wijzen gericht door naar bijvoorbeeld de kredietbank en hulpverlening. De kracht en effectiviteit van onze aanpak staat of valt met de wijze waarop we lokaal met elkaar samenwerken. Daarom investeren wij structureel in de lokale samenwerking. In de gemeente Groningen is in 2020 de Voorzieningswijzer versneld ingevoerd vanwege de maatregelen door corona. Alle corporaties in de gemeente Groningen bieden dit aan. Op basis van een persoonlijk adviesgesprek en met de hulp van een applicatie op maat maken mensen optimaal gebruik van de bestaande regelingen, fondsen en vergoedingen voor minima. Dit kan voor hen leiden tot een besparing van gemiddeld € 528,00 per jaar. Ook in de andere gemeenten in ons werkgebied hebben we het afgelopen jaar gesproken over de inzet van de Voorzieningswijzer.

Ontruiming

Het aantal ontruiming is in 2020 verder teruggelopen. Samen met meerdere partners werken we er actief aan om ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. De coronacrisis maakte dit nog belangrijker. In 2020 zijn 22 aanzeggingen tot ontruiming gedaan, waarvan er 3 zijn uitgevoerd.

Twee van de drie ontruiming vonden plaats op basis van huurachterstand, de derde was een ontruiming als gevolg van een combinatie van huurachterstand en een hennepplantage. Daarmee zijn we in onze doelstelling geslaagd om het aantal ontruiming te beperken tot maximaal 7 per jaar.



1.3 Dienstverlening

1.3.1 Tevredenheidsmeting huurder

KWH: klanttevredenheid

Wij willen huurders een goed en veilig thuis bieden. Onze dienstverlening aan onze klanten (huurders en woningzoekenden) staat daarbij centraal. Om te leren en verbeteren, hebben we inzicht nodig in de tevredenheid van onze huurders over onze dienstverlening. Ook in 2020 hebben we dit laten meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Onze doelstelling is om met minimaal op alle prestatievelden een 7 (op een schaal 1 tot 10) te voldoen aan het KWH-label. Ook willen we dat minimaal 85 procent van onze huurders een voldoende geeft voor onze activiteiten op de gemeten prestatievelden:

- Algemene dienstverlening
- Woning zoeken
- Nieuwe woning
- Huur opzeggen
- Reparaties
- Onderhoud

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2020 het volgende beeld zien.



Zeker voor het onderdeel algemene dienstverlening is de tevredenheid van de klanten toegenomen. Op basis van de metingen in 2019 en het onvoldoende presteren op het onderdeel algemene dienstverlening, zouden we het KWH-label kunnen verliezen. Er is flink aan gewerkt en de scores voor dit onderdeel zijn dan ten opzichte van 2019 gestegen. Het onderdeel algemene dienstverlening meet onder meer hoe makkelijk een klant in contact komt met de corporatie, de snelheid van afhandelen en weten waar je aan toe bent als klant. Op alle onderdelen van de KWH-meting zijn we stabiel gebleven in 2020 of beter geworden.

Een goede en positieve ontwikkeling. De verwachting is dan ook dat we op basis van de prestaties in 2021 het KWH-label behouden.

Corona en dienstverlening

Het jaar 2020 was door corona in veel opzichten een bijzonder jaar. En natuurlijk betekende dit iets voor onze dienstverlening. Vanaf dag één heeft Wierden en Borgen steeds gekeken naar wat er kan voor onze huurders en onze medewerkers binnen de richtlijnen van de overheid. Wij zijn binnen de richtlijnen van de overheid door gegaan met het uitvoeren van reparatieverzoeken. Daarnaast zijn de voor- en eindcontroles in het verhuurmutatieproces uitgevoerd. Ook zijn de opleveringen van woningen doorgegaan. De bezichtigingen van woningen hebben we in aangepaste vorm uitgevoerd. De wijkbeheerder en de woonconsulenten hebben de werkzaamheden op het gebied van woonoverlast, woonfraude en aanspreken van bewoners op gedrag in iets aangepaste vorm uitgevoerd. Dit betekende bijvoorbeeld dat er minder huisbezoeken zijn afgelegd en dat er vaker telefonisch of op andere locaties met bewoners is gesproken. In projecten zijn keukentafelgesprekken – daar waar dit kon – op afstand, in modelwoningen met spatschermen of digitaal gevoerd. De besprekingen en afstemmomenten met bewonerscommissies zijn zoveel mogelijk op digitale wijze voortgezet. Helaas hebben we de deuren moeten sluiten voor bezoekers die bij voorkeur het liefst naar kantoor komen. We hebben dit echter zoveel mogelijk opgevangen door telefonisch goed bereikbaar te zijn, vragen via email te beantwoorden en als het nodig was door naar de huurder – binnen de richtlijnen van de overheid – toe te gaan.

1.3.2 Klantcontacten

Klantencontacten Woonpunt en klantbediening

Het klantencontactcentrum Woonpunt heeft dagelijks contact met huurders en woningzoekenden. In 2020 zagen we uiteraard een verschuiving van baliebezoek naar met name contact via e-mail. Daarnaast zien we dat gestaag meer huurders gebruik maken van het huurdersportaal om bijvoorbeeld zelf reparatieverzoeken in te dienen of een aantal gegevens te checken. Binnen het Woonpunt wordt continu gewerkt aan het actueel houden en verbeteren van de kennisbank om zoveel mogelijk vragen van huurders en woningzoekenden in één keer te beantwoorden.

Klantcontacten	2020	2019	Norm
Inkomende telefoongesprekken	38.817	37.407	
Inkomende email	11.938	7.332	
Baliebezoeken	492	3.600	
Totaal klantcontacten	51.247	48.339	
Wachttijden in seconden	35,8	38,0	< 30 sec
Gesprekstijd in seconden	225	209	< 210 sec
Aantal afgebroken gesprekken	1.574	1.487	
Aantal afgebroken gesprekken procentueel	4,05%	3,98%	<3%
Reparatieverzoeken via huurdersportaal	15,31%		

Klachtafhandeling Wierden en Borgen

Wij hebben in 2020 in totaal 35 formele klachten ontvangen; Daarnaast ontvingen we 31 uitingen van onvrede. De 35 klachten zijn in behandeling genomen op basis van de vastgestelde, interne klachtenprocedure.

Via deze procedure wordt onderzocht wat er aan de hand is. We proberen een oplossing te vinden voor de ontstane situatie om de klacht naar tevredenheid te verhelpen. Uiteraard is ons doel om het aantal klachten proberen te beperken. Daarnaast zien we een klacht ook als een belangrijk signaal dat we gebruiken om van te leren. Hiermee verbeteren we onze processen, informatie, communicatie en onze dienstverlening. Hier geven wij in 2021 verdere invulling aan.

Reden van de klacht	Aantal in 2020
Dienstverlening algemeen Wierden en Borgen	7
Onderhoud van de woning	10
Onderhoud uitgevoerd door derden	18

Regionale klachtencommissie

In 2020 heeft de overgang van de Regionale Klachten Commissie (RKC) naar de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG) plaatsgevonden. Samen met vijf andere woningcorporaties in Noordwest-Groningen participeerde Wierden en Borgen tot en met mei 2020 in de RKC. Vanaf juni werden klachten behandeld door de KGCG. Voor onze huurders in de stad Groningen waren we daar al bij aangesloten.

De reden van deze overgang is dat het duidelijk is waar een huurder terecht kan als deze er niet uit komt met Wierden en Borgen via de klachtenprocedure. Daarnaast is de onafhankelijke rol van de KGCG beter geborgd. Tevens bewerkstellingen wij hiermee een bredere vorm van samenwerking in de provincie.

Volgens het jaarverslag van de KGCG zijn er in 2020 in totaal 40 klachten ontvangen die alle 40 ontvankelijk waren. Hiervan had één klacht betrekking op Wierden en Borgen.

1.3.3 Leefbaarheid en sociaal beheer

Wij bieden onze huurders meer dan een woning alleen. We willen onze bewoners ook een leefbare woonomgeving bieden. We zetten daarom budget en capaciteit in op het gebied van schoon, heel, veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk. Het budget dat we daarvoor beschikbaar hebben gesteld in 2020 bedroeg € 484.000. Daarvan is € 280.000 ingezet voor personele kosten (4,6 fte) en € 49.996 voor diverse leefbaarheidsuitgaven. Groepen bewoners kunnen daarbij zelf met bewonersinitiatieven komen en een beroep doen op dit budget. Dit zijn vaak ideeën om de leefbaarheid in of rond een gebouw, in de straat of in de buurt te verbeteren. Een aantal bewonersinitiatieven is gehonoreerd. Daarnaast heeft Wierden en Borgen zelf ook diverse acties uitgevoerd op het gebied van schoon, heel, veilig en kleinschalige infrastructuur. Op de volgende pagina volgt het overzicht van het ingezette leefbaarheidsbudget per gemeente.

Uitgaven leefbaarheid per gemeente (exclusief personele inzet; bedragen in €)

	2020	2019
Gemeente Het Hogeland	37.106	14.396
Gemeente Loppersum	984	4.484
Gemeente Groningen	11.404	18.938
Gemeente Westerkwartier	752	75
Totaal	50.246	37.893

In 2020 hebben we met de gezamenlijke corporaties en de gemeente Groningen de Voorzieningenwijzer versneld ingevoerd in verband met corona. Ook in de andere gemeenten zijn we in gesprek geweest om met de Voorzieningenwijzer te werken. We hebben dit in verschillende prestatieafspraken met gemeenten vastgelegd. We merken dat bewoners nog een beperkt beroep doen op het leefbaarheidsbudget. Zoals eerder vermeld is dit een aandachtspunt. Omdat dit doorgaans gezamenlijke activiteiten betreft, zou de coronaperiode in 2020 een rol kunnen hebben gespeeld. In 2021 gaan we hier aandacht aan besteden via meerdere communicatiekanalen.

Sociaal beheer en aanpak overlast en woonfraude

De aanpak van de zwaardere overlast heeft gedurende heel 2020 de aandacht van de woonconsulenten gevraagd. Bij de zwaardere overlast of zorgsituaties is er doorgaans sprake van meervoudige problematiek. Samen met onze partners op dit gebied hebben we diverse interventies gepleegd. Dit vraagt meestal tijd, zorgvuldigheid en volharding. Het vraagt regelmatig veel van de burens en soms ook van de buurt. De wijkbeheerder heeft diverse lichtere signalen van overlast op het gebied van schoon, veilig, groen en tuinen opgepakt. We werken op het gebied van sociaal beheer, overlast- en zorgdossiers nauw samen met Stichting Present en via buurtbemiddeling. Hierbij wordt met enige regelmaat een beroep gedaan op het leefbaarheidsbudget. In meerdere werkgebieden zijn de contacten met gemeenten, wijkteams, sociale teams, Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz), wijkagenten en gespecialiseerde hulpverlening structureel geïntensiveerd om te komen tot een betere en integrale aanpak van knelpunten in buurten en wijken.

Aantal leefbaarheidsactiviteiten en bewonersinitiatieven uitgelicht

Om de lichte overlast en bewonerswensen op het gebied van schoon, heel en veilig op te lossen heeft de wijkbeheerder in 2020 vele kleinschalige leefbaarheidsacties opgepakt. Er worden dan bijvoorbeeld zaken in complexen gereinigd, afval afgevoerd, soms bomen gesnoeid of gekapt, groen aangepakt, brandgangen schoongemaakt of opgeknapt en verbeteringen aangebracht aan de algemene verlichting. In samenspraak met de bewoners zijn de complexen aan de Kerkstraat en de Woldweg in Hoogkerk voorzien van beveiligingscamera's. Dit is gedaan om het gevoel van veiligheid te vergroten en de leefbaarheid te bevorderen. Daarnaast is het bewonersinitiatief van de bewonerscommissie Dignis Gabriël Woonzorgcentrum in Hoogkerk gehonoreerd. Zij hebben met de bijdrage uit het leefbaarheidsbudget en samen met andere partijen een nieuw en sfeervol terras bij het wooncomplex gerealiseerd.

De bewonerscommissie Eli Heijmansstade in Hoogkerk heeft met onze bijdrage activiteiten georganiseerd ter bevordering van het saamhorigheidsgevoel. Dit initiatief wordt door de bewoners als zeer positief ervaren. In de gemeente Westerkwartier is Wierden en Borgen jaarlijks betrokken bij de zogenaamde 'Bewust Wonen Weken', die dit jaar in het teken stond van leefbaarheid. Samen met de maatschappelijk werkers van De Schans en de leefbaarheidsadviseur van de gemeente is Wierden en Borgen op pad geweest om de Bewust Wonen Weken en het leefbaarheidsbudget te promoten. Er is een prijsvraag uitgeschreven voor het beste bewonersinitiatief en de winnaar(s) krijgen de prijs in het voorjaar van 2021 uitgereikt.

Groenstrook Almastraat Bedum

Een paar jaar geleden heeft Wierden en Borgen samen met bewoners en met IVN (Instituut voor natuurreductie en duurzaamheid) en groenvoorzieningsbedrijf Van der Werf een plan gemaakt en uitgevoerd voor de inrichting van een openbare tuin grenzend aan onze huurwoningen van de Almastraat in Bedum. Een houten bankje als ontmoetingsplek, een bloementuin, mooie bomen met een pad en een plek voor kinderen om te spelen op een natuurlijke manier zonder toestellen, maar wel met trekker banden, wilgentakken en houten materialen. Het beheer en onderhoud van de groenstrook zou door de bewoners zelf worden uitgevoerd. Dit kwam echter niet goed uit de startblokken.

Daarom hebben wij in 2020 zelf het onderhoud laten uitvoeren. Ondertussen is er een nieuwe groep vrijwilligers opgestaan uit Bedum die samen met een aantal bewoners uit de straat veel werk hebben gezet om alles weer netjes te maken. De groenstrook ziet er nu prachtig uit. Deze is aantrekkelijk gemaakt voor bijen, vlinders en vogels. Wierden en Borgen heeft het looppad daarnaast beter begaanbaar gemaakt voor mensen die slecht ter been zijn.

De Week van het Huren

Tijdens de Week van het Huren zetten woningcorporaties in het hele land zich in voor huurders met een leuke of ludieke actie. Wierden en Borgen heeft deze gelegenheid aangegrepen om onze oudste huurders (onze huurders van 95 t/m 104 jaar) extra in het zonnetje te zetten. Zij ontvingen van ons een Gronings pakket met streekproducten. Medewerkers van verschillende afdelingen zijn op pad gegaan om één of meerdere pakketten te bezorgen binnen de richtlijnen van de overheid.

1.3.4 Overleg met huurders

Gedurende het hele jaar vindt regelmatig overleg plaats met de huurdersorganisaties over beleid, ontwikkelingen en beheer. Het reguliere overleg richt zich hierbij op de onderwerpen, zoals genoemd in de Overlegwet om te informeren, advies of instemming te vragen. Daarnaast streven wij ernaar om de huurdersorganisaties zo vroeg mogelijk bij ontwikkelingen en onderwerpen te betrekken, waardoor er steeds meer in gezamenlijke werkgroepen, lokale werkgroepen of in co-creatie wordt gewerkt. Wij waarderen de gedrevenheid waarmee de huurdersorganisaties de belangen van huurders behartigen en de actieve en constructieve bijdrage die de huurdersorganisaties leveren.

Huurdersorganisaties

Wij overleggen met de volgende vier huurdersorganisaties die gezamenlijk de belangen behartigen van alle huurders:

- De Huurder* Gemeente Loppersum
- De Marne – De Terpen Gemeente De Marne en Winsum
- Huurdersplatform* Gemeente Bedum en Ten Boer
- Hoogkerk-Noorddijk Gemeente Groningen

*vanaf 1 januari 2021 zijn de huurderorganisaties de Huurder en het Huurdersplatform gefuseerd en gaan ze samen verder onder de naam Huurdersorganisatie HEG (Hogeland Eemsdelta, Groningen).

Gespreksonderwerpen reguliere overleggen

Het jaar 2020 was in alle opzichten en intensief overlegjaar, waarin diverse onderwerpen formeel en informeel met elkaar zijn besproken en behandeld. We noemen hier de grotere thema's en onderwerpen:

- Ondertekend Convenant Huurbeleid en in relatie tot de uitwerking van het convenant, het maatwerk huurbeleid en de monitoring van het huurbeleid.
- Jaarlijkse huurverhoging
- Kaderbrief en begroting
- Biedingen en prestatieafspraken
- Duurzaamheidsvisie
- Portefeuilleplan
- Visitatierapport
- Plan van aanpak nieuw ondernemingsplan
- Plan van aanpak visie wonen en zorg
- Visie en uitwerking beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Groningen
- Verkennende fase Groningen Huurt
- Website Wierden en Borgen
- Excursie dag met RvC, huurdersorganisaties en MT: themabijeenkomst over woonlasten
- Divers thema's in relatie tot aardbevingsproblematiek

Bewonerscommissies en activiteitencommissie

Naast huurdersorganisaties kennen we ook bewonerscommissies /activiteitencommissies. Er zijn diverse bewonerscommissies in het gehele werkgebied. Bewonerscommissies en activiteitencommissies zijn vooral in en om hun eigen gebouw actief. Gespreksonderwerpen met bewoners- en activiteitencommissies zijn de (afrekening) servicekosten, leefbaarheid in het gebouw en de directe woonomgeving; schoon, heel en veilig en bijvoorbeeld het (planmatig) onderhoud van het gebouw. Door corona zijn de onderlinge overleggen en contacten dit jaar op een lager pitje komen te staan.

Financiële bijdrage

Wij bieden zowel de huurdersorganisaties als de bewonerscommissies financiële ondersteuning. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze bijdragen. Voor bewonerscommissies betreft het dan vaak een bijdrage uit het leefbaarheidsbudget ten behoeve van activiteiten.

Financiële bijdrage (bedragen in €)	2020	2019
Huurdersorganisaties	110.636	121.352
Bewonerscommissies	1.000	1.028
Totaal	111.636	122.380

1.3.5 Overleg met belanghebbenden

In 2020 hebben we aandacht besteed aan het overleg met belanghebbenden. Aansluitend bij de bevindingen en adviezen in het visitatierapport 2020 gaan wij belanghebbenden actiever en structureel betrekken bij de voorbereiding en uitvoering van ons beleid en onze plannen.

De belangrijkste belanghebbenden zijn onze huurders, de huurdersorganisaties en de gemeenten, oftewel de lokale driehoek. We betrekken huurdersgroepen steeds beter bij onze plannen en hun directe woonomgeving. Dat is al zichtbaar in diverse vastgoedprojecten waar bewoners tijdig zijn benaderd om een actieve inbreng te leveren. De huurdersorganisaties zijn volwaardige gesprekspartners als het gaat om intern beleid en in overleggen met de gemeenten over de prestatieafspraken. Wij zien gemeenten als belangrijke samenwerkingspartners om de leefbaarheid in een wijk of dorp te verbeteren, ieder vanuit de eigen rol.

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 (eerder C14). Dit is een samenwerkingsverband van corporaties in de provincie Groningen. In G13 verband werken we o.a. samen aan de energietransitie. Daarvoor hebben we in 2020 een energiebureau ingericht. Tevens doen we samen met Drentse corporaties verdiepend onderzoek naar onze opgaven en middelen in de woningmarktregio.

Op uitvoerend niveau werken wij samen met o.a. de OGGz, de politie, kredietbanken, sociaal teams en hulpverlening.

We werken er aan om de belangen van ons (maatschappelijk) netwerk in beeld te hebben, zodat we hier op de juiste wijze mee om kunnen gaan. Zo betrekken wij bijvoorbeeld meerdere organisaties uit het maatschappelijk netwerk bij de totstandkoming van onze visie wonen en zorg. Onze ambitie is om de relatie met onze belanghebbenden te verbeteren. Dit komt terug in het nieuwe ondernemingsplan dat in 2021 gereed is. Wij willen een aantrekkelijke samenwerkingspartner zijn voor de gedeelde opgave in het werkgebied.

1.4 Vastgoed

1.4.1 Woningvoorraad

Ons woningbezit bestond op 31 december 2020 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 conform het vigerend huurbeleid.

Woningbezit naar type	1 ^e aftopping	2 ^e aftopping	Liberalisatie	Vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	5.279	816	699	34	-	
Bedrijven	-	-	-	-	41	41
Parkeerplekken	-	-	-	-	305	305
Overig	-	-	-	-	19	19
Totaal	5.279	816	699	34	365	7.193

1.4.2 Projecten in voorbereiding

In 2020 zijn op diverse vlakken stappen gemaakt in het verbeteren van onze portefeuille. Er zijn grote projecten aanbesteed, die begin 2021 van start gaan in uitvoering, bijvoorbeeld de eerste fase verduurzaming Bedum200 en sloop en nieuwbouw in Loppersum. In met name de stad Groningen zijn stappen gemaakt in de verduurzaming en verbetering van ons bezit, zoals de verduurzaming 220 woningen in Oosterhoogebrug, waarvan de uitvoering in 2021 start. In het aardbevingsgebied sluiten werkzaamheden steeds beter op elkaar aan. Als woningen zijn opgeleverd voor sloop, starten we hier zo snel mogelijk mee. De impact in dit gebied op de bewoners blijft groot. We merken dat - ondanks de hoeveelheid woningen die versterkt moeten worden - we door de opgedane ervaring steeds beter kunnen reageren op de situatie en slimmer werken.

Wierden en Borgen sluit het jaar 2020 af met 575 woningen aan onderhanden werk. Dit betekent dat er in diverse fases aan deze woningen wordt gewerkt, variërend van opdracht-tot uitvoeringsfase. Exploitatie hiervan volgt in de komende jaren.

Stavaza projecten in voorbereiding 2020	Aantal VHE
Fase 1: opdrachtfase	219
Fase 2: ontwikkelfase	259
Fase 3: uitvoeringsvoorbereiding	97

1.4.3 Sloopwerkzaamheden

In 2020 zijn er 14 eenheden gesloopt. Dit is minder dan initieel gepland. Door verschuiving van projecten zijn sloopwerkzaamheden in de toekomst geschoven. Voor een groot project in Loppersum zijn de werkzaamheden van eind 2020 verzet naar begin 2021 door de vondst van asbest. (totaal 48 eenheden)

Sloopprojecten afgerond 2020	Aantal VHE
Bedum, De Vliet a t/m e (garageboxen)	5
Leens, Prinses Beatrixstraat (3 ^e fase)	9

1.4.4 Nieuwbouwprojecten

In 2020 zijn we gestart met de nieuwbouw van 18 woningen. De start van 90 eenheden is verschoven naar 2021. Dit heeft verschillende oorzaken, waaronder een niet realistische planning, de gevolgen van corona, andere verwachtingen van nutsbedrijven.

Start nieuwbouw 2020	Aantal VHE
Bedum, De Kwekerij	18

1.4.5 Exploitatie

In 2020 totaal zijn er 61 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen.

Projecten in exploitatie 2020	Aantal VHE
Loppersum, Badweg	10
Bedum, Bederawalda (2e fase)	*12
Uithuizermeeden, Wilhelminastraat	10
Middelstum, Ticheldobbe	8
Bedum, Folkerdastraat	*9
Leens, Prinses Beatrixstraat (2e fase)	12

*: totaal opgeleverd, doch een aantal woningen worden bewust niet in exploitatie gebracht om als wisselwoning te dienen in projecten

1.4.6 Woningverbetering

In 2020 is een onderscheid gemaakt tussen planmatig onderhoud en woningverbetering. In het verleden zijn diverse projecten opgestart waarbij planmatig onderhoud werd aangevuld met woningverbetering, in plaats van andersom. Een woningverbeteringstraject heeft aandacht en overleg met de huurder en kan dus niet zomaar worden gecombineerd met gepland onderhoud. Voor 2021 worden het sociaal plan en het huurbeleid gevolgd.

Woningverbetering 2020 (bedragen x € 1000)	2020
Energetische verbeteringen	2.588
Overige woningverbeteringen	4.730
Totaal woningverbetering	7.318

1.4.7 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan het casco van woningen en overig vastgoed, zoals 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. In 2020 hebben wij € 7,0 miljoen aan planmatig onderhoud besteed en € 2,1 miljoen aan contractonderhoud.

1.4.8 Niet-planmatig onderhoud

Bij niet-planmatig onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders. In 2020 zijn 10.095 reparaties uitgevoerd. Mutatieonderhoud is onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. Daarmee brengen we de onderhoudsstaat van de woning opnieuw op het gewenste basisniveau, voordat de nieuwe huurder er komt wonen.

1.4.9 Aan- en verkoop

Wij passen een dynamische portefeuillestrategie toe. Dit betekent dat we woningen verkopen en nieuwe woningen toevoegen conform ons beleid en verkoopvijver en in overeenstemming met de afspraken met gemeenten.

IMG / Aardbevingsschade (bedragen x € 1000)	2020	2019
Aardbevingsschade – uitkering ontvangen	4.944	1.436
Aardbevingsschade – schade afgehandeld	2.315	262

In 2020 is gekeken naar het optimaliseren van het totale proces van aardbevingsschades. Los van alle acute meldingen wordt bij vrijwel alle mutaties in ons werkgebied aardbevingsschade geconstateerd. Dit betekent dat zowel het proces rondom opname als toewerken naar de gewenste mutatiekwaliteit aandacht behoeft. In 2020 is getest met nieuwe opnamesoftware die zorgt voor nauwkeurigere en vooral efficiëntere opnames.

1.5 Aardbevingen

1.5.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Wierden en Borgen. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening

1.5.2 Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Wierden en Borgen geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's voor vastgoed zijn:

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (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 in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

De risico's voor de bedrijfsvoering zijn:

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;

- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied.

Laatstgenoemde heeft ons in 2019 in bijzonder beheer geplaatst, onder meer vanwege ons verhoogd risicoprofiel in het aardbevingsgebied. Wij informeren beide partijen over de gevolgen voor ons portefeuilleplan. Inmiddels is duidelijk dat WSW het bijzonder beheer voor W&B in het voorjaar van 2021 heeft opgeheven.

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 (EZK) 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 daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) gestart met de uitvoering van deze wet. Wij gaan er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG.

1.5.3 Vastgoedbezit in het aardbevingsgebied

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

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaaarde	WOZ waarde
(bedragen x € 1000)			
Loppersum	733	65.804	76.554
Het Hogeland	3.421	345.801	375.807
Groningen	381	43.686	50.045
Totaal	4.535	455.291	502.406

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

Op grond van wettelijke bepalingen is de NAM, de exploitant van de gasvelden, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Wierden en Borgen gaat er

dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.

1.5.4 Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade worden door onszelf afgehandeld en wij krijgen hiervoor, op basis van een convenant tussen de corporaties en het Instituut Mijnbouwschade Groningen, een marktconforme vergoeding.

Totaal aantal schademeldingen	
Totaal aantal schademeldingen	1.355
Waarvan geaccepteerd	802
Nog in behandeling te nemen	553
Ontvangen vergoedingen (x € 1000)	4.944

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

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

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 zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt 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 ten gevolge van het feit dat 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 voor ons de waardevermindering € 33,9 miljoen. In de schadestaatprocedure wordt vergoeding van dit bedrag verlangd. In opdracht van het ministerie van EZK heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot 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 EZK het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2021 verwacht. Voor een

publiekrechtelijke afwikkeling zal een aanvraag moeten worden ingediend. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een civielrechtelijke en publiekrechtelijke aanspraak geldend te maken.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is er waardedalingsschade, maar aan de andere kant is het effect 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 DEAB vastgoed. 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. In de jaarrekening 2020 is behalve deze toelichting geen rekening gehouden met mogelijke inkomsten vanuit de waardedaling van ons bezit.

1.5.6 Versterken, verduurzamen, en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in het aardbevingsgebied zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met de NAM, Centrum Veilig Wonen (CVW) en de 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 en de verwachting van het kabinet was dat dit al snel tot verbeteringen in de seismische veiligheid zouden leiden. Dat heeft de minister van 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 contouren worden aangegeven voor de uit te voeren versterkingen voor het bestaand bezit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt 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 Loppersum, Het Hogeland en de gemeente Groningen (voormalige gemeente Ten Boer). Hier bevinden zich woningen van ons 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) dat gemaakt is om seismische dreiging en het risico als gevolg van 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 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 getracht meer financiële duidelijkheid voor woningeigenaren in het versterkingsprogramma te geven. W&B is in gesprek met de NCG over de effecten hiervan op haar bezit.

In onderstaande tabel is het actuele inzicht weergegeven per 31-12-2020. Wierden en Borgen heeft op 1 januari 2021 76 woningen versterkt door nieuwbouw en 178 versterkt door een renovatie. De verwachting is dat nog 1.025 woningen moeten worden versterkt. De versterkingsoperatie strekt zich voor W&B uit over 18 kernen.

Gemeente	Versterkt door nieuwbouw	Versterkt door renovatie	Resterende opgave	Totaal
Groningen	8	0	253	261
Eemsdelta	10	172	361	543
Het Hogeland	58	6	411	475
Totaal	76	178	1.025	1.279

1.5.7 Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maken wij ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een concept akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2019. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

1.5.8 Gevolgen voor de jaarrekening

Gezien 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 zijn de financiële consequenties vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

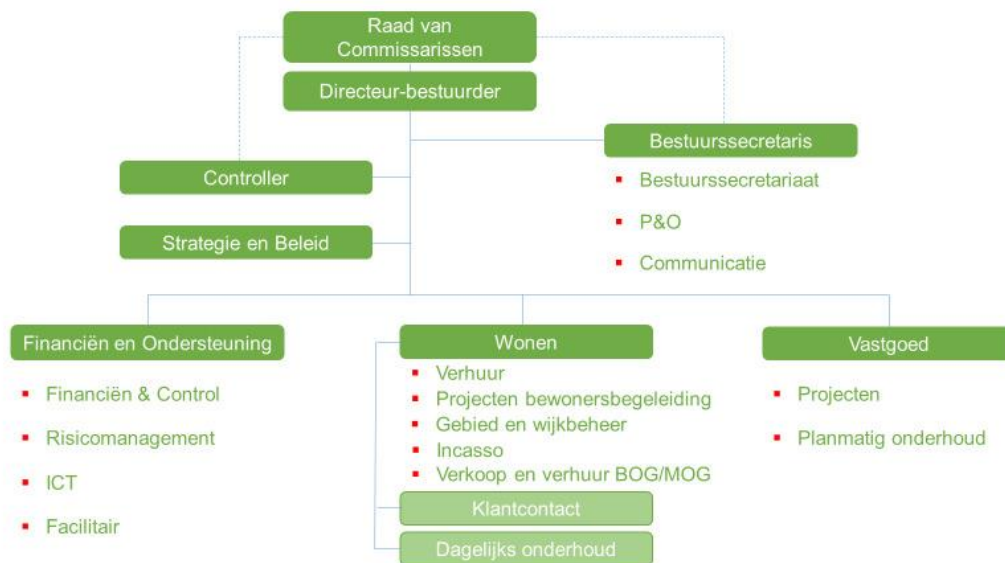
Wij hebben beoordeeld of wij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Met de kennis van het opstellen van de jaarstukken 2020 is er geen aanleiding om te veronderstellen dat wij hier niet toe in staat zijn. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft vooralsnog geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij WSW waarbij per balansdatum aan de criteria van WSW (rentedekking, solvabiliteit op beleidswaarde en loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Wij schatten in dat het risico voor de continuïteit op dit moment als laag in.



1.6 Organisatie

1.6.1 Organisatiestructuur

In de eerste helft van 2020 zijn de interim managers Financiën en Ondersteuning, Wonen en Vastgoed vervangen door vaste managers. Ook zijn er twee teamleiders benoemd binnen Wonen: een teamleider woonpunt en een teamleider niet planmatig onderhoud (npo). De wijzigingen in de organisatiestructuur die in 2019 zijn doorgevoerd hebben in 2020 meer vorm gekregen.



1.6.2 HRM-beleid

In 2019 is de eerste hand gelegd aan het meerjaren HRM-beleid. De vijf speerpunten en het uitvoeringsplan zorgde dit jaar voor heldere kaders om mee aan de slag te gaan. Het beleid is omgezet naar een praatplaat, waardoor het in een oogopslag duidelijk wordt wat het beleid betekent voor medewerkers. Begin 2020 is het beleid voorgelegd aan de OR en aan de RvC. In maart 2020 heeft de OR instemming verleend.

In het HRM-beleid zijn vijf richtinggevende principes geformuleerd, die kunnen fungeren als 'bril' bij het maken van keuzes op het gebied van HRM. Deze 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 samenwerkingen gedeelde verantwoordelijkheid voor proces, project of de hele organisatie.
3. Eenheid in verscheidenheid: we hechten waarde aan eigen identiteit van
4. individuele medewerkers en teams, wat leidt tot maatwerk en oog voor diversiteit.
5. De professie voorop: aandacht voor en ondersteuning van de professionele ontwikkeling van onze medewerkers.
6. Duurzaam de toekomst in: het versterken van het persoonlijk leiderschap van onze medewerkers en het toekomstbestendig maken van de organisatie.

Bovenstaande leidende principes zijn de basis van vijf daaruit voortvloeiende speerpunten, om 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

Een grote uitdaging was de HR-processen te digitaliseren en op een juiste manier gebruik te maken van de bestaande systemen. Inmiddels zijn alle personeelsdossiers gedigitaliseerd, zodat medewerkers en managers toegang hebben tot de juiste informatie. Ook zijn HR-processen geautomatiseerd en is er een duidelijke rol- en taakverdeling tussen afdeling P&O en managers passend bij integraal management.

2. Dienend leiderschap

In 2020 hebben de leden van het management een cursus gevolgd voor leidinggeven op afstand (in coronatijd). 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 met betrekking tot de medewerkers van Wierden en Borgen.

4. Strategische personeelsplanning

De opzet van de strategische personeelsplanning is in 2020 gemaakt door afdeling P&O. De eerste sessie met het MT vindt plaats in maart 2021.

5. Rendement van geluk

In 2020 is alle medewerkers opnieuw een Rendement van Geluk test aangeboden. De inzet van de test en aanvullend een gesprek met de coach wordt gewaardeerd: 67% van de medewerkers hebben in 2020 meegedaan met Rendement van Geluk. Daarnaast is het gelukcijfer van gemiddeld een 7,5 (2019) gestegen naar 7,9. De tekst biedt op afdelingsniveau inzicht in 11 Rendement van Geluk Factoren:

- Werkzekerheid
- Duurzame inzetbaarheid
- Financiële tevredenheid
- Financiële zekerheid
- Werkdruk
- Persoonlijke balans / stress
- Werkvoldoening
- Waardering en erkenning
- Persoonlijke ontwikkeling
- Zichzelf kunnen zijn
- Betekenisvol zijn

Door corona hebben dit jaar geen teamdagen plaatsgevonden waarin medewerkers de afdelingsanalyse gezamenlijk hebben kunnen bespreken. De verwachting is dat het programma Rendement van Geluk om het jaar wordt aangeboden. Hierover beraadt het management zich.

1.6.3 Vacatures

In de eerste helft van 2020 is Wierden en Borgen versterkt door drie vaste managers elk verantwoordelijk voor de eigen afdeling. Daarnaast hebben we veel nieuwe collega's mogen verwelkomen. Binnen de afdeling Financiën en Ondersteuning is een Adviseur Planning & Control gestart. Communicatie en P&O nemen eind 2020 afscheid van de ingeleende medewerkers. De beschikbare plekken worden ingevuld met medewerkers in loondienst. Veruit de meeste vacatures stonden dit jaar open binnen de afdeling Wonen en Vastgoed. Het gaat hierbij om 5 vacatures binnen Vastgoed en 10 vacatures binnen Wonen. 3 van deze vacatures zijn ingevuld door interne kandidaten. Afdeling strategie en beleid is aangevuld met een adviseur Duurzaamheid. Deze functie is ingevuld door een interne kandidaat.

1.6.4 Bezetting

De vastgestelde formatie voor 2020 was 91,76 FTE. In totaal zijn 96,89 FTE (105 medewerkers) op 1 januari 2021 werkzaam bij Wierden en Borgen. Het feit dat onze corporatie in een bevestigingsgebied ligt, zorgt voor extra activiteit, waardoor er ook meer medewerkers nodig zijn om deze activiteiten te ontplooiën. De flexibele schil om dit te bewerkstelligen bestaat uit 22 medewerkers. In de loop der jaren zal de activiteiten voor aardbevestigingsherstel verminderen met als gevolg dat de verwachte formatie eind 2025 79,8 fte is.

1.6.5 Ziekteverzuim

In 2020 is het totale ziekteverzuimpercentage 6,2%, een kleine stijging ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit valt te verklaren door veel langdurend ziekteverzuim, voornamelijk binnen afdeling wonen. Het langdurige verzuim binnen de hele organisatie was grotendeels van medische aard, waardoor invloed hierop uitoefenen beperkt is. Op de situaties die wel beïnvloedbaar waren zijn interventies uitgevoerd.

1.6.6 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. Uit evaluatie met de vertrouwenspersoon blijkt dat medewerkers van Wierden en Borgen in 2020 geen contact hebben gezocht. Samen met de vertrouwenspersoon hebben wij de ontwikkelingen binnen Wierden en Borgen besproken.

1.6.7 Beleidsstukken en procedures

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

- Integriteitscode (juni 2020)
- Meldregeling voor misstanden (april 2020)
- Privacy beleid (februari 2020)
- Beleid Sociale Veiligheid (januari 2020)
- Beleid Werving en Selectie (juli 2020)

1.6.8 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 2020 diverse advies- en instemmingsaanvragen ingediend door de bestuurder. Waaronder het thuiswerkbeleid tijdens en na corona. Begin 2021 verwacht de bestuurder advies hierover. Ander aanvragen zijn bijvoorbeeld de aanstelling van de verhuur-makelaar binnen de afdeling Wonen, de meldregeling misstanden en GPS tracking voor de vakmannen. De OR is in 2020 betrokken geweest bij de werving van de managers en bij het opstellen van het nieuwondernemingsplan.

1.6.9 Integriteit

In 2019 is besloten om een externe vertrouwenspersoon voor Ongewenste Omgangsvormen en Integriteit te benoemen. In 2020 zijn er geen meldingen en/of klachten ontvangen door de externe vertrouwenspersoon. In 2020 is de integriteitscode geactualiseerd en is de Klokkenluidersregeling vervangen door de Meldregeling voor Misstanden.



1.7 Governance

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.

1.7.1 Bestuursverslag

Samenstelling

Het bestuur van Wierden en Borgen bestond in 2020 uit Matthieu van Olffen.

Werkwijze en verantwoordelijkheid

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. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan. Het bestuur is verder 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/ zonder voorafgaande 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

Matthieu van Olffen bekleedde in 2020 de volgende nevenfunctie: lid van de Raad van Toezicht van RENN4, 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 WNT (Wet Normering Topinkomens) is uitgangspunt voor de beloning. De beloning van de directeur-bestuurder, Matthieu van Olffen, ligt met € 137.778 over 2020 binnen de normen van de WNT. Met Van Olffen heeft de RvC afgesproken dat zijn beloning voor 2021 wordt verhoogd met hetzelfde percentage als de door de overheid bepaalde indexatie van de WNT. Daarnaast wordt de beloning aangepast binnen de ruimte die beschikbaar is binnen de WNT. Pensioenopbouw vindt plaats tot een salaris van € 110.111. Dit is wettelijk, fiscaal begrensd. Hierboven kan men, indien gewenst,

ook pensioen opbouwen via de zogenaamde netto pensioenregeling. Van Olffen maakt geen gebruik van deze regeling.

(bedragen in €)	M.G. van Olffen Directeur	R.T. Kramer Directeur	P. van Heeswijk Directievoorzitter
	01/01 – 31/12 2020		
Kosten			
Bruto inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, vaste toelagen en bijtelling auto)	137.778		
Totaal beloning	137.778		
Beloning betaalbaar op termijn	23.074		
Totaal beloning WNT topfunctionarissen	160.852 (max. WNT: 168.000)		
Bezoldiging topfunctionaris Zonder dienstbetrekking			
Uitkeringen vanwege beëindiging van het dienstverband			
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT			
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT 2019	38.732	50.523	
Bezoldiging topfunctionaris zonder dienstbetrekking 2019			141.480
Uitkeringen vanwege beëindiging van het dienstverband 2019		45.955	

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten dienen te behalen. Aedes heeft dit bepaald op 108te behalen PE-punten in drie jaar tijd. In 2020 heeft de bestuurder 15 punten behaald. De punten worden geregistreerd bij Aedes.

1.7.2 Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Door de coronapandemie was 2020 een bijzonder jaar. Dat was niet altijd even gemakkelijk. Medewerkers die thuis komen bij huurders met alle beperkingen van dien, huurders die het fysiek en mentaal moeilijk hebben, samenwerkingspartners die in zwaar weer verkeren en ga zo maar door. Gelukkig kon Wierden en Borgen de dienstverlening goed voortzetten. Dit was onder meer mogelijk, omdat er rust in de organisatie is na een dynamische periode met wisselingen in de top van de organisatie. Ook voor de Raad van Commissarissen (RvC of raad) was 2020 een relatief rustig jaar. De bezetting van de raad is op orde, de raad heeft veel vertrouwen in Matthieu van Olffen, directeur-bestuurder, en er zijn zichtbare resultaten behaald.

Dat wil niet zeggen dat de RvC achterover leunt. De RvC volgt ontwikkelingen op de voet, waaronder de gevolgen voor de organisatie en de huurders van corona, de samenwerking met de huurdersorganisaties en gemeenten. En niet te vergeten de financiële continuïteit. In 2019 heeft WSW Wierden en Borgen immers onder bijzonder beheer geplaatst onder meer vanwege een stijgend risicoprofiel door de aardbevingen. Inmiddels is duidelijk dat WSW het bijzonder beheer voor W&B in het voorjaar van 2021 heeft opgeheven.

Het jaar 2020 stond in het teken van de visitatie over de periode 2016 t/m 2019. De raad vindt het rapport een goede weergave van de situatie bij Wierden en Borgen. De raad ziet er op toe dat de door visitatiecommissie genoemde verbeterpunten opgenomen worden in het nieuwe ondernemingsplan dat in de eerste helft van 2021 gereed is. Realistische ambities, communiceren en verbinding zoeken met de belanghebbenden (tevredenheid in het netwerk) komen hierin terug.

De RvC is ervan overtuigd dat Wierden en Borgen zich ontwikkelt naar een klantgerichte organisatie die efficiënt, sober en kosteneffectief is. Een organisatie die de huurder centraal stelt en – in goed overleg met interne en externe belanghebbenden – een duidelijke koers kiest. De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, de gemeenten en externe belanghebbenden voor hun actieve bijdrage die zij in 2020 ondanks de coronatijd hebben geleverd.

1.7.3 Taken

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur (directeur-bestuurder) en op de algemene gang van zaken bij Wierden en Borgen op basis van vastgestelde toetsingskaders. Daarnaast is de raad klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder en vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. De raad onderhoudt contacten met interne en externe stakeholders.

Legitimatie

De raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. 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.

De Governancecode Woningcorporaties 2020 vervangt de Governancecode 2015 in zijn geheel. De RvC heeft de principes en bepalingen tijdens een implementatiesessie in een RvC-vergadering in het voorjaar van 2020 doorleefd, zodat voor ieder helder is wat goed bestuur en toezicht in 2020 bij een woningcorporatie betekent. Onderstaand staan enkele verwijzingen (tussenhaakjes) naar de toepassingen van de principes van de Governancecode.

Activiteiten van de RvC

Om zijn taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur 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 hebben de RvC en het bestuur zeven maal regulier vergaderd. Door corona vond het merendeel van de vergaderingen digitaal plaats. 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, zonder overigens vooruit te lopen op besluitvorming. De voorzitter overlegt voorafgaand aan elke RvC-vergadering met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. De leden van de raad zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen.

Buiten de vergaderingen informeert de directie de raad indien nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

De leden van de raad winnen ook zelf informatie in, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes. Maar ook bij diverse sector-gerelateerde 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 2020 vijf maal bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als de jaarstukken 2019, treasury jaarplan, kaderbrief, begroting 2021 en de trimesterrapportages. Daarnaast zijn onder andere aan de orde geweest: procuratieregeling, vastgoedinvesteringen, financiële strategie, investeringsstatuut, kaderbrief.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt – namens de RvC – de werkgeverstaken met

betrekking tot de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie kwam in 2020 driemaal bijeen. Verder was er met enige regelmaat telefonisch en mailcontact over remuneratiezaken tussen de leden van de commissie. De Remuneratiecommissie voerde in december een eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder, Matthieu van Olffen, over het behalen van de doelstellingen van 2020. De Remuneratiecommissie stelde de voltallige RvC vooraf in de gelegenheid om hiervoor inbreng te leveren (Art. 3.8 Governancecode). De bestuurlijke doelstellingen voor 2021 bespreekt de commissie begin 2021 met Van Olffen.

Contact met belanghebbenden

De RvC vindt het belangrijk zich te oriënteren op wat er leeft onder de interne en externe belanghebbenden en laat zich informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie.

Een reguliere RvC-vergadering met een themaonderwerp wordt regelmatig ingeleid door een medewerker van Wierden en Borgen. Op die manier maakt de RvC kennis met verschillende medewerkers en kan hij zich meer inhoudelijk verdiepen in bepaalde onderwerpen. Zo zijn de prestatieafspraken en de duurzaamheidsvisie gepresenteerd door een beleidsadviseur. Ook de auditcommissie nodigt regelmatig medewerkers uit om een onderwerp toe te lichten.

De raad heeft kennis gemaakt met de managers Wonen, Vastgoed en Financiën die in het voorjaar van 2020 zijn gestart binnen Wierden en Borgen. Ten slotte heeft de RvC dit jaar twee keer gesproken met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder.

De raad heeft tweemaal gesproken met de huurdersorganisaties. Daarnaast hebben de twee commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties met de huurdersorganisaties afzonderlijk gesproken. Op 11 september 2020 vond de jaarlijkse excursie plaats van de huurdersorganisaties, de RvC, het bestuur en het management. Het thema was dit jaar: betaalbaarheid, duurzaamheid en woonlasten.

Een delegatie van de RvC heeft op 29 september 2020 een webinar gevolgd voor de RvC's van de Kr8-corporaties. Dit was een vervolg op de workshop van 18 november 2019 en ging over de portefeuilleplan n.a.v. het rapport 'Naar een gezamenlijke portefeuillestrategie Kr8-corporaties / G13' van Rigo.

De RvC is opdrachtgever van de accountant. De accountant was – naast de contacten met de auditcommissie - aanwezig in de RvC-vergadering bij de behandeling van de jaarrekening. De RvC heeft bij die gelegenheid ook buiten aanwezigheid van de bestuurder met de accountant gesproken.

1.7.4 Functioneren RvC

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. Op 15 december 2020 vond de zelfevaluatie over 2020 plaats onder externe begeleiding van mevrouw M. Engbers. Besproken is in hoeverre men een kritische en open

geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken (Art. 3.24 Governancecode), samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Afgesproken is om in 2021 een visie op toezichthouden en besturen (Governancevisie) te ontwikkelen (Art. 1.1. Governancecode). Voor 2021 is afgesproken om met de bestuurder in gesprek te gaan over wat de bestuurder met de organisatie wil, hoe hij er het beste team van maakt, en wat haalbaar is binnen welke periode.

Toekomstige samenstelling RvC

Een van de onderwerpen van de zelfevaluatie was de toekomstige samenstelling van de RvC. Reden was de (in beginsel tijdelijke benoemingen) uit de VTW commissarissen pool van de heer K. Parie en mevrouw M. Sulter en het aftreden van mevrouw M. Hilbolling per 1 januari 2022 vanwege het einde van haar benoemingstermijn. De RvC heeft afgesproken dat de heer K. Parie aanblijft tot 1 januari 2022. Met het oog op de gewenste continuïteit binnen de RvC is afgesproken dat mevrouw M. Sulter langer aanblijft. De werving om de vacatures in te vullen zal tijdig worden gestart.

Permanente educatie RvC

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), moeten in 2020 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan deze verplichting. Aantal behaalde PE-punten in 2020:

Naam	PE-punten 2020
Dhr. F. Haven	7
Mevr. M. Hilbolling	7
Dhr. K. Parie	6
Mevr. M. Sulter	16
Dhr. J. Postema	10

1.7.5 Functioneren directeur-bestuurder

De Raad vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren. Matthieu van Olffen is per 1 oktober 2019 gestart als directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie besprak met de directeur-bestuurder zijn gerealiseerde prestaties van 2020 en de prestaties voor 2021.

1.7.6 Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties. Daarbij bewaakt de raad dat Wierden en Borgen haar maatschappelijke opgave realiseert. De raad toetst daarbij in hoeverre Wierden en Borgen de doelstellingen uit haar strategisch onderneming- en portefeuilleplan waarmaakt. De raad doet dit o.a. door het bespreken van de tertiaalrapportages. Hierin geeft Wierden en Borgen inzicht in de stand van zaken van haar strategische speerpunten. Verder spraken het bestuur en de RvC in 2020 over m.n. onderwerpen gerelateerd aan de verbetering van de governance en de bedrijfsvoering: vastgoedprojecten, de relatie met de belanghebbenden en het plan van aanpak voor het nieuwe ondernemingsplan. Niet in de laatste plaats werd gesproken over de aardbevingen en de consequenties voor de huurders en de corporatie.

Besluiten

De raad stelde in juni de jaarstukken vast. In december heeft de raad de begroting voor 2021 goedgekeurd. Daarnaast nam de raad in 2020 nog een aantal belangrijke beslissingen. Zo keurde de RvC o.a. de volgende stukken goed:

- Investering in een primair systeem
- Huurbeleid
- Meerjaren HRM beleid
- Duurzaamheidsvisie
- Financiële strategie
- Kaderbrief
- Investeringsstatuut
- Vastgoedinvesteringen, in o.a. Loppersum, Bedum en Ten Post
- Actualisatie van het portefeuilleplan
- Integriteitscode
- Regeling melding misstanden
- Ontbinding van Vierwaarde B.V.
- Aankoop 63 woningen in Groningen van Woonservice
- Prestatieafspraken 2021 met gemeenten en huurdersorganisaties

Verder sprak de RvC o.a. over:

- Gevolgen van corona voor Wierden en Borgen
- Informatiebeveiligingsbeleid
- De visitatie 2016-2019
- De Aedes benchmark
- De beoordelingsbrief WSW
- Governancecode Woningcorporaties 2020
- Aardbevingen
- Verticaal toezicht Aw-WSW
- Vastgoedprojecten, o.a. Orchideestraat en Speenkruidstraat Groningen
- Personeelsaangelegenheden

1.7.7 Samenstelling

Onafhankelijkheid

Conform de vereisten van de Governancecode is de raad zodanig 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 (Art. 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 tegenstrijdig zijn aan het belang van Wierden en Borgen. 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 2020 geen personele wisselingen binnen de raad voorgedaan. De benoeming is in principe voor 1 periode van 4 jaar, met de mogelijkheid tot maximaal 1 herbenoeming. Twee commissarissen worden op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd. Deze commissarissen hebben gedurende het jaar regelmatig contact met de partij die hun heeft voorgedragen. In 2020 zijn geen nieuwe leden benoemd.

Overzicht leden Raad van Commissarissen per 31 december 2020:

Naam	(Neven) functies	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum aftreden
Dhr. F. Haven Vicevoorzitter	Rekenkameronderzoeker	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Voorzitter Audit Commissie	RvT VO Steenwijk – Wolvega			
	Rekenkamer Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf			
Mevr. M. Hilbolling	Senior consultant Woonbond	01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022
Voordracht Huurdersorganisaties	Extern lid Lectoraat Leefomgeving in Transitie			
Lid Audit Commissie	(Kenniscentrum Noorderruimte, Hanzehogeschool)			
Dhr. K. Parie Voorzitter	Adviseur en interimmanager/ Bestuurder ORKA-advies	14-02-2019	14-05-2019	14-05-2023
Tijdelijk VTW pool				

Lid Remuneratiecommissie	Voorzitter RvC Woningcorporatie WoonopMaat			
Dhr. J. Postema Lid Audit Commissie		07-10-2019	07-10-2023	07-10-2027
Mevr. M. Sulter				
Voordracht Huurdersorganisaties	Juridisch adviseur			
Voorzitter Remuneratiecommissie	Voorzitter RvC Thús Wonen	14-02-2019	14-05-2019	14-05-2023
	Lid RvC Elkien			
Tijdelijk VTW pool				

1.7.8 Beloning RvC

De Raad 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 2020 als volgt uit conform klasseindeling F van de Beroepsregel van de VTW:

- Voorzitter RvC: € 19.400
- Leden RvC: € 13.000

1.8 Financiën en risicomanagement

1.8.1 Jaarresultaat en meerjarenbegroting

(bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.570	15.031	18.079
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.376	577	708
Waardeverandering vastgoedportefeuille	94.818	-18.661	62.725
Netto resultaat overige activiteiten	436	63	102
Overige organisatiekosten	-1.813	-881	-1.342
Leefbaarheid	-330	-484	-324
Bedrijfsresultaat	110.057	-4.355	79.948
Financieringsresultaat	-8.511	-5.607	-9.020
Resultaat deelneming	-14	0	-14
Belastingen	-2.403	-1.998	-3.278
Jaarresultaat na belasting	100.129	-11.960	67.636

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 2020 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 bijmutatie, 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 tabellen staan de ratio's voor 2020 (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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wierden en Borgen							
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%
DAEB							
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%
Niet-DAEB							
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. In 2020 waren er nog compensabele verliezen waardoor we netto € 3,8 miljoen belastingen hebben terug ontvangen. Dit is terug te zien in de hoge ICR 2020. Vanaf 2021 zijn er geen compensabele verliezen meer.

Solvabiliteit en Loan to value

De solvabiliteit is een maat voor de financiële weerbaarheid op lange termijn en de loan to value meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille in vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Uit de ratio's blijkt dat Wierden en Borgen voldoende vermogen heeft om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. Er wordt voor de jaren 2021-2025 ruim binnen de marges geopereerd.

Financieringsbehoefte 2021-2025 en risico's

De komende vijf jaar investeert Wierden en Borgen veel in het Vastgoed. In totaal zal onze woningvoorraad de komende jaren met 182 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 € 131 miljoen tot en met 2025, waarbij verwachte eindstand 2025 € 295 miljoen is.

Borgingsplafond

Het WSW heeft Wierden en Borgen in 2019 onder bijzonder beheer geplaatst en daarmee het borgingsplafond bevroren. Dit houdt concreet in dat voor alle nieuwe financieringen en herfinancieringen expliciet toestemming van het WSW nodig is. Sinds april 2021 is Wierden en Borgen uit bijzonder beheer en is het borgingsplafond voor 2021 vastgesteld op € 199,8 miljoen.

1.8.2 Marktw waarde en Beleids waarde

Beleidsmatige beschouwing marktw waarde van vastgoed in exploitatie

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De prijsstijging in 2020 was in de provincie Groningen het hoogst in Nederland. Voor de woningportefeuille van Wierden en Borgen heeft dit tot een stijging van de marktw waarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 125 miljoen gestegen naar een waarde van € 776 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 19%.

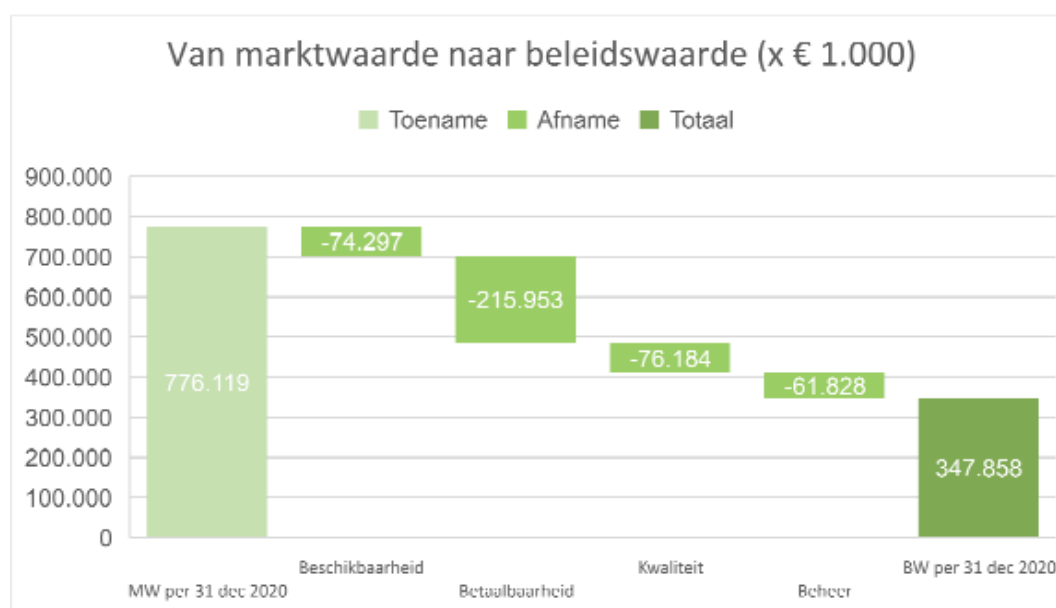
Een gedeelte van deze 19% wordt veroorzaakt door de mutaties in het woningbezit, waaronder de overname van 63 woningen van Woonservice. Kijkend naar alleen de complexen die zowel in 2019 als in 2020 in exploitatie waren bedraagt de stijging 17,56%. Deze stijging is aanzienlijk en wordt onder andere veroorzaakt door de verhitte vastgoedmarkt.

Deze 17,56% procent stijging wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- De leegwaardestijging van 15% t.o.v. van voorgaand jaar zorgt voor een toename van de marktwaarde van 6%
- Verschil in exit-yield leidt tot een toename van de marktwaarde van 7%
- De markthuurstijging zorgt voor een toename van de marktwaarde van 1%
- De overige mutaties zorgen voor de rest van de stijging.

Beleidswaarde

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



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

- Beschikbaarheid (doorexploiteren), alleen waardering op basis van het doorexploiteer-scenario met een eindwaardeberekening volgens het handboek,
- Betaalbaarheid (huren), de streefhuur vervangt de markthuurlen 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.

Per 31 december 2020 bedraagt de beleidswaarde 45% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

- 1) Wij hanteren de full versie voor het waarderen van ons bezit. Voor het grootste gedeelte van het bezit is de marktwaarde in het uitpondscenario hoger dan in het doorexploiteerscenario. Bij de beleidswaarde wordt het gehele bezit gewaardeerd volgens het doorexploiteerscenario. Daarnaast wordt de eindwaarde in de beleidswaarde op andere wijze berekend dan in de marktwaarde. Deze beide aanpassingen zorgen voor een afslag ten opzichte van de marktwaarde. Doordat de (hogere) overdrachtskosten in de beleidswaarde niet worden ingerekend, wordt deze negatieve afslag deels gecorrigeerd. Per saldo ontstaat door deze stap een afslag van EUR 74 miljoen.
- 2) T.o.v. de markthuur hebben wij een zeer lage beleidshuur. Dit is ook terug te zien in onze gemiddelde streefhuur per maand per woning van € 554,87. Dit geeft een negatief effect van € 216 miljoen op de marktwaarde.
- 3) De onderhoudsnormen liggen in lijn met voorgaand jaar. Dit geeft een negatief effect van € 76 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 € 62 miljoen op de marktwaarde. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 428 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.

1.8.3 Risicomanagement

Wierden en Borgen heeft in een strategiekaart doelstellingen geformuleerd hoe we onze ambities willen realiseren. Risicomanagement draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen die wij ons gesteld hebben. Wij willen tijdig risico's onderkennen om passende acties te ondernemen en willen 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 1e lijn (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 en internal audit (derdelijnsrol) geeft onafhankelijke en objectieve assurance en adviezen over de toereikendheid en effectiviteit van governance en risicomanagement. Verder hanteren wij een procesgerichte benadering met betrekking tot de operationele risico's. In de tertiaal rapportages gaat de controller in op de stand van zaken van het risicomanagement. Aanbevelingen van het WSW, Aw, accountant en de RvC worden opgevolgd.

In 2021 gaan wij diverse processen opnieuw beschrijven. Daarbij sluiten wij aan bij het project Processenhandboek van Aedes.

Naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan dat in het voorjaar van 2021 wordt afgerond, organiseren wij in de zomer van 2021 een strategiesessie met de RvC, MT en strategische beleidsmedewerkers.

In deze sessie bepalen wij de belangrijkste doelen voor komend jaar en wat hierbij de belangrijkste strategische risico's zijn. De strategische sessie vindt vervolgens elkaar jaar plaats. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in het risicomanagementsysteem.

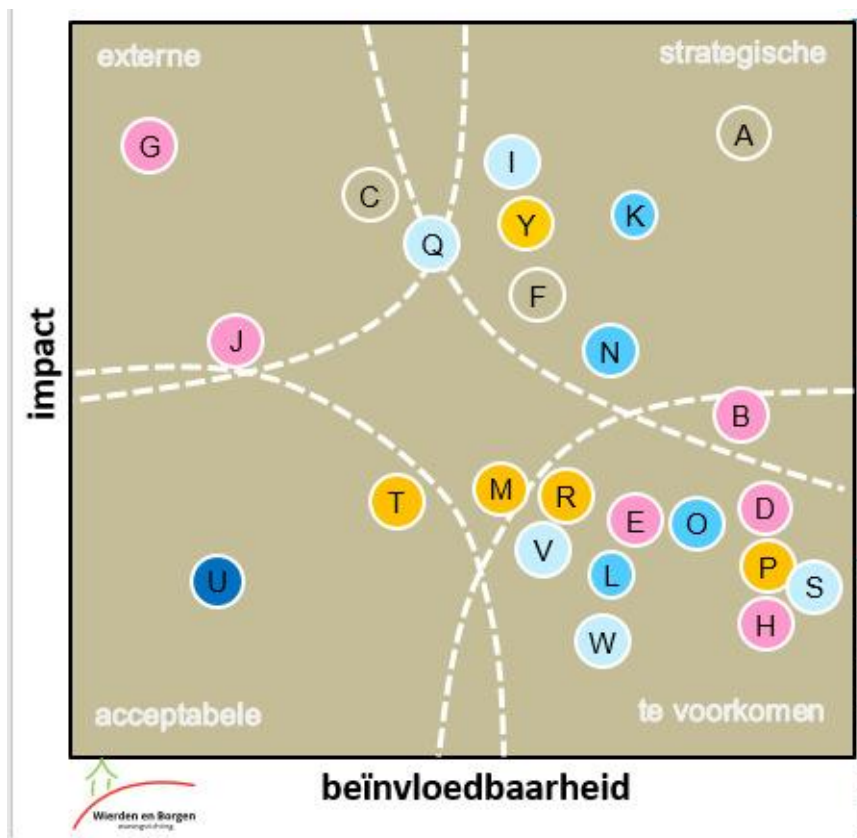
Risicobereidheid

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 een risico dat wij niet meer binnen de ratio's van de Aw en het WSW blijven. Indien dit zich voordoet zullen wij eerst inzetten op het nog verder verminderen van de interne organisatiekosten. Daarna hanteren wij onderstaande volgorde van maatregelen:

- 1) Uitbreidingsnieuwbouw: We kiezen er voor om bij financiële problemen de uitbreidingsopgave op te schorten of deze aan anderen te laten (korte termijn impact);
- 2) Verkopen van het niet-DAEB bezit (middellange termijn impact);
- 3) Verkopen van het DAEB-bezit uitbreiden waarbij de volkshuisvestelijke belangen niet geschaad worden (middellange termijn impact);
- 4) Uitstellen duurzaamheidsinvesteringen (korte termijn impact);
- 5) Uitstellen sloop-nieuwbouw trajecten waar geen directe veiligheids- en gezondheidsrisico's in het geding zijn (korte termijn impact);
- 6) Uitstellen grootschalige renovatieprojecten waar geen directe veiligheids- en gezondheidsrisico's in het geding zijn (korte termijn impact);
- 7) Gedurende beperkte periode verminderen van planmatig onderhoud;
- 8) Fusiepartner zoeken om de financiële problemen op te lossen.

Strategische risico's

Aan de hand van onze doelstellingen vanuit het huidige ondernemingsplan, de begroting en de prestatieafspraken met gemeenten heeft het nieuwe MT de risico's in kaart gebracht en een nieuwe strategiekaart gemaakt. Aan de hand van deze strategiekaart heeft het MT 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. In de grafiek op de volgende pagina zijn de strategisch risico's weergegeven op de schaal van impact en beïnvloedbaarheid.



De risico's (letters) met hoge impact zijn de volgende:

- A: Niet realiseren prestatieafspraken met de stakeholders
- C: Hogere bouwkosten dan voorzien in MJB
- F: Projecten en programma's sluiten niet aan bij de MJB
- G: Plotselinge rentewijzigingen
- I: Versterkingsoperatie vertraagd
- J: Financiële tekorten en/of onduidelijkheden in de MJB
- K: Duurzaamheidsmaatregelen worden onvoldoende toegepast
- N: Niet passende programmering (beschikbaarheid)
- Q: Individuele gedragingen ne houdingen dragen niet bij aan de organisatiedoelen
- Y: Onvoldoende beschikbare en betaalbare woningen voor de doelgroep

De risico's zijn te koppelen aan de doelen die wij willen behalen. Als we dit doen, dan zijn de belangrijkste strategische risico's (impact boven gemiddeld):

- Ruime keus, betaalbare prijs: onvoldoende beschikbare en betaalbare woningen voor onze doelgroep door demografische ontwikkelingen en stijging huurprijzen als gevolg van de verduurzaming en veelvuldige sloop-nieuwbouw in het aardbevingsgebied. De doelgroep heeft daardoor onvoldoende toegang tot de woningmarkt.
- Duurzaam en verantwoord: onzekerheid in het aardbevingsgebied in combinatie met de keuze en diversiteit in duurzaamheidsmaatregelen (complexiteit, marktomstandigheden, betaalbaarheid) kunnen leiden tot onvoldoende zicht op hoe de wensportefeuille gerealiseerd moet worden, en met welke productencatalogus we dit doen.

- Financiële continuïteit: niet voorziene rentewijzigingen kunnen een groot effect hebben op het uitvoeren van de plannen op lange termijn. Gezien de vastgoedopgave (versterken en verduurzamen) die er ligt is onze financieringsbehoefte de komende jaren groot. Daarnaast kan de rijksoverheid op diverse punten maatregelen nemen die effect hebben op onze inkomsten (subsidies, huurverhoging) en uitgaven (verhuurdersheffing, belastingen etc.). Dit kan leiden tot financiële tekorten of onzekerheden in de meerjarenbegroting.
- Organisatie op orde: door het ontbreken van een doorleefde organisatie identiteit dragen 'individuele' houdingen en gedragingen niet bij aan de organisatieontwikkeling en het bereiken van onze doelen.
- Samen betekenen we meer: we willen teveel tegelijk waarbij de afstemming, planning en sturing op afspraken onvoldoende geborgd is, met als gevolg dat we de prestatieafspraken met onze stakeholders (o.a. huurders, huurdersverenigingen, NAM/NCG/IMK, gemeenten) niet realiseren.

De huidige beheersmaatregelen mitigeren de risico's in behoorlijke mate. De risico's die met name nog aandacht behoeven zijn:

- Renterisico: voor de financiële continuïteit is het voor ons van belang dat wij alle maatregelen treffen en acties ondernemen om het risico te beheersen en monitoren. In 2021 zullen wij de financieringsstrategie opstellen waarbij we focussen op de risicobereidheid, de wenselijke verhouding Eigen Vermogen – Vreemd Vermogen, welke looptijden we nastreven en welk type leningen we willen aantrekken. Ook zullen we bepalen of we alleen geborgde leningen of ook commerciële leningen gaan aantrekken.
- Onvoldoende beschikbare en betaalbare woningen: het beschikbaar en betaalbaar houden van woningen voor onze doelgroep is zeer belangrijk. Wij hebben in 2020 een nieuw huurbeleid afgesproken met de huurdersorganisaties waarin wij hier aandacht voor hebben. Wij merken echter dat passend toewijzen op basis is van huur en niet kijkt naar de woonlasten waardoor nieuwbouw woningen vaak buiten het bereik van de laagste inkomens liggen. Wij zoeken in 2021 naar toevoeging van producten die beter betaalbaar zijn en vragen de politiek en de huurdersorganisaties aandacht voor dit spanningsveld. In 2021 zullen we meer gaan werken met scenario's om zo keuzes in de uitvoering van de vastgoedopgave afgewogen te kunnen maken. Dit draagt ook bij aan het doel 'ruime keus, betaalbare prijs'.
- Ontbreken doorleefde organisatie identiteit: een gedeelde identiteit is essentieel voor het bereiken van onze doelen. We stellen samen met de medewerkers (start eind 2020, afronding voorjaar 2021) het nieuwe ondernemingsplan op en bepalen gezamenlijk de nieuwe kernwaarden.

Soft controls zijn de basis voor een goed werkend risicomanagementbeleid en het behalen van de doelen. Wij zijn van mening dat gedrag de kapstok is van het risicomanagement. Een belangrijke soft control is het voorbeeldgedrag van bestuur en leidinggevenden. Hoe beter het voorbeeld dat in de organisatie wordt gegeven, hoe beter mensen zich gedragen; en omgekeerd. Het MT is zich hier bewust van en reflecteert hier regelmatig over in de overleggen.

De soft controls zijn gericht op (bron: KPMG):

- preventie: helderheid, voorbeeldgedrag, betrokkenheid, uitvoerbaarheid;
- detectie: transparantie en bespreekbaarheid;
- respons: aanspreekbaarheid en handhaving.

In 2021 organiseren wij een aantal workshops om de nieuw vastgestelde integriteitscode met elkaar levend te maken: met elkaar te bespreken wat gewenst en ongewenst gedrag is en wat je moet doen als je dit signaleert. Wij integreren de soft controls in ons risicomanagementproces.

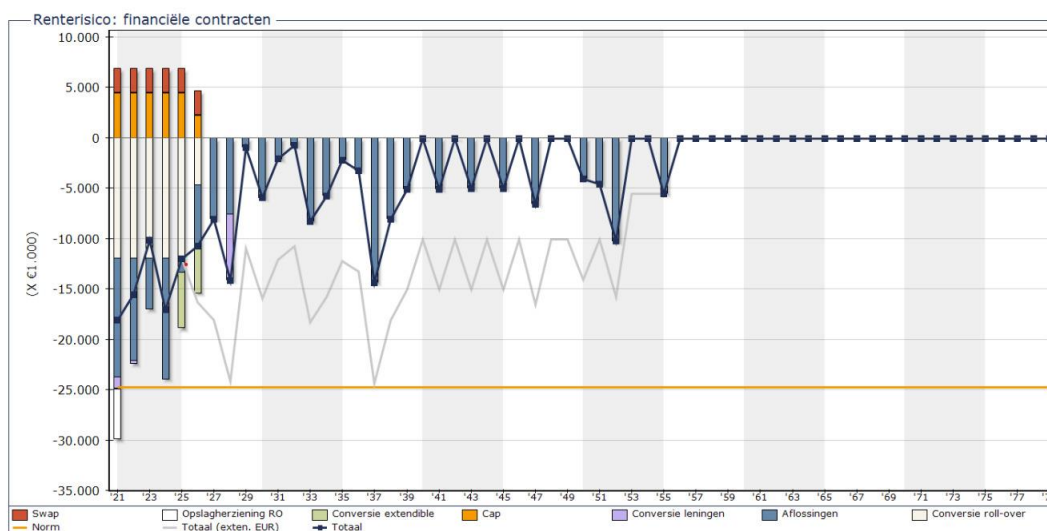
Operationele risico's

Niet alleen strategisch, maar ook op operationeel niveau is aandacht voor risicomanagement. Aan de ene kant vindt beheersing plaats door preventie door het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen. Aan de nadere kant door beheersing. Dit bestaat uit onder andere het verrichten van interne controles. Voor zowel de preventie als de beheersing zal in 2021 meer aandacht zijn. Hierbij zal met name de focus liggen op de volgende risico's:

- Beheersing van data in de processen
- De klanttevredenheid met betrekking tot het KWH label
- Schadeherstel proces aardbevingen
- Controle op autorisaties en logging in het nieuwe ERP systeem
- Naleving position paper onderhoude versus verbetering

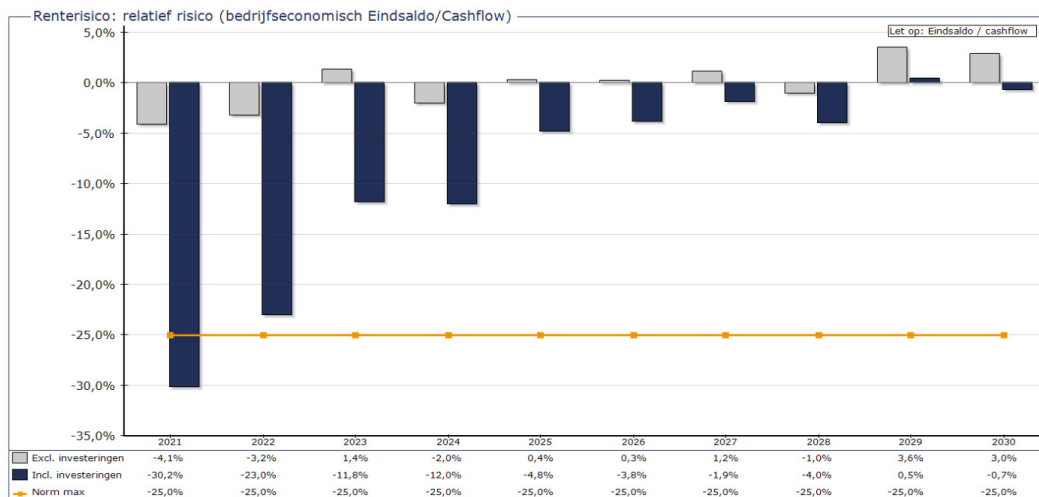
Renterisico

Wierden en Borgen hanteert op contracten een norm van 15% van de leningportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2020). Voor 2021 komt de norm hiermee uit op € 25,4 mln. (€ 169,4 mln. * 15%). Het renterisico's blijft voor de periode 2021-225 binnen deze norm.



De grijze lijn geeft het potentieel renterisico weer op het moment dat de rente op de extendible lening wordt omgezet naar een variabele rente. Gezien de huidige renteniveaus is de kans dat dit zal gebeuren beperkt.

In de onderstaande grafiek wordt het relatieve renterisico in beeld gebracht. Voor het relatieve bedrijfseconomische renterisico (inclusief alle investeringen) hanteert Wierden en Borgen een norm van 25%.



De investeringsopgave in 2021 heeft een groot effect op het relatieve renterisico. In 2021 komt deze uit op -30,2%, hetgeen een overschrijding is van de interne norm, terwijl exclusief investeringen het renterisico wordt teruggebracht tot -4,1%. Gezien de onzekerheden in de timing van de investeringen en de huidige rentestand, is dit risico aanvaardbaar.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat de corporatie geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is. Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende cumulatieve criteria over een periode van tien jaar:

Risicoscore	Laag	Midden	Hoog
Op jaarbasis	≤15%	≤18%	>20%
Iedere 2 jaar	≥5%	≥3%	<2%

Wierden en Borgen kent het volgende herfinancieringsrisico:

Herfinancieringsrisico	2021	2022	2023	2024	2025
Herfinancieringsrisico per jaar	-10,94%	-6,37%	-3,08%	-7,30%	-4,24%
Herfinancieringsrisico per 2 jaar	-16,62%	-9,27%	-10,38%	-8,19%	-4,68%

Wierden en Borgen kent bij de herfinanciering per jaar 'laag' en per 2 jaar een 'midden' risico (vanwege 2025).

De effecten van corona op onze organisatie en omgeving

Waar we vorig jaar nog aan begin van de coronacrisis stonden zijn we inmiddels één jaar verder. We hebben in dat jaar samengewerkt met onze huurders en andere belanghebbenden binnen de regels en richtlijnen van de overheid. Wierden en Borgen heeft het protocol 'Samen veilig doorwerken' gevolgd. Dit is een handreiking voor werkgevers en werknemers hoe op een veilige manier doorgewerkt kan worden binnen en buiten huis. Aedes heeft dit protocol ondertekend. Het uitgangspunt is: laat bouw- en onderhoudsactiviteiten zo veel mogelijk

doorgaan, maar alleen als de gezondheid van werknemers en bewoners gegarandeerd is. Met name in de maanden maart, april, mei en juni van 2020 zijn vertragingen ontstaan bij de realisatie van planmatig onderhoud en in de diverse verbetering- en sloop-nieuwbouwprojecten, omdat overleg met huurders op dat moment zeer lastig was. Inmiddels zijn diverse alternatieve werkvormen gevonden. Samen met de bewoners en leveranciers hebben wij onze weg in deze bijzondere tijd gevonden.

Vanaf juni 2020 zijn wij gestart met één teamdag werken op kantoor, na drie maanden thuiswerken. Dit hebben wij gedaan tot de tweede lockdown in december 2020. Bij het project ERP (livegang 16 december 2020) hebben we digitale bijeenkomsten afgewisseld met fysieke bijeenkomsten indien hier toegevoegde waarde voor werd gezien door de projectgroep en projectleden zelf. Het is een bijzondere prestatie om in deze periode met elkaar een livegang ERP te realiseren.

Voor huurders met betalingsproblemen als gevolg van corona bieden wij maatwerk aan. Het totaal aantal huurders dat zich in 2020 heeft gemeld is 62 (zie paragraaf 2.5). Het MT vormt het crisisteam. Dit houdt vooral in dat de landelijk genomen maatregelen worden vertaald naar de context van Wierden en Borgen. Iedere afdeling anticipeert op de korte en langere termijn ontwikkelingen.

We blijven zorgdragen voor het huisvesten van huurders, zonder dat we hierbij grote financiële risico's lopen. Op basis van de beschikbare informatie, kennis, de genomen maatregelen en onze bestaande vermogensbuffers, zijn wij van mening dat de coronacrisis geen reden is om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming.

1.8.4 Wet- en regelgeving

Wij werken in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Er is echter een verkoopzaak uit 2018 waarin wij niet hebben voldaan hebben aan de voorwaarden van de Aw. Hierover is overleg met het Aw. Voor het opheffen van Vierwaarde B.V. isontheffing aangevraagd bij de Aw. Na kwijtschelding van de schulden en goedkeuring van de Aw is Vierwaarde eind 2020 ontbonden. Er zijn in 2020 geen datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Voor de aanschaf van het nieuwe ERP is een Data protection impact assesment uitgevoerd. Hieruit zijn enkele actiepunten naar voren gekomen die meegenomen zijn in het ERP project.

1.8.5 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, 22-6-2021

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

Jaarrekening

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		765.127.824	642.898.036
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.991.539	8.706.456
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.741.925	6.236.288
		<u>780.861.288</u>	<u>657.840.780</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.030.186	2.131.782
Financiële vaste activa	(3)		
Deelnemingen		10.659	10.659
Latente belastingvordering(en)		4.762.382	3.663.302
Embedded Swaptions		95.173	109.962
		<u>4.868.214</u>	<u>3.783.923</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	1.317.568	1.936.053
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		64.256	162.505
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	5.074.456
Overige vorderingen		179.904	277.034
Overlopende activa		290.506	1.089.166
		<u>534.666</u>	<u>6.603.161</u>
Liquide middelen	(6)	3.272.899	2.857.130
		<u>794.884.821</u>	<u>675.152.829</u>

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	358.947.633	264.362.884
Overige reserves	221.927.474	216.383.507
	<u>580.875.107</u>	<u>480.746.391</u>
Voorzieningen	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	13.244.086	4.465.432
Overige voorzieningen	274.782	229.424
	<u>13.518.868</u>	<u>4.694.856</u>
Langlopende schulden	(9)	
Leningen overheid	3.881.604	4.155.256
Schulden aan kredietinstellingen	153.686.166	160.762.295
Waarborgsommen	2.680	2.680
Overige schulden	13.036.270	9.847.900
	<u>170.606.720</u>	<u>174.768.131</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	2.011.905	2.017.808
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	11.848.631	1.340.705
Schulden aan leveranciers	1.332.885	1.734.997
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.033.841	1.483.248
Overlopende passiva	10.656.864	8.366.693
	<u>29.884.126</u>	<u>14.943.451</u>
	<u>794.884.821</u>	<u>675.152.829</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	42.007.702	41.365.095
Opbrengsten servicecontracten	(12)	763.822	736.198
Lasten servicecontracten	(13)	-617.270	-537.571
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.633.247	-3.419.905
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.109.048	-12.377.708
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-7.842.295	-7.686.923
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.569.664	18.079.186
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	5.698.323	2.925.243
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-348.914	-139.247
Toegerekende organisatiekosten		-48.400	-148.242
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.925.003	-1.930.082
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.376.006	707.672
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-15.262.406	-6.592.797
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	110.080.009	69.317.618
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		94.817.603	62.724.821
Opbrengst overige activiteiten	(20)	436.693	330.419
Kosten overige activiteiten	(21)	-	-227.976
Nettoresultaat overige activiteiten		436.693	102.443
Overige organisatiekosten	(22)	-1.813.112	-1.342.451
Leefbaarheid	(23)	-330.246	-323.757
Bedrijfsresultaat		111.056.608	79.947.914
Financiële baten en lasten	(24)	-8.511.465	-9.019.636
Resultaat voor belastingen		102.545.143	70.928.278
Belastingen	(25)	-2.402.614	-3.278.481
Resultaat deelnemingen	(26)	-13.812	-14.130
Resultaat na belastingen		100.128.717	67.635.667

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	42.798.642		41.831.743	
Vergoedingen	570.087		501.556	
Overige bedrijfsontvangsten	588.690		162.024	
Ontvangen interest	-		29.605	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		43.957.419		42.524.928
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.662.558		-4.182.342	
Onderhoudsuitgaven	-9.206.353		-9.781.552	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.249.549		-9.152.363	
Betaalde interest	-5.252.171		-5.918.813	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-31.404		-50.335	
Verhuurdersheffing	-4.301.697		-3.188.611	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-59.253		-36.190	
Vennootschapsbelasting	3.837.169		-5.692.000	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-27.925.816		-38.002.206
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.031.603		4.522.722
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.870.652		2.646.434	
Verkoopontvangsten grond	-		800	
(Des)Investeringsontvangsten overig	7.826.948		9.113.975	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		13.697.600		11.761.209
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.085.397		-18.371.656	
Verbeteruitgaven	-10.788.781		-3.660.392	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-8.262.000		-	
Sloopuitgaven	-		-150.699	
Investeringen overig	-2.214.063		-313.449	
Externe kosten bij verkoop	-172.689		-12.899	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-32.522.930		-22.509.095
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-18.825.330		-10.747.886
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.825.330		-10.747.886

	2020		2019
	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		5.000.000	15.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.790.504	-9.088.124
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.209.496	5.911.876
		415.769	-313.288
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		415.769	-313.288
Liquide middelen per 1 januari	2.857.130		3.170.418
Liquide middelen per 31 december	3.272.899	2.857.130	
		415.769	-313.288

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders is vermeld.

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

De jaarrekening van Wierden en Borgen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het besluit toegelaten instelling volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instelling volkshuisvesting.

In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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.

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.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste inschattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Wierden en Borgen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

De belangrijkste overige oordelen en schattingen hebben betrekking op de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Van een schattingswijziging is sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout, voor zover althans de eerdere schattingen op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd.

Verwerking schattingswijzigingen

Schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op het effect/de effecten van deze wijzigingen.

Zie hieronder voor de schattingswijziging van de marktwaarde

Impact schattingswijzigingen marktwaarde

Marktaandeel 2020	€	651.604.450
Voorraadmutaties	€	15.049.996
Mutatie objectgegevens	€	9.544.649
Methodische wijzigingen handboek en software	€	10.332.298-
Mutaties parameters marktontwikkeling	€	110.252.565
Totaal	€	776.119.363

Stelselwijzigingen

De volgende stelselwijzigingen hebben plaatsgevonden.

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie:

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor de toegelaten instelling dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van aan de posten "Lasten verhuur en beheeractiviteiten", "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit" en "Overige organisatiekosten".

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities beheer evenals die van onderhoud en verbeteringen, de daaruit voortvloeiende wijziging van de herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling én de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. De toegelaten instelling maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken.

Dit betekent dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie volgens (de definities van) artikel 14a Rtiv verwerkt, de herclassificatie conform de gewijzigde bepalingen toepast en de (eventueel) daaruit voortvloeiende voorziening voor onrendabele investeringen vormt. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Dit betekent tevens dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de beheerkosten volgens (de definitie van) artikel 14a Rtiv toegerekend. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In RJ 645.504 is tevens bepaald dat bovenstaande stelselwijzigingen in het kader van de vergelijkbaarheid (uitsluitend) kwalitatief mogen worden toegelicht. De stelselwijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie:

De post Vastgoed in exploitatie en de post Lasten Onderhoudsactiviteiten alsmede de posten Onderhoudsuitgaven en Verbeteruitgaven van het Kasstroomoverzicht.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie:

De balansposten Vastgoed in exploitatie, Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post Overige waardeveranderingen en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de Winst- en verliesrekening.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

De posten "Lasten verhuur en beheeractiviteiten", 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten' van de Winst- en verliesrekening.

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), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

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

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

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

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

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekke 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-hedgemodel 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 waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wierden en Borgen hanteert verplicht de full versie van de marktwaaarde voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit is er in gelegen dat Wierden en Borgen bezit heeft in het aardbevingsgebied.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie, gewaardeerd op marktwaaarde, wordt niet afgeschreven.

Waardemutaties

De waardemutaties van vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

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.

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 Waardering na eerste verwerking.

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

Beleidswaarde

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

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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van 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 beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, 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: € 2.093,89 (2019: € 1.920,27)
- Beheerslasten: € 1.126,28 (2019: € 898,63)

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 151.

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.

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. Er wordt afgeschreven vanaf het jaar na ingebruikneming. 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
- automatiseringsapparatuur 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.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 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 waardeverminderingenverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

Vlottende 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.

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

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

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

Een bijzonder waardeverminderingsverlies voor goodwill wordt niet teruggenomen in een volgende periode.

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

De grondslag van de herwaarderingsreserve is toegelicht onder het hoofd Vastgoedbeleggingen.

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

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

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

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 groep verwerkt de overheidshoeffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing 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 opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

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 onderneming 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 onderneming 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, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen:

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de 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 winst-belastingen 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 belasting-vordering 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 onderneming 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 de financiële baten en lasten.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Toerekening baten en lasten

Door middel van een opstelling zijn de kosten per grootboek over de verschillende functionele categorieën verdeeld. Hierbij zijn onderstaande verdeelsleutels te onderscheiden:

- Algemeen: Dit betreffen kosten en opbrengstrekeningen die in zijn geheel toe te rekenen zijn aan een bepaalde categorie.
- Personeelskosten: De salarissen, sociale lasten en pensioenpremies zijn aan de hand van een, door de managers doorgegeven verdeling, verdeeld over de categorieën.
- Overige lasten. Deze zijn verdeeld conform bovenstaande fte verdeling.

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 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend; 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 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	404.087.359	396.628.921	12.350.664	12.601.341
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering / duurzame waardevermindering	238.810.677	177.858.221	-3.644.208	-4.685.836
Stand per 1 januari	<u>642.898.036</u>	<u>574.487.142</u>	<u>8.706.456</u>	<u>7.915.505</u>
<i>Mutaties</i>				
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	8.262.016	-	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering) renovatie	4.747.752	-	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering) duurzaamheid	2.569.760	6.811.574	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.716.199	2.344.361	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.184.640	-1.697.497	-3.814	-
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	107.680.288	64.646.194	2.399.722	836.395
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings renovatie	-4.747.752	-	-	-250.676
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings duurzaamheid	-2.569.760	-	-7.367	205.232
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings nieuwbouw	-918.349	-861.523	-	-
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings aankoop	963.077	-	-	-
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings sloop en verkoop	-2.392.259	-2.832.215	-	-
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	103.456	-	-103.456	-
Totaal mutaties 2020	<u>122.229.788</u>	<u>68.410.894</u>	<u>2.285.085</u>	<u>790.951</u>

	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	428.301.902	404.087.359	12.243.394	12.350.664
Herwaarderingen	336.825.922	238.810.677	-1.251.855	-3.644.208
	<u>765.127.824</u>	<u>642.898.036</u>	<u>10.991.539</u>	<u>8.706.456</u>

Uitgangspunten marktwaarde

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

	Aantal VHE	Marktwaarde	Waarderings-variant
		€	
Eengezinswoningen	5.528	618.377.682	full
Meergezinswoningen	1.086	130.837.658	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	24	2.069.921	full
Maatschappelijk onroerend goed	46	4.287.662	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	204	19.341.362	full
Parkeergelegenheden	305	1.205.081	full
Totaal	<u>7.193</u>	<u>776.119.366</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen 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 uitpondscenario.

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

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

In 2020 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 waarderen 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 doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari 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 doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenhed 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 woningwaarderingssstetel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Exit Yield doorexpluatieren	7,77 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %
Exit Yield uitponden	6,51 %	6,51 %	6,51 %	6,51 %
Stijgingspercentage vrije verkoopwaarde	1,42 %	0,40 %	2,25 %	2,32 %
Markthuur (jaarbasis)	8.556	8.556	8.556	8.556
Leegwaarde (gemiddeld)	147.655	147.655	147.655	147.655
Mutatieleegstand Niet-DAEB in maanden	3	3	3	3
Mutatiekans	7,54 %	7,54 %	7,54 %	7,54 %
Disconteringsvoet markt en object doorexpluatieren	6,79 %	6,79 %	6,79 %	6,79 %
Disconteringsvoet markt en object uitponden	7,05 %	7,05 %	7,05 %	7,05 %
	2021	2022	2023	2024 e.v.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Contractduur bij verlenging nieuw contract (jaren)	5	5	5	5
Exit Yield doorexpluatieren	8,66 %	8,66 %	8,66 %	8,66 %
Disconteringsvoet doorexpluatieren	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
	2021	2022	2023	2024 e.v.

Parameters parkeerplaatsen

Markthuur (jaarbasis)	517	517	517	517
Leegwaarde	6.018	6.018	6.018	6.018
Stijgingspercentage vrije verkoopwaarde	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Disconteringsvoet markt en object doorexpluatieren	7,77 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %
Disconteringsvoet markt en object uitponden	8,02 %	8,02 %	8,02 %	8,02 %

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 ZOG complexen zijn schematische vrijheidsgraden toegepast. Er is enkel gebruik gemaakt van de schematische vrijheidsgraad mutatieleegstand. De mutatieleegstand is hiermee aangepast naar een mutatieleegstand van 3 maanden. Hiermee is aansluiting gezocht bij een realistische leegstandsperiode in de huidige markt. Voor B-B-108, M-B-109, M-G-108 en B-G101 is om aansluiting te vinden bij de vorige waardering de leegstand aangepast.

Markthuur(stijging)

De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op gepubliceerde referentietransacties, regionale marktcijfers van de NVM en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object de referenties en de afstand tot de kerngebieden welke door de NVM als ijkpunt zijn genomen; rekening houdend met de kwetsbaarheid van de gebruikersgroep en de plaatselijke problematiek (aardbeving en krimp). Daarnaast is gekeken naar de markthuurtabel welke onderdeel uitmaakt van de Best Practices 2020 welke afkomstig is van Valuemetrics.

Exit yield

Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde voor BOG MOG ZOG en PAR vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$. De Exit yield voor woningen is aan de hand van de voortdurend looptijd bepaald op basis van het handboek. Dit in afwijking van de vorige waarderingsronde.

Leegwaarde(stijging)

Voor de bepaling van de leegwaarde is getracht aansluiting te zoeken bij recente transacties van in meer of mindere mate vergelijkbare types, regionale marktcijfers van de NVM en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object de referenties en de afstand tot de kerngebieden welke door de NVM als ijkpunt zijn genomen; rekening houdend met de kwetsbaarheid van de gebruikersgroep en de plaatselijke problematiek (waarin de problematiek ten aanzien van aardbeving en krimp reeds is verdisconteerd). De referenties zijn per complex toegevoegd. De leegwaardeontwikkeling is bepaald middels een intern vastgestelde matrix. Hierbij zijn diverse regio's bepaald en is aan de hand van de kwaliteit en situering een inschatting gemaakt van de leegwaardeontwikkeling.

Disconteringsvoet

In de basis (voor aanpassing) is voor wat betreft de gehanteerde disconteringsvoet aansluiting gezocht bij de vorige waarderingsronde. In de vorige waarderingsronde was bij diverse complexen echter in de eerste jaren van de beschouwingsperiode (uitpondscenario) geen mutatiegraad opgegeven. Dit was veelal van toepassing op de complexen waar een doorexploiteerverplichting van toepassing was. In beschouwingsperiode van de DCF werden deze woningen niet gemuteerd naar markthuur. Om in de huidige waarderingsronde een marktconforme waardering vast te stellen is op basis van de gewijzigde kasstromen het risicoprofiel opnieuw vastgesteld. Dit tevens door de invloed van de gewijzigde exit yield. Diverse complexen hebben derhalve een afwijkende disconteringsvoet. Taxateurs hebben derhalve per object de in de vorige waarderingsronde vastgestelde disconteringsvoet opnieuw beoordeeld en daar waar nodig een marktconforme risicoopslag/afslag toegepast, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.

Bij de initiële taxaties zijn per deelgebied de sterkste en de zwakste complexen in kaart gebracht; afhankelijk van het bouwjaar, de locatie, het voorzieningenniveau, de gebruikersgroep en de mogelijkheden tot alternatief gebruik. Aangezien de disconteringsvoet geen rechtstreekse relatie heeft met de marktreferenties/transacties in tegenstelling tot de BAR, vindt ten allen tijde een toetsing met de verkregen BAR plaats.

Voor BOG MOG ZOG en parkeren hebben de taxateurs op basis van specifieke objecteigenschappen een marktconforme 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. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld. In de basis (voor aanpassing) is voor wat betreft de gehanteerde disconteringsvoet aansluiting gezocht bij de vorige waarderingsronde.

Mutatie- en verkoopkans

Voor wat betreft mutatiekans is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de gehanteerde mutatiegraad van de vorige waarderingsronde. Daarnaast is gekeken naar de feitelijke mutatiegraad en de opgestelde regels in het handboek. Daar waar de mutatiegraden buiten de kaders liggen is de mutatiegraad aangepast naar een acceptabel niveau aan de hand van Best Practices 2020 welke afkomstig is van ValueMetrics.

Zekerheden en beperkingen

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

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 869,21 miljoen (2019: 827,38 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 2020 € 338.555.186,- (2019: 372.516.985,-). De marktwaarde die hiervoor gehanteerd is, betreft enkel de waarde uit TMS. Voor de DAEB tak en € 9.302.924,- (2019: 6.914.133,-) voor de Niet-DAEB tak. Van deze beleidswaarde heeft € 0,- betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2020 en 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Beleidswaarde				
Marktwaaarde per 31 december	765.127.825	10.991.539	642.898.036	8.706.456
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-74.040.782	-256.104	-2.834.877	-185.024
Betaalbaarheid (huren)	-214.898.678	-1.054.064	-167.792.420	-1.275.090
Kwaliteit (onderhoud)	-75.959.370	-224.662	-71.166.853	-355.551
Beheer (beheerkosten)	-61.673.809	-153.785	-28.586.901	23.342
Beleidswaarde per 31 december	<u>338.555.186</u>	<u>9.302.924</u>	<u>372.516.985</u>	<u>6.914.133</u>

Uitgangspunten

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

Uitgangspunten voor	2020	2019
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,61%	6,59%
Streefhuur per maand (gemiddeld)	€ 554,87	€ 535,79
Lasten onderhoud per complex per jaar	€ 2.093,89	€ 1.920,27
Lasten beheer per complex per jaar	€ 1.126,28	€ 898,63

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	€ 28,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 21,5 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per	€ 100 hoger	€ 30,4 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	13.294.312	3.094.826
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.058.024	-1.352.750
Herrekende stand per 1 januari	<u>6.236.288</u>	<u>1.742.076</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-9.903.777	-2.123.141
Investerings	8.044.474	13.632.183
Afboeking ten laste van het resultaat	-425.620	-1.309.556
Waardeverandering	1.781.582	-5.705.274
Overboeking woningverbetering naar vastgoed in exploitatie	-991.022	-
Totaal mutaties 2020	-1.494.363	4.494.212
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.940.576	13.294.312
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.198.651	-7.058.024
	4.741.925	6.236.288

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2019 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 herstructurerings.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfspannen	Vervoers- middelen	Inventaris	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	2.806.298	796.578	987.118	4.589.994
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.370.423	-532.419	-555.371	-2.458.213
	1.435.875	264.159	431.747	2.131.781
<i>Mutaties</i>				
Investerings	535.391	-	1.567.944	2.103.335
Afschrijvingen	-80.854	-60.967	-63.109	-204.930
Totaal mutaties 2020	454.537	-60.967	1.504.835	1.898.405
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.341.689	796.578	2.555.062	6.693.329
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.451.277	-593.386	-618.480	-2.663.143
	1.890.412	203.192	1.936.582	4.030.186

Afschrijvingen

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

- bedrijfspand 40 jaar
- vervoersmiddelen 5 / 8 jaar
- automatiseringsapparatuur 3 / 5 jaar
- inrichting en inventaris 3 / 10 jaar

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen

	Aandeel in het resultaat waarin wordt deelgenomen	Aandeel in overige- rechtstreekse vermogens- mutaties	Stand per 31 december 2020
	€	€	€
Woonstade Holding BV	9.287	-	9.287
WoningNet NV	-	1.372	1.372
	<u>9.287</u>	<u>1.372</u>	<u>10.659</u>

Woonstade Holding B.V. heeft een indirecte deelneming van 16,67% in het aandelenbelang van Vierwaarde N.V.. Vierwaarde N.V. was al volledig afgewaardeerd en is in december 2020 geliquideerd. In december 2020 is een bedrag van € 13.812,- aan vermogen verschaft. Dit is verwerkt als resultaat deelneming.

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

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 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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. Deze latenties is berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,28%.

	2020	2019
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen inzake extendible leningen</i>		
Stand per 1 januari	2.594.116	1.767.000
Mutaties	783.933	827.116
Stand per 31 december	3.378.049	2.594.116

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 13.512.194. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 3.378.049. Voor het integrale verschil van het derivaat is een latentie gevormd. Deze latentie is al contant vanwege het feit dat het achterliggende derivaat reeds contant is gemaakt.

Latente belastingvorderingen inzake verkopen

Stand per 1 januari	-	320.114
Mutaties	-	-320.114
Stand per 31 december	-	-

Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	1.069.186	811.413
Mutaties	315.147	257.773
Stand per 31 december	1.384.333	1.069.186

De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden.

Embedded Swaptions

Embedded Swaptions

Stand per 1 januari	109.962	124.119
Mutaties	-14.789	-14.157
Stand per 31 december	95.173	109.962

De embedded swaption bestaat uit het verschil tussen de berekende waarde van de vier extendible leningen op basis van de marktrente ten opzichte van de contractuele rente op het moment van afsluiten.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Voorraad materiaal		
Voorraad materiaal	166.211	374.786

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Grondposities		
Diverse grondposities	1.151.357	1.561.267

De grondposities zijn onderverdeeld in twee categorieën. De categorie grondposities ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden. De categorie overige grondposities zoals snippergroen, achterpaden etc. kunnen niet direct als ontwikkellocatie worden ingezet. Op deze grondposities staan over het algemeen woningen die onderdeel zijn van ons bezit. Deze grondposities worden gewaardeerd tegen € 1 per m2.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	264.256	362.505
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-200.000	-200.000
	64.256	162.505

	2020	2019
	€	€

Voorziening huurdebiteuren

Stand per 1 januari	200.000	200.000
Dotatie	56.944	70.274
Onttrekking	-56.944	-70.274
Stand per 31 december	200.000	200.000

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	5.074.456
------------------------	---	-----------

Overige vorderingen

Overige debiteuren	154.096	277.034
Overige vorderingen	25.808	-
	179.904	277.034

Overlopende activa

Rente	-	10
Verkoop woningen	-	97.688
transporteren	-	97.698

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Transport	-	97.698
Vergoedingen inzake aardbeving	111.581	191.100
Subsidies (Step en H3V)	-	776.300
Voorschot deurwaarders	29.288	24.068
Afrekening beheerwoningen	119.017	-
Vooruitbetaald diversen	30.620	-
	<u>290.506</u>	<u>1.089.166</u>

6. Liquide middelen

Bank	<u>3.272.899</u>	<u>2.857.130</u>
------	------------------	------------------

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

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	264.362.884	217.093.329
Overboeking vanuit overige reserve	96.984.374	49.896.538
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.037.455	-924.323
Realisatie uit hoofde van sloop	-362.170	-1.702.660
Stand per 31 december	358.947.633	264.362.884

Per 31 december 2020 is in totaal € 359 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019 € 264 miljoen), zijnde (alleen) de positieve verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is op basis van full waardering en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 435 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Stand per 1 januari	216.383.506	196.017.395
Resultaat boekjaar	100.128.717	67.635.667
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-96.984.374	-49.896.538
	219.527.849	213.756.524
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.399.625	2.626.983
Stand per 31 december	221.927.474	216.383.507

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 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 17-06-2020. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2020

Vooruitlopend op de RvC vergadering van 17-06-2021 is het voorstel om het resultaat conform bovenstaande verdeling aan de overige reserve en vervolgens aan de herwaarderingsreserve toe te voegen.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	4.465.432	6.089.510
Dotatie	13.429.562	4.081.197
Onttrekking	-4.650.908	-5.705.275
Stand per 31 december	<u>13.244.086</u>	<u>4.465.432</u>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Voor de volgende projecten is een voorziening opgenomen:

Project Standwerker Centrumplan Ten Boer	€	690.724
Project Coendersweg Groningen	€	567.432
Project Molukse Wijk	€	927.663
Project Bedum 84	€	9.634.817
Project Walfriduslaan/ Coendersweg Groningen	€	475.450
Project Oranjebuurt	€	948.000
	€	<u>13.244.086</u>

Overige voorzieningen

Voorziening Jubilea

Stand per 1 januari	229.424	150.523
Dotatie	45.358	78.901
Stand per 31 december	<u>274.782</u>	<u>229.424</u>

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening is een disconteringsvoet van 3% 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 € 4.021. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 43.374.

9. Langlopende schulden

Leningen overheid

	2020	2019
	€	€
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	4.418.022	4.670.341
Aflossing	-262.766	-252.319
Stand per 31 december	4.155.256	4.418.022
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-273.652	-262.766
Langlopend deel per 31 december	3.881.604	4.155.256

Schulden aan kredietinstellingen

<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	161.840.234	155.644.592
Opgenomen gelden	5.000.000	15.000.000
Af: Aflossing	-1.579.089	-8.804.358
Stand per 31 december	165.261.145	161.840.234
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.574.979	-1.077.939
Langlopend deel per 31 december	153.686.166	160.762.295

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 2020 bedraagt € 241.761.213,-.

Borging door WSW

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 169.071.193 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant van € 345.209 zijn er garanties door overheden verstrekt.

Gemiddelde rentepercentage

Per 31 december 2020 is het gemiddelde rente percentage 2,97%

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2020 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 12,98 jaar.

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 11.848.631 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

2020				2019			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	17.400.000			Roll over	16.900.000		
0% - 2%	20.999.254			0% - 2%	16.553.628		
2% - 3%	17.915.921			2% - 3%	18.010.803		
3% - 4%	54.050.876			3% - 4%	60.307.567		
4% - 5%	58.367.029			4% - 5%	53.709.438		
5% - 6%	683.322			5% - 6%	776.818		
> 6%	-			> 6%	-		
	169.416.402				166.258.254		
Renteherzienings-periode				Renteherzienings-periode			
1 tot 6 maanden	24.400.000			1 tot 4 maanden	16.900.000		
6 maanden tot 1 jaar	1.233.427			6 maanden tot 1 jaar	543.024		
1 tot 5 jaar	337.087			1 tot 5 jaar	1.682.306		
5 tot 10 jaar	6.500.000			5 tot 10 jaar	6.500.000		
10 jaar en langer	-			10 jaar en langer	-		
	32.470.514				25.625.330		
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	8.000.000			< 1 jaar	-		
1 tot 5 jaar	37.665.077			1 tot 5 jaar	33.806.656		
5 tot 10 jaar	31.573.327			5 tot 10 jaar	33.595.137		
10 tot 15 jaar	25.580.445			10 tot 15 jaar	28.362.890		
15 tot 20 jaar	30.662.136			15 tot 20 jaar	34.551.334		
20 jaar en langer	35.935.417			20 jaar en lager	35.942.237		
	169.416.402				166.258.254		
	Overheid	Krediet	Totaal		Overheid	Krediet	Totaal
Vast	4.155.259	128.361.143	132.516.402	Vast	4.418.022	129.940.232	134.358.254
Variabel		21.900.000	21.900.000	Variabel		16.900.000	16.900.000
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
	4.155.259	165.261.143	169.416.402		4.418.022	161.840.232	166.258.254

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	2.680	2.680
Overige schulden		
Stand per 1 januari	9.847.900	6.457.851
Waardemutatie	3.188.370	3.390.049
	13.036.270	9.847.900

Dit 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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Nog niet vervallen rente leningen	1.862.071	1.874.950
Vervallen rente en aflossing	149.834	142.858
	<u>2.011.905</u>	<u>2.017.808</u>

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	273.652	262.766
Leningen	11.574.979	1.077.939
	<u>11.848.631</u>	<u>1.340.705</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>1.332.885</u>	<u>1.734.997</u>
-------------	------------------	------------------

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

Vennootschapsbelasting	2.264.403	-
Omzetbelasting	1.550.875	1.274.092
Loonheffing	103.401	106.378
Pensioenen	81.300	67.952
Premies sociale verzekeringen	33.862	34.826
	<u>4.033.841</u>	<u>1.483.248</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	203.233	114.604
Accountantskosten	95.509	80.102
Afrekening beheerwoningen	-	102.741
Huurvoorstanden	482.988	434.019
Renteswap derivaat	571.097	652.682
Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen	2.015.000	2.015.000
NAM 2023/2024	2.195.041	2.276.099
Vergoeding aardbevingsschades huurders	287.625	71.850
TCMG aardbevingsschades	3.460.376	1.163.380
Uit te voeren projecten 2020	1.165.027	1.371.942
Nog te ontvangen facturen	-	7.257
Buurtbemiddeling	-	4.000
Overige	180.968	73.017
	<u>10.656.864</u>	<u>8.366.693</u>

In de overlopende passiva is geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

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.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 264.256 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 vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Prijsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage. In 2020 bedraagt dit 3,85% over de leningen met een vaste rente en 75% over de leningen met een variabele rente. Dit percentage wordt berekend over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woningstichting Wierden en Borgen een aangegane obligoverplichting van € 20.764.334 (2019: € 15.209.291).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 4.847.849.

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 2020 is door de minister vastgesteld op € 12.984.438. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,73 per woongelegenheden en circa € 0,0161 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2021: € 427.000;
2022: € 432.000;
2023: € 446.000;
2024: € 466.000;
2025: € 487.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Wierden en Borgen heeft tegen de (voormalige) gemeenten Winsum, Bedum, Loppersum, Ten Boer en de Marne een procedure aangespannen over de hoogte van de aanslagen rioolheffing vanaf 2014. Per voormalig gemeente geven wij in het kort hieronder aan wat de stand van zaken is.

Gemeente Ten Boer:

Het Noordelijk Belastingkantoor heeft namens de gemeente in mei 2020 hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak rioolheffing 2014 van de rechtbank. De aanslag van 2014 is vernietigd en de gemeente is veroordeeld tot terugbetaling van de aanslag over 2014.

Gemeente Loppersum:

Er is uitspraak geweest van de rechtbank. Wij zijn met een gemotiveerd beroep in april 2020 tegen de uitspraak in cassatie gegaan.

Gemeente Bedum:

De gemeente heeft hoger beroep aangetekend in januari 2020 tegen de uitspraak van de rechtbank. De aanslag van 2014 is vernietigd en de gemeente is veroordeeld tot terugbetaling van de aanslag over 2014.

Gemeente de Marne:

Op 4 februari 2021 is ons kenbaar gemaakt dat de rioolheffingen over 2014, 2015 en 2016 niet behoeven te worden voldaan. Tevens is de gemeente het betaalde griffierecht en de proceskosten verschuldigd.

Gemeente Winsum:

Er is nog geen schikking getroffen over de afwikkeling van de aanslagen over 2015 en latere jaren. Wel zijn wij met de gemeente Het Hogeland in gesprek om te komen tot een oplossing.

Juridische geschillen

De corporatie heeft diverse geschillen lopen. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zal hebben op de financiële positie.

Verhuurderheffing

Over 2020 is de verhuurderheffing wettelijk vastgesteld op 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit tarief bedraagt voor 2021 0,526%, voor 2022 0,563%, voor 2023 0,537% en voor 2024 tot en met 2036 0,538%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot de liberalisatiegrens van € 737,14 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 € 294.000 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

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen verplichtingen inzake de printers en de koffieautomaat. De toekomstige verplichtingen bedragen in totaal € 37.935

Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar: € 16.495

1 tot 5 jaar: € 21.440

> 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 2021.

De claim die ingediend is bij de NAM van € 49 miljoen is niet opgenomen in de balans. Op basis van onze eigen inschattingen conform het model Atlas voor gemeentes (voorkeursmodel commissie Hammerstein) is het circa € 30 miljoen. Het definitief afronden van een schadestaatprocedure kan mogelijk enkele jaren duren. De gezamenlijke corporaties die deze procedure hebben aangespannen zijn ook bereid tot een eventuele minnelijke schikking.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.958.259	40.984.370
Onroerende zaken niet zijnde woningen	244.049	261.310
Overige huuropbrengsten	30.151	25.402
	42.232.459	41.271.082
Huurderving	-752.470	-465.342
Huurderving wegens oninbaarheid	-56.815	5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	41.423.174	40.805.745
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	342.323	323.261
Onroerende zaken niet zijnde woningen	259.739	256.244
	602.062	579.505
Huurderving wegens leegstand	-17.534	-20.155
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	584.528	559.350
Totaal huuropbrengsten	42.007.702	41.365.095

In 2020 kregen de meeste huurders met een inkomen onder € 43.574 in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van gemiddeld 2,28%. Voor onze vrije sector woningen is een gemiddelde huurverhoging van 5,1% toegepast.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage van 1 december 2018 tot 1 december 2019 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 en dat is 1,6%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 2,6%.

Huurderving en huurachterstanden

	2020	2019
Huurderving in % van de nettohuur	1,93%	1,16%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,60%	0,87%
	2,53%	2,03%

12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	777.782	752.795
Vergoedingsderving	-13.960	-16.597
	763.822	736.198

Alle huuropbrengsten en serviceopbrengsten zijn in Nederland gerealiseerd.

	2020	2019
	€	€
13. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	617.270	537.571

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Porti	76.432	-
Toegerekende organisatiekosten	3.845.189	3.419.905
Bijdrage VVE's	459.496	-
Overige	252.130	-
	<u>4.633.247</u>	<u>3.419.905</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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.142.159	3.868.694
Sociale lasten	662.344	634.252
Pensioenlasten	702.437	586.976
	<u>5.506.940</u>	<u>5.089.922</u>

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Algemeen	1,00	0,67
Bedrijfsvoering	12,89	12,04
Staf	7,58	7,54
Vastgoed	33,62	30,85
Wonen	25,66	23,01
	<u>80,75</u>	<u>74,11</u>

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 maandelijkse dekkingsgraad van SPW bedraagt in december 2020 109,3%. De beleidsdekkingsgraad berekend op basis van de 12 daaraan voorafgaande maandelijkse dekkingsgraden bedraagt in december 2020 103,1%.

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van 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.

	2020	2019
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.506.940	5.089.922
Ingehuurd personeel	2.306.998	2.895.202
Overige personeelskosten	543.765	620.227
Huisvestingskosten	274.448	332.359
Overige lasten	935.303	2.555.770
Afschrijvingen	-	58.654
Dekking uren en overige org.kst	-2.549.537	-
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>7.017.917</u>	<u>11.552.134</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.845.189	3.419.905
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.799.186	2.675.821
- Kosten overige activiteiten	-	225.509
transporteren	<u>5.644.375</u>	<u>6.321.235</u>

	2020	2019
	€	€
Transport	5.644.375	6.321.235
- Toegerekende organisatiekosten verkoop	48.400	148.242
- Overige organisatiekosten	1.045.142	4.796.793
- Leefbaarheid	280.000	285.864
Totaal toegerekende organisatiekosten	7.017.917	11.552.134

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten cyclisch	9.059.628	6.077.462
Onderhoudslasten niet cyclisch	2.147.487	3.624.425
Advieskosten vastgoed	102.747	-
Toegerekende organisatiekosten	1.799.186	2.675.821
	13.109.048	12.377.708

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.383.452	3.490.191
Verzekeringen	139.631	129.621
Verhuurdersheffing	4.301.697	3.188.611
Kosten Aedes en heffingen	-	95.857
Overige	17.515	782.643
	7.842.295	7.686.923

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In de post Verkoopkosten is een bedrag begrepen van € 228.270 voor het aandeel van Nijestee inzake de verkoop van woningen van het project Gravenburg.

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

Verkoopopbrengst	5.783.992	2.993.725
Af: Verkoopkosten	-348.914	-139.247
Af: Toegerekende organisatiekosten	-48.400	-148.242
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.925.003	-1.930.082
Huurderving	-85.669	-68.482
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.376.006	707.672

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeverandering	-15.262.406	-6.592.797
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	2.399.719	836.396
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	107.680.290	68.481.222
	<u>110.080.009</u>	<u>69.317.618</u>

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Overige bedrijfsopbrengsten	378.864	281.294
Opbrengst beheer woningen	57.829	49.125
	<u>436.693</u>	<u>330.419</u>

21. Kosten overige activiteiten

Kosten beheer woningen	-	2.467
Toegerekende organisatiekosten	-	225.509
	<u>-</u>	<u>227.976</u>

22. Overige organisatiekosten

Kosten externe controle	260.827	-
Bestuurskosten	146.260	-
Advieskosten	266.172	-
Toegerekende organisatiekosten	1.045.142	1.342.451
Kosten Aedes en heffingen	94.711	-
	<u>1.813.112</u>	<u>1.342.451</u>

Accountantshonoraria

Onderzoek van de jaarrekening	232.291	138.888
Andere controle opdrachten	28.536	14.278
	<u>260.827</u>	<u>153.166</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.

Van dit bedrag heeft € 153.489 betrekking op controle van de jaarrekening 2020, € 14.621 heeft betrekking op de controle van de dVi 2020. Voorts heeft een bedrag van € 64.524 betrekking op de jaarrekening 2019 en € 28.193 betrekking op dVi 2019.

	2020	2019
	€	€
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheid (fysiek en sociaal)	50.246	37.893
Toegerekende organisatiekosten	280.000	285.864
	<u>330.246</u>	<u>323.757</u>

24. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68.614	29.597
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.580.079	-9.049.233
	<u>-8.511.465</u>	<u>-9.019.636</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	-5.415.710	-5.684.412
Kosten financiering	-42.795	-42.200
Waardemutaties extendibles	-3.121.574	-3.322.621
	<u>-8.580.079</u>	<u>-9.049.233</u>

25. 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:

	2020	2019
	€	€
VPB huidig jaar	-3.535.684	-
VPB 2019	-275.017	-4.112.025
VPB 2018	494.818	53.112
VPB 2017	-	15.657
Actieve latenties	913.269	764.775
	<u>-2.402.614</u>	<u>-3.278.481</u>

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2020

Commercieel resultaat voor belastingen incl. resultaat deelnemingen (zie pagina 60) 102.531.331

Bij:	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	513.307	
	- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	7.475.316	
	- Fiscaal geen waardering derivaten en extentibles	3.121.574	
	- Fiscaal geen overige waardeveranderingen	15.262.406	
	- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	45.358	
		<u>26.417.961</u>	

Af:	- Fiscaal hogere afschrijvingen	-837.863	
	- Fiscaal geen waardeveranderingen	-110.080.009	
	- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.995.997	
	- Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	-2.003.235	
		<u>-114.917.104</u>	

Belastbare winst 2020 **14.032.188**

Extracomptabele correcties

Af:	- Dotatie herinvesteringsreserve	1.972.355	
		<u>1.972.355</u>	

Bij:	- Beperkt aftrekbare kosten	16.677	
	- Generieke renteaftrekbeperking	2.134.233	
		<u>2.150.910</u>	

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	
		<u>3.106.000</u>	

Te betalen vennootschapsbelasting over 2020: **429.686**

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt € 2.402.614 ofwel 2,1% van het resultaat voor belastingen (2019: 4,6%)

26. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Aandeel resultaat Woonstade B.V.	-13.812	-14.130

11 WNT-VERANTWOORDING 2020 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 2020 € 168.000 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 2020

Bedragen x € 1	R.T. Kramer	M.G. van Olffen
Functiegegevens		Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?	Nee	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	137.778
Beloningen betaalbaar op termijn	-	23.074
<i>Subtotaal</i>	-	160.852
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	168.000
- onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	-	160.852
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens	Directeur	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/05	01/10-31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.410	33.375
Beloningen betaalbaar op termijn	9.113	5.357
<i>Subtotaal</i>	50.523	38.732
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	51.300	40.500
Bezoldiging	50.523	38.732

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

Bedragen x € 1

P. van Heeswijk

Functiegegevens

Kalenderjaar

2020

Directeur-
bestuurder

2019

Periode functievervulling in het

01/01

kalenderjaar (aanvang - einde)

30/09

Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar

0

9

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar

-

187

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-

211.050

Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

-

222.476

Bezoldiging

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?

Ja

Bezoldiging in de betreffende periode

-

141.480

Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

-

149.220

- onverschuldigd betaald bedrag

-

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

-

-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	K. Parie	M. Hilbolling	F. Haven	M. Sulter-Zeinstra
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
- 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 2019

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Lid (tot 20 feb) Voorzitter (vanaf 21 feb)	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	14/02 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	14/2 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.233	12.500	12.500	10.938
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.166	16.200	16.200	14.223

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	J. Postema	E. Wiersma	J. Poorta	M. Berghuis
Functiegegevens	Lid			
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12			
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.000	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	-	-	-
- 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 2019

Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	7/10 - 31/12	1/1 - 28/02	1/1 - 28/02	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.923	1.558	2.083	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.789	4.050	2.700	16.200

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

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	R.T. Kramer
Functiegegevens	Directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	45.955
- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	45.955
Waarvan betaald in 2019	45.955
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Foutherstel

Met betrekking tot de jaarrekening 2019 is, nadat deze is vastgesteld, een materiële fout geconstateerd. Op 31 december 2019 is de scheiding van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht naar DAEB en niet DAEB activiteiten niet juist toegepast. Dit heeft geen impact op het eigen vermogen en het nettoresultaat van de stichting, maar enkel op de gescheiden overzichten zoals opgenomen in de toelichting. De vergelijkende cijfers over 2019 in de toelichting zijn aangepast. Dit heeft geen impact op de hoofdoverzichten. Een volledig overzicht van de impact op de posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht in de gescheiden overzichten zoals opgenomen in de toelichting luidt als volgt:

DAEB-balans

(31 december 2019; EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	6.487.349	6.487.349
Opgelopen rente interne lening	317.750	-140.000	177.750
Liquide middelen	578.049	-164.747	413.302
Totaal activa	668.964.071	6.182.602	675.146.673
Herwaarderingsreserve	260.084.684	4.278.200	264.362.884
Overige reserves	214.479.104	1.904.402	216.383.506
Overige schulden	10.500.582	-652.682	9.847.900
Overlopende passiva	7.710.535	652.682	8.363.217
Totaal passiva	668.964.071	6.182.602	675.146.673
Totaal vermogen per 31 december 2019	474.563.788	6.182.602	480.746.390

Niet-DAEB balans

(31 december 2019; EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Liquide middelen	2.279.082	164.746	2.443.829
Totaal activa	11.006.509	164.746	11.171.256
Overige reserves	1.904.403	304.746	2.209.149
Opgelopen rente interen lening	317.750	-140.000	177.750
Overlopende passiva	3.476	1	3.477
Totaal passiva	11.006.509	164.746	11.171.256
Totaal vermogen per 31 december 2019	6.182.603	304.746	6.487.349

DAEB winst-en-verliesrekening (2019, EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Huuropbrengsten	41.128.914	-323.077	40.805.837
Overige directe lasten exploitatie bezit	7.643.834	1	7.643.835
Belastingen	-3.231.728	-18.417	3.213.311
Resultaat deelnemingen		1.063.941	1.063.941
Netto resultaat		759.281	

Niet-DAEB winst-en-verliesrekening (2019, EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Huuropbrengsten	236.181	323.077	559.258
Belastingen	-46.753	-18.417	-65.170
Netto resultaat		304.660	

DAEB kasstroomoverzicht (2019, EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Huurontvangsten	41.592.898	-304.748	41.228.150
Ontvangen interest interne lening	-	140.000	140.000
Overige bedrijfsuitgaven	9.100.106	1	-9.100.105
Totaal kasstroom		-164.747	

Niet-DAEB kasstroomoverzicht (2019, EUR x1)

	Eerder gerapporteerd	Effect foutenherstel	Gecorrigeerd
Huurontvangsten	238.845	304.748	543.593
Overige bedrijfsuitgaven	52.257	-1	-52.258
Betaalde interest interne lening	-	-140.000	-140.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	287	-1	286
Totaal kasstroom		164.747	

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	765.127.824	-	642.898.036	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	10.991.539	-	8.706.456
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.741.925	-	6.236.288	-
	769.869.749	10.991.539	649.134.324	8.706.456
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.030.186	-	2.131.782	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	-	10.659	-	10.659
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.795.276	-	6.487.349 *	-
Interne lening	3.900.000	-	4.500.000	-
Latente belastingvordering(en)	4.762.382	-	3.663.302	-
Embedded Swaptions	95.173	-	109.962	-
	17.552.831	10.659	14.760.613	10.659
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad materiaal	166.211	-	374.786	-
Grondposities	1.151.357	-	1.561.267	-
	1.317.568	-	1.936.053	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	61.587	2.669	152.193	10.312
Opgelopen rente interne lening	177.750	-	177.750 *	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	5.074.456	-
Overige vorderingen	179.904	-	277.034	-
Overlopende activa	290.506	-	1.089.166	-
	709.747	2.669	6.770.599	10.312
Liquide middelen	1.355.250	1.917.649	413.302 *	2.443.829 *
	3.204.815	1.920.318	9.119.954	2.454.141
	794.835.331	12.922.516	675.146.673 *	11.171.256 *

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 117 fouterstel

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	358.947.633	2.298.516	264.362.884 *	4.278.200
Overige reserves	221.927.474	6.496.760	216.383.506 *	2.209.149 *
	580.875.107	8.795.276	480.746.390 *	6.487.349 *
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	13.244.086	-	4.465.432	-
Overige voorzieningen	274.782	-	229.424	-
	13.518.868	-	4.694.856	-
Langlopende schulden				
Leningen overheid	3.881.604	-	4.155.256	-
Schulden aan kredietinstellingen	153.686.166	-	160.762.295	-
Waarborgsommen	-	2.680	-	2.680
Overige schulden	13.036.270	-	9.847.900 *	-
Interne lening	-	3.900.000	-	4.500.000
	170.604.040	3.902.680	174.765.451	4.502.680
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.011.905	-	2.017.808	-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	11.848.631	-	1.340.705	-
Schulden aan leveranciers	1.332.884	-	1.734.998	-
Opgelopen rente interne lening	-	1 77.750	-	177.750 *
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.033.841	-	1.483.248	-
Overlopende passiva	10.610.055	46.810	8.363.217 *	3.477 *
	29.837.316	224.560	14.939.976	181.227
	794.835.331	12.922.516	675.146.673 *	11.171.256 *

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 117 fouterstel

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	41.423.174	584.528	40.805.837 *	559.258 *
Opbrengsten servicecontracten	723.138	40.684	698.968	37.230
Lasten servicecontracten	-612.647	-4.623	-522.394	-15.176
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.509.741	-123.505	-3.400.378	-19.527
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.763.351	-345.697	-12.278.686	-99.022
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.785.819	-56.477	-7.643.835 *	-43.089
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.474.754	94.910	17.659.512	419.674
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.349.409	-	2.785.996	-
Toegerekende organisatiekosten	-48.400	-	-148.242	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.925.003	-	-1.930.082	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.376.006	-	707.672	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.262.406	-	-6.592.797	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.680.290	2.399.719	68.481.221	836.397
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.417.884	2.399.719	61.888.424	836.397
Opbrengst overige activiteiten	430.009	6.684	328.532	1.887
Kosten overige activiteiten	-	-	-226.674	-1.302
Nettoresultaat overige activiteiten	430.009	6.684	101.858	585
Overige organisatiekosten Leefbaarheid	-1.788.016	-25.096	-1.334.787	-7.665
	-330.246	-	-323.757	-
Bedrijfsresultaat	108.580.391	2.476.217	78.698.922	1.248.991
Financiële baten en lasten	-8.405.715	-105.750	-8.913.886	-105.750
Resultaat voor belastingen	100.174.676	2.370.467	69.785.036	1.143.241
Belastingen	-2.353.886	-48.728	-3.213.311 *	-65.170 *
Resultaat deelnemingen	2.307.927	-13.812	1.063.941 *	-14.130
Resultaat na belastingen	100.128.717	2.307.927	67.635.666 *	1.063.941 *

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 117 fouterstel

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	42.182.342	616.300	41.288.150 *	543.593 *
Vergoedingen	570.087	-	487.397	14.160
Overige bedrijfsontvangsten	579.153	9.537	161.099	925
Ontvangen interest interne lening	105.750	-	140.000 *	-
Ontvangen interest	-	-	29.605	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.437.332	625.837	42.106.251	558.678
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.561.303	-101.255	-4.158.464	-23.880
Onderhoudsuitgaven	-9.056.198	-150.155	-9.703.299	-78.252
Overige bedrijfsuitgaven	-7.054.693	-194.857	-9.100.105 *	-52.258 *
Betaalde interest	-5.252.171	-105.750	-5.918.813	-140.000 *
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-31.404	-	-50.047	-286 *
Verhuurdersheffing	-4.301.697	-	-3.188.611	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-59.253	-	-36.190	-
Vennootschapsbelasting	3.837.169	-	-5.610.828	-81.172
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-27.479.550	-552.017	-37.766.357	-375.848
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.957.782	73.820	4.339.894	182.829

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 117 fouterstel

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.870.652	-	2.633.535	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	800	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	7.826.948	-	9.113.975	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	13.697.600	-	11.748.310	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.085.397	-	-18.371.656	-
Verbeteruitgaven	-10.788.781	-	-3.660.392	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-8.262.000	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-150.699	-
Investerings overig	-2.214.063	-	-313.449	-
Externe kosten bij verkoop	-172.689	-	-	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-32.522.930	-	-22.496.196	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-18.825.330	-	-10.747.886	-
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	600.000	-	-	-
Uitgaven overig	-	-600.000	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	600.000	-600.000	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.225.330	-600.000	-10.747.886	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	-	15.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.790.504	-	-9.088.124	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.209.496	-	5.911.876	-
	941.948	-526.180	-496.116 *	182.829 *

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	941.948	-526.180	-496.116	182.829
Liquide middelen per 1 januari	413.302	2.443.829	909.418	2.261.000
Liquide middelen per 31 december	1.355.250	1.917.649	413.302	2.443.829
	941.948	-526.180	-496.116	182.829

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 22 juni 2021

Bestuurder voor akkoord

M.G. van Olffen

Raad van commissarissen voor akkoord

K. Parie

F. Haven

J. Postema

M. Hilbolling

M. Sulter-Zeinstra

3 OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING

De controleverklaring vindt u op de volgende pagina.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Wierden en Borgen (hierna 'de toegelaten instelling') te Bedum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2020; en
- 4 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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij 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 6,7 miljoen
- 1% van de totale activa

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Oordeel

- Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 6,7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,8 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,3 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 42 duizend en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. Wij verwijzen naar paragraaf 1.8.3 van het jaarverslag waarin onder andere de risico-inschatting in dit kader door het bestuur is opgenomen.

Onze risicobeoordeling

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen. Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

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 het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben wij correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

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

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving is besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben wij aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen.

Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

Onze controlewerkzaamheden

Wij hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- Wij hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben wij aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- Wij hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en wij hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar wij gevallen van onverwachte journaalposten, journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van meldingen die zijn gerapporteerd in het overzicht meldingen integriteit ("moresprudentie") van de toegelaten instelling en de gekozen afhandeling door het management van deze meldingen.
- Ten aanzien van het frauderisico met betrekking tot de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij de beheersingsmaatregelen en procedures van de toegelaten instelling geëvalueerd, zoals de inkoop- en/of aanbestedingsprocedures. Hierbij hebben wij de mogelijkheid tot zelfverrijking in de privé sfeer door betrokken functionarissen van de toegelaten instelling betrokken en hebben wij gedetailleerde testen uitgevoerd gericht op het vaststellen van de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.
- Wij hebben een zekere mate van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het maken van een deelwaarneming en het aanpassen van de timing van een van onze gegevensgerichte werkzaamheden.

- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- Wij hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

Wij merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende aanvullende procedures uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de governance, inclusief relevante procedures alsmede naar verrichte betalingen.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een 'kernpunt van de controle'.

Verder merken wij op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Indien de gevolgen voor de financiële overzichten van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) minder direct van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het ook is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 85 tot en met 89 van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2020 EUR 776 miljoen. Dat komt neer op 97,6% 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 de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, mutatie- en verkoopkans en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en de WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts;

- het toetsen dat de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 85 tot en met 89 toereikend zijn en voldoen aan de Woningwet.

Onze observatie

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

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening 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 89 en 90 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de 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 daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

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 totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van 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;

- het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen voor de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - het toetsen van 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. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - het toetsen van 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 89 en 90 en in het bestuursverslag op pagina 48 tot en met 50 toereikend is.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken 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 van de Woningwet is vereist.

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 zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar 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.

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 verslaggevingsstelsel 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 de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/NL_oob_01. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Enschede, 22 juni 2021

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

Heeft u vragen?

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