

A photograph of a man and an elderly woman in a kitchen. The man, wearing a dark jacket, is pointing at a document on the counter. The woman, wearing a colorful striped cardigan and glasses, is holding a blue pen and looking at the document. There are other papers and a colorful brochure on the counter. A window in the background shows a wooden fence and greenery.

# Jaarverslag 2019

# Inhoudsopgave

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>1. Bestuursverslag</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>1.1 Voornemens en prestaties</b>           | <b>8</b>  |
| 1.1.1 Voornemens voor 2019                    | 9         |
| 1.1.2 Ontwikkelingen in 2019                  | 9         |
| 1.1.3 Prestatieafspraken gemeenten            | 11        |
| <b>1.2 Doelgroep</b>                          | <b>13</b> |
| 1.2.1 Woonruimteverdeling                     | 14        |
| 1.2.2 Leegstand en mutatiegraad               | 16        |
| 1.2.3 Bijzondere doelgroepen                  | 16        |
| 1.2.4 Huur                                    | 17        |
| 1.2.5 Huurbetaling                            | 17        |
| <b>1.3 Dienstverlening</b>                    | <b>19</b> |
| 1.3.1 Tevredenheidsmeting huurder             | 20        |
| 1.3.2 Klantcontacten                          | 21        |
| 1.3.3 Maatschappelijke opgave en leefbaarheid | 22        |
| 1.3.4 Overleg met huurders                    | 23        |
| 1.3.5 Overleg met stakeholders                | 24        |
| <b>1.4 Vastgoed</b>                           | <b>26</b> |
| 1.4.1 Woningvoorraad                          | 27        |
| 1.4.2 Kwaliteit                               | 27        |
| 1.4.3 Onderhoud en verbetering                | 29        |
| 1.4.4 Verkoop                                 | 30        |
| <b>1.5 Aardbevingen</b>                       | <b>31</b> |
| 1.5.1 Bewonersparticipatie                    | 32        |
| 1.5.2 Schadeherstel                           | 32        |
| 1.5.3 H3V – opgeleverde nieuwbouw             | 33        |
| <b>1.6 Organisatie</b>                        | <b>34</b> |
| 1.6.1 Organisatiestructuur                    | 35        |
| 1.6.2 Programma Rendement van geluk           | 36        |
| 1.6.3 Vacatures                               | 36        |
| 1.6.4 Bezetting                               | 36        |
| 1.6.5 Personeelsmutaties                      | 37        |
| 1.6.6 Ziekteverzuim                           | 37        |
| 1.6.7 Vertrouwenspersoon                      | 37        |
| 1.6.8 HRM-beleid                              | 37        |

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.7 Governance</b>                                         | <b>38</b>  |
| 1.7.1 Bestuursverslag                                         | 39         |
| 1.7.2 Verslag Raad van Commissarissen                         | 41         |
| <b>1.8 Financiën</b>                                          | <b>50</b>  |
| 1.8.1 Jaarresultaat                                           | 51         |
| 1.8.2 Beleidswaarde                                           | 53         |
| 1.8.3 Risicomanagement                                        | 56         |
| 1.8.4 Wet- en regelgeving                                     | 59         |
| 1.8.5 Integriteit                                             | 59         |
| <b>2. Jaarrekening</b>                                        | <b>61</b>  |
| 2.1 Balans per 31 december 2019                               | 62         |
| 2.2 Winst- en verliesrekening over 2019                       | 64         |
| 2.3 Kasstroomoverzicht 2019                                   | 65         |
| 2.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling          | 67         |
| 2.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva      | 75         |
| 2.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat            | 83         |
| 2.7 Gebeurtenissen na balansdatum                             | 88         |
| 2.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 89         |
| 2.9 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB     | 89         |
| 2.10 Toelichting op de balans per 31 december 2019            | 90         |
| 2.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019     | 112        |
| 2.12 Gebeurtenissen na balansdatum                            | 120        |
| 2.13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB                | 126        |
| <b>3. Overige gegevens</b>                                    | <b>132</b> |
| 3.1 Controleverklaring                                        | 133        |
| 3.2 Statutaire regeling winstbestemming                       | 133        |

# Voorwoord

Het jaar 2019 was een turbulent jaar voor Wierden en Borgen. Aan het begin van het jaar is afscheid genomen van de vorige directeur-bestuurder. Medewerkers hadden te maken met een managementteam dat volledig uit interimmanagers bestond. De veranderingen hebben een wissel getrokken op de organisatie. Na een interim-periode ben ik op 1 oktober 2019 gestart als directeur-bestuurder. Er is hard gewerkt aan de versterking van de organisatie. Inmiddels is op alle niveaus weer sprake van een vaste, stabiele bezetting of is daar zicht op. Ook werken we aan een duurzame relatie met onze belangrijkste stakeholders: de huurdersorganisaties en de gemeenten.

In de uitvoering stonden twee thema's centraal: de transformatie van een vooral beherende corporatie naar actievere portefeuille-ontwikkeling en de verbetering van onze organisatie. De klant, onze huurder, voor wie wij onze maatschappelijke taak vervullen, staat daarbij voorop.

## Actiever portefeuillebeheer

In 2019 zijn veel nieuwe projecten van start gegaan. Dit hing allereerst samen met het aardbevingsdossier; veel woningen moeten worden gesloopt of versterkt. Onze 'bevingsprojecten' in onder meer Loppersum en Ten Post draaien nu goed, in nauwe samenwerking met bewoners, gemeente en de Nationaal Coördinator Groningen. De samenwerking met andere corporaties in het bevingsgebied, verenigd in Kr8, is geïntensiveerd. Daarnaast zijn grote verbeterprogramma's in Hoogkerk en Bedum van start gegaan. Hier worden de komende jaren ook honderden woningen verbeterd of gesloopt.

In de eerste helft van 2020 komen we met een duurzaamheidsvisie voor de verdere verduurzaming van ons bezit. Dit doen we met het sociaal plan voor projecten in de hand. Dit plan hebben we in 2019 in nauwe samenwerking met de huurdersorganisaties opgesteld.

## Verbetering organisatie

Bij de verbetering van de organisatie hebben we veel aandacht voor mensen, processen en systemen. Medewerkers kunnen meedoen met het 'Rendement van geluk'-programma. Ze onderzoeken hun ambities en tevredenheid, zowel zakelijk als privé, en gaan daarmee aan de slag; waar nodig ondersteund door hun manager. We merken door de hoge deelnemingsgraad en de stijgende tevredenheid dat deze benadering werkt.

Daarnaast was er aandacht voor procesverbeteringen. Bij het incassoproces heeft dat bijvoorbeeld geleid tot lagere huurachterstanden. Ook hebben we onze vastgoedprocessen onder de loep genomen en verbeterd. We verwachten dat door de implementatie van een nieuw ERP-systeem in 2020 het procesmatig werken een enorme impuls krijgt. Het doel is om de kwaliteit van de klantprocessen en daarmee de klanttevredenheid structureel op een hoger niveau te brengen.

Financieel staat Wierden en Borgen er goed voor. De coronacrisis zorgt voor veel onzekerheid en heeft ook impact op onze activiteiten, maar we zetten alles op alles om onze plannen zoveel mogelijk tot uitvoering te brengen.

**Matthieu van Olffen**  
directeur-bestuurder



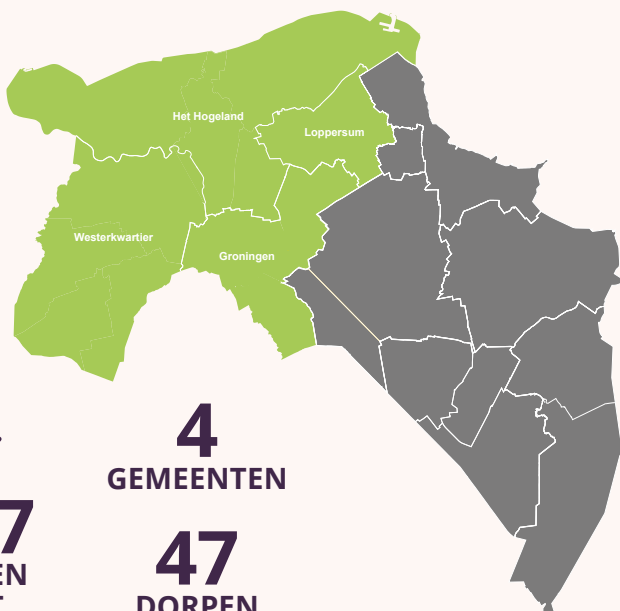
# FEITEN & CIJFERS

## 2019



  
**6.747**  
WONINGEN  
IN BEZIT

**4**  
GEMEENTEN  
**47**  
DORPEN

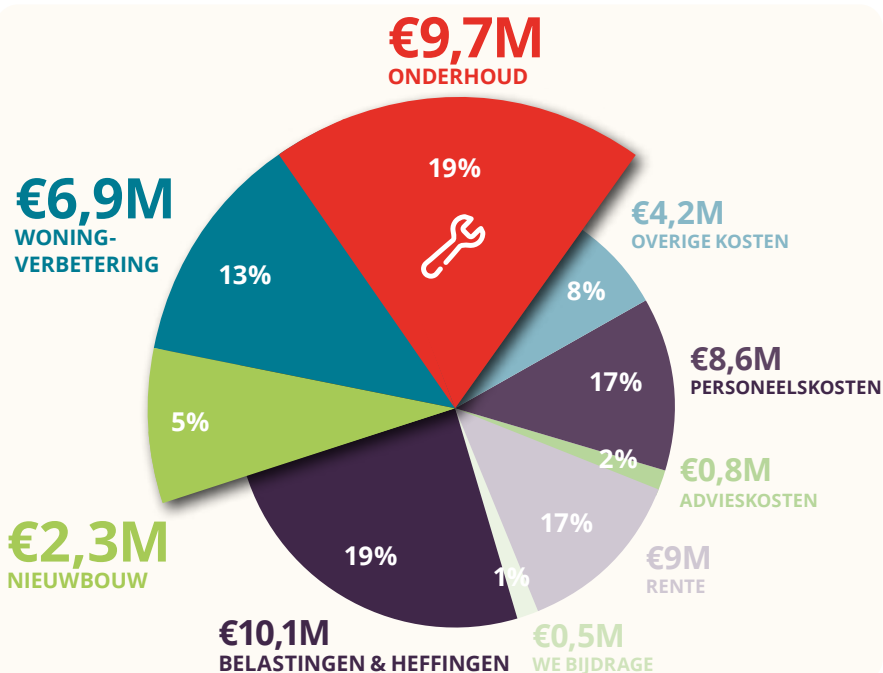


**€70,9 M**  
BEDRIJFSRESULTAAT  
(VOOR BELASTINGEN)

 **€323.757**  
NAAR LEEFBAARHEID



**84**  
MEDEWERKERS



**14**

NIEUWE WONINGEN



**22**

WONINGEN VERKOCHT



**44**

WONINGEN GESLOOPT



**491**

NIEUWE HUURDERS



## 1. Bestuursverslag

## 1.1 Voornemens en prestaties



### 1.1.1 Voornemens voor 2019

In het jaar 2019 is de basis op orde gebracht door de uitvoering van het verbeterplan dat in januari 2019 op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is opgesteld. De verbeteringen hadden betrekking op bestuurlijke continuïteit, organisatieontwikkeling en afspraken met stakeholders. Zowel op inhoud als in de relatie hebben we in 2019 grote stappen gezet.

De top van de organisatie is versterkt. Per 1 oktober 2019 is Matthieu van Olffen benoemd tot directeur-bestuurder. De continuïteit en de kwaliteit van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn verbeterd. Er is geschikt personeel aangetrokken. We hebben geïnvesteerd in de relatie met de gemeenten en huurders en hebben overzicht over de afspraken met stakeholders en over de vastgoedprojecten.

Deze professionalisering zetten we voort. Door processen beter in te richten, verbeteren we onze dienstverlening. Door bijvoorbeeld samen met ander corporaties slimmer in te kopen, kunnen we kostenvoordelen behalen en verbeteringen doorvoeren, ten gunste van onze huurders. Onze doelstellingen zijn en blijven: beschikbaarheid, betaalbaarheid, veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

De verbetering van onze organisatie vraagt om 'ziel en zakelijkheid', ook van onze medewerkers. Met de modernisering van ons kantoor en de invoering van een ERP-systeem in 2020 faciliteren wij medewerkers met een passende eigentijdse werkplek en verbeteren wij onze processen. Wij gaan door met het Rendement van Geluk-programma.

Een belangrijk onderdeel van de visitatie in 2020 is de dialoogsessie met stakeholders, zoals gemeenten, huurdersorganisaties en lokale partijen. Wij geloven erin dat wij samen met onze stakeholders onze maatschappelijke taak beter kunnen uitvoeren. De uitkomsten van de visitatie nemen wij mee in het ondernemingsplan dat wij in de tweede helft van 2020 opstellen. Wij zijn een maatschappelijke organisatie en hechten aan steun van de lokale gemeenschap.

### 1.1.2 Ontwikkelingen in 2019

In de tweede helft van 2018 heeft Wierden en Borgen een nieuwe koers ingezet. We ontwikkelen ons van een beheercorporatie naar een proactieve speler in de provincie Groningen, gericht op onze kerntaak. Deze ontwikkeltaak wordt ook door gemeenten, huurdersorganisaties en autoriteiten herkend. Belangrijke verbeterpunten waar we in 2019 op hebben ingezet, waren het nakomen van afspraken en het verbeteren van de interne en externe communicatie. Ook zijn het interne toezicht en de besturing op orde gebracht. We hebben nieuwe processen ingevoerd en processen verbeterd, waaronder de processen in het klantcontactcentrum (Woonpunt).

De ontwikkeltaak stelt ons voor grote opgaven, zowel wat betreft personele bezetting als financiën. Er lopen niet alleen veel vastgoedprojecten, ze zijn ook nog eens complex. Zeker in het aardbevingsdossier. We hebben alle gemaakte afspraken op een rij gezet en zijn begonnen met het uitvoeren van de afspraken. Zo zijn we gestart met de versterkingen in het aardbevingsgebied en met de verbeterprojecten en sloop- en nieuwbouwprojecten in Hoogkerk en Bedum.

## Sociaal plan

We hebben een nieuw sociaal plan opgesteld. Dit is in november 2019 ondertekend door vertegenwoordigers van de vier huurdersorganisaties en Wierden en Borgen. Het sociaal plan beschrijft wat Wierden en Borgen en huurders van elkaar kunnen verwachten bij sloop, woningverbetering en onderhoud. Het plan geeft huurders duidelijkheid over de procedures en beslissingen bij grote en kleine ingrepen in woningen en over de manier waarop woningcorporatie en huurder in die situaties met elkaar omgaan. De basisplannen voor sloop, woningverbetering en onderhoud bieden ruimte voor maatwerk, bijvoorbeeld in het aardbevingsgebied of in uitzonderlijke situaties. Onderdeel van het sociaal plan zijn de 'Negen zekerheden voor huurders', die woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers samen hebben afgesproken over sloop en nieuwbouw in het aardbevingsgebied.

## Nieuw huurbeleid

We zijn in 2019 samen met de huurdersorganisaties gestart met het opstellen van nieuw huurbeleid. Co-creatie, rechtvaardigheid, uitlegbaarheid, betaalbaarheid en behoud van financiële slagkracht zijn daarbij sleutelbegrippen. Het nieuwe huurbeleid wordt vastgelegd in een convenant tussen Wierden en Borgen en de afzonderlijke huurdersorganisaties, omdat de werking staat of valt met een meerjarige toepassing. Het is een gezamenlijk belang om het nieuwe huurbeleid bij de aanzegging van de huuraanpassing 2020 te laten ingaan. Dit is het vaste, formele communicatiemoment waarop individuele huurders bericht krijgen over de huurontwikkeling van hun woning. Wij richten het huurbeleid zo in dat de jaarlijkse huuraanpassing daarvan integraal onderdeel is. Het convenant wordt in het voorjaar van 2020 ondertekend.



## Nieuw primair systeem

In 2019 hebben we een aantal ambities en doelstellingen gedefinieerd, waaronder het verbeteren van processen, het grip krijgen op projecten en kasstromen, het verbeteren van de datakwaliteit, het verkrijgen van volledige, betrouwbare en tijdige managementinformatie en het vergroten van de digitale mogelijkheden voor huurders.

Met ons huidige, ruim 40 jaar oude systeem kunnen we deze doelen en ambities niet bereiken. Daarom hebben we een nieuw primair systeem geselecteerd: het ERP-systeem. De implementatie van dit nieuwe systeem is een noodzakelijke stap naar een toekomstbestendig Wierden en Borgen. Door slim te automatiseren, winnen we tijd voor de uitdagingen waar we als corporatie voor staan: de krimp van de bevolking en de aardbevingsproblematiek.

Het nieuwe systeem sluit aan bij het programma Rendement van geluk. Er ontstaat ruimte voor medewerkers om zich te ontwikkelen. Daarnaast draagt het ERP door procesverbetering bij aan de formatiereductie, conform de begroting, passend bij de toekomstige woningvoorraad. De Raad van Commissarissen heeft de investering in januari 2020 goedgekeurd, de OR heeft positief geadviseerd. Dit betekent dat het systeem in 2020 wordt geïmplementeerd.

## Bijzonder beheer WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft Wierden en Borgen in april 2019 overgeplaatst naar 'bijzonder beheer'. De reden was een stijgend risicoprofiel, deels samenhangend met de onzekerheden die de aardbevingsproblematiek met zich meebrengt. Na intensief overleg is er een herstelplan opgesteld in de vorm van de begroting 2020 – 2029. De verwachting is dat het bijzonder beheer na het actualiseren van ons portefeuilleplan en het invoeren van het duurzaamheidsbeleid wordt opgeheven.

## 1.1.3 Prestatieafspraken gemeenten

Ieder jaar maken gemeenten, huurdersverenigingen en corporaties gezamenlijk prestatieafspraken. Wierden en Borgen heeft voor 2019 prestatieafspraken getekend met de gemeenten Groningen, Ten Boer, Loppersum en Eemsum. Ook zijn er gezamenlijke afspraken gemaakt voor de toenmalige gemeenten De Marne, Bedum en Winsum, de huidige gemeente Het Hogeland. Hieronder lichten we de stand van zaken toe.

### Toelichting op afspraken

Wij hebben in 2019 samen met gemeenten en huurdersverenigingen hard gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Vanwege de veelheid aan afspraken zijn nog niet alle afspraken uitgevoerd, met de meeste is wel een start gemaakt. Deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor 2020 en verder. Daarbij zijn ook de prioriteiten benoemd.

## Betaalbaarheid

Het woonlastenonderzoek in de gemeente Groningen is gereed. Om dit naar beleid te kunnen vertalen, formuleren partijen in 2020 een gezamenlijke definitie en doelen voor aanvaardbare woonlasten. In de gemeenten Groningen, het Hogeland en Loppersum is in 2019 het instrument Voorzieningenwijzer verkend. Er zijn afspraken gemaakt over een pilot. De gemeente Westerkwartier gaat hier in 2020 mee beginnen. In 2019 hebben we samen met de huurdersorganisaties nieuw huurbeleid opgesteld. In 2020 sluiten we hierover een convenant.

## Beschikbaarheid

In alle gemeenten zijn de recente onderzoeken, waaronder het woonlastenonderzoek, besproken als input voor de nieuwe woonvisies die de gemeenten in 2020 opstellen. In de gemeente Groningen hebben de betrokken partijen een concept-visie op woonruimteverdeling opgesteld. Deze visie wordt in 2020 vastgesteld en uitgewerkt in spelregels, als basis voor een nieuwe huisvestingsverordening. In 2019 is een verkenning uitgevoerd naar een provinciaal aanbodsysteem. Begin 2020 maken partijen afspraken over een vervolg.

## Kwaliteit en duurzaamheid

Eind 2019 hebben we een start gemaakt met het opstellen van onze duurzaamheidsvisie. Dit traject krijgt in 2020 een vervolg met de inbreng van de huurdersorganisaties. De doelstelling dat 75 procent van onze woningvoorraad in 2020 gemiddeld label B heeft, is niet haalbaar. We stellen in 2020 op basis van de nieuwe duurzaamheidsvisie een actieplan op.

## Veilig wonen en aardbevingen

Voor Loppersum en Ten Post werken we in overleg met huurders aan de uitvoering van een plan van aanpak per kern. Dit betreft de voorbereiding van sloop-nieuwbouwprojecten. In Loppersum-Noord is de 1e fase nieuwbouw in uitvoering gegaan.

## Doelgroepen

In de gemeente Groningen zijn in 2019 drie experimenten woonruimteverdeling uitgevoerd: gezinnen, wenszoekers en bijzondere doelgroepen. De experimenten worden begin 2020 geëvalueerd en zijn input voor de nieuwe spelregels woonruimteverdeling. In Winsum zijn 100 woningen projectmatig opgeplust. In 2020 volgt de evaluatie en doen we voorstellen voor het vervolg.

## Leefbaarheid

In 2019 hebben we continu ingezet op sociaal beheer. Medio 2019 hebben we hiervoor een wijkbeheerder ingezet. Daarnaast hebben we meer bekendheid gegeven aan het Fonds Leefbaarheid, waarmee we huurders willen stimuleren om in hun buurt leefbaarheidsinitiatieven te ondernemen. In de gemeente Groningen hebben we het escalatiemodel woonoverlast ingevoerd.

## 1.2 Doelgroep



## 1.2.1 Woonruimteverdeling

In 2015 is de regionale huisvestingsverordening aangepast aan de nieuwe Huisvestingswet en aan het per 1 januari 2016 geldende 'passend toewijzen'. Sindsdien zijn er geen noemenswaardige wijzigingen doorgevoerd.

### Aantal mutaties en toewijzingen

In 2019 zijn 500 zelfstandige sociale huurwoningen en 2 vrijesectorwoningen vrijgekomen. Van deze 500 woningen hadden er 41 de bestemming sloop of verkoop. Van de vrijgekomen woningen zijn in de verslagperiode 491 DAEB-woningen toegewezen. Onderstaande tabel geeft inzicht in het totale aantal toewijzingen.

Tabel 1 **Aantal toewijzingen DAEB- woningen in 2019**

|                                           | Huur tot<br>€ 607,46 | Huur<br>tussen<br>€ 607,47 en<br>€ 651,03 | Huur<br>tussen<br>€ 651,04 en<br>€ 720,42 | Totaal<br>2019 | Totaal<br>2019<br>in % |
|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|------------------------|
| <b>1-persoon onder AOW leeftijd</b>       |                      |                                           |                                           |                |                        |
| Minder dan € 22.700                       | 198                  | 1                                         | 1                                         | 200            | 41%                    |
| Tussen € 22.700 en € 38.035               | 46                   | 1                                         | 10                                        | 57             | 12%                    |
| Meer dan € 38.035<br>boven AOW leeftijd   | 1                    |                                           |                                           | 1              | 0%                     |
| Minder dan € 22.675                       | 19                   |                                           |                                           | 19             | 4%                     |
| Tussen € 22.675 en € 38.035               | 10                   |                                           | 1                                         | 11             | 2%                     |
| <b>Subtotaal</b>                          | <b>274</b>           | <b>2</b>                                  | <b>12</b>                                 | <b>288</b>     | <b>59%</b>             |
| <b>2-personen onder AOW leeftijd</b>      |                      |                                           |                                           |                |                        |
| Minder dan €30.825                        | 69                   |                                           | 1                                         | 70             | 14%                    |
| Tussen € 30.825 en € 38.035               | 15                   |                                           | 6                                         | 21             | 4%                     |
| Meer dan € 38.035                         | 1                    | 1                                         |                                           | 2              | 0%                     |
| <b>2-personen boven AOW leeftijd</b>      |                      |                                           |                                           |                |                        |
| Minder dan €30.800                        | 24                   | 1                                         | 1                                         | 26             | 5%                     |
| Tussen € 30.800 en € 38.035               | 4                    | 1                                         | 2                                         | 7              | 1%                     |
| Meer dan € 38.035                         | 4                    |                                           | 3                                         | 7              | 1%                     |
| <b>Subtotaal</b>                          | <b>117</b>           | <b>3</b>                                  | <b>13</b>                                 | <b>133</b>     | <b>27%</b>             |
| <b>&gt; 3 personen onder AOW leeftijd</b> |                      |                                           |                                           |                |                        |
| Minder dan €30.825                        | 29                   | 20                                        | 1                                         | 50             | 10%                    |
| Tussen € 30.825 en € 38.035               | 6                    | 1                                         | 10                                        | 17             | 3%                     |
| Meer dan € 38.035                         |                      |                                           | 3                                         | 3              | 1%                     |
| <b>Subtotaal</b>                          | <b>35</b>            | <b>21</b>                                 | <b>14</b>                                 | <b>70</b>      | <b>14%</b>             |
| <b>Totaal 2019</b>                        | <b>426</b>           | <b>26</b>                                 | <b>39</b>                                 | <b>491</b>     |                        |

| Inkomensgrens                          | Huur tot<br>€ 607,46 | Huur<br>tussen<br>€ 607,47 en<br>€ 651,03 | Huur<br>tussen<br>€ 651,04 en<br>€ 720,42 | Totaal     | %<br>Toewijzing |
|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|-----------------|
| Inkomen < € 38.035                     | 420                  | 25                                        | 33                                        | 478        | 97%             |
| Inkomen tussen<br>€ 38.035 en € 42.436 | 6                    |                                           | 7                                         | 13         | 3%              |
| <b>Eindtotaal</b>                      | <b>426</b>           | <b>25</b>                                 | <b>40</b>                                 | <b>491</b> | <b>100%</b>     |

### Passend toewijzen

Onderstaande tabel laat zien aan welke doelgroepen wij woningen verhuren en welke huurprijs daarbij hoort. Ook worden de verhuringen weergegeven voor de toewijzingen waarbij de nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag. Het merendeel van de verhuringen betreft lage inkomens en, huren mede door toepassing van het 2-hurenbeleid, onder de 1e aftoppingsgrens. Dit sluit aan bij onze betaalbaarheidsdoelstelling.

Tabel 2 **Passend toewijzingen Wierden en Borgen 2019**

|                        | Huur tot<br>€ 607,46 | Huur<br>tussen €<br>607,47 en<br>€ 651,03 | Huur<br>tussen €<br>651,04 en<br>€ 720,42 | Totaal<br>2019 | %<br>verplicht<br>< € 651,03 | Norm            | %<br>bestede<br>vrije<br>ruimte | Norm           |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------|
| <b>1-persoon</b>       |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| onder AOW leeftijd     |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| Minder dan € 22.700    | 198                  | 1                                         | 1                                         | 200            | 99,0%                        | > 95%           | 1,0%                            | < 5%           |
| boven AOW leeftijd     |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| Minder dan € 22.675    | 19                   |                                           |                                           | 19             | 100,0%                       | > 95%           | 0,0%                            | < 5%           |
| <b>Subtotaal</b>       | <b>217</b>           | <b>1</b>                                  | <b>1</b>                                  | <b>219</b>     | <b>99,5%</b>                 | <b>&gt; 95%</b> | <b>0,5%</b>                     | <b>&lt; 5%</b> |
| <b>2-personen</b>      |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| onder AOW leeftijd     |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| Minder dan €30.825     | 69                   |                                           | 1                                         | 70             | 98,6%                        | > 95%           | 1,4%                            | < 5%           |
| boven AOW leeftijd     |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| Minder dan €30.800     | 24                   | 1                                         | 1                                         | 26             | 96,2%                        | > 95%           | 3,8%                            | < 5%           |
| <b>Subtotaal</b>       | <b>93</b>            | <b>1</b>                                  | <b>2</b>                                  | <b>96</b>      | <b>97,9%</b>                 | <b>&gt; 95%</b> | <b>2,1%</b>                     | <b>&lt; 5%</b> |
| <b>&gt; 3 personen</b> |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| onder AOW leeftijd     |                      |                                           |                                           |                |                              |                 |                                 |                |
| Minder dan €30.825     | 29                   | 20                                        | 1                                         | 50             | 98,0%                        | > 95%           | 2,0%                            | < 5%           |
| <b>Subtotaal</b>       | <b>29</b>            | <b>20</b>                                 | <b>1</b>                                  | <b>50</b>      | <b>98,0%</b>                 | <b>&gt; 95%</b> | <b>2,0%</b>                     | <b>&lt; 5%</b> |
| <b>Totaal 2019</b>     | <b>339</b>           | <b>22</b>                                 | <b>4</b>                                  | <b>365</b>     | <b>98,9%</b>                 | <b>&gt; 95%</b> | <b>1,1%</b>                     | <b>&lt;5%</b>  |



## 1.2.2 Leegstand en mutatiegraad

### Leegstand

Woningen die leegstaan, kosten geld. Leegstand is vanuit maatschappelijk oogpunt niet wenselijk in de krappe woningmarkt. Daarom streven we ernaar dit zoveel mogelijk te beperken. We verhuren onze woningen gemiddeld binnen twintig dagen opnieuw. Daarbij gaat het om verhuringen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en ook weer verhuurd zijn. We hebben een relatief hoge leegstand in de kernen in het aardbevingsgebied. Dit komt omdat we leegkomende woningen niet opnieuw regulier verhuren, omdat deze worden gesloopt of versterkt.

### Mutatiegraad

In 2019 heeft Wierden en Borgen 491 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad (definitie van de Autoriteit Woningcorporaties, dus zonder nieuwbouw, tijdelijke verhuur en wisselwoningen) komt uit op een mutatiegraad van 7,4% voor sociale huurwoningen en 6% voor vrijesectorwoningen.

## 1.2.3 Bijzondere doelgroepen

### Statushouders

Elke gemeente heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders uit asielzoekerscentra. Statushouders krijgen buiten de reguliere woonruimtebemiddeling om een woning aangeboden. In 2019 heeft Wierden en Borgen 4 statushouders gehuisvest. De taakstelling wordt op gemeentelijk niveau bepaald. Alle corporaties staan hiervoor aan de lat. De verdeling gebeurt in onderling overleg.

## 1.2.4 Huur

### Huurbeleid

Huren zijn onze belangrijkste inkomstenbron. We passen de huur niet alleen aan bij de jaarlijkse huurverhoging, maar ook bij mutatie. Het huidige huurbeleid sluit niet meer aan bij onze doelstelling voor betaalbaarheid en draagt ook niet bij aan een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit. In 2019 hebben we samen met de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid ontwikkeld.

### Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoningen

In 2019 hebben we de maximale huursomverhoging toegepast. Dit was noodzakelijk om de komende opgave te kunnen financieren. In 2019 kregen de meeste huurders met een inkomen onder € 42.436 in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van gemiddeld 2,1%. Voor onze vrijesectorwoningen is een gemiddelde huurverhoging van 4,1% toegepast.

In 2019 ontvingen we 284 bezwaarschriften tegen de huurverhoging. Hiervan zijn er 3 gehonoreerd na uitspraak van de huurcommissie. 247 bezwaarschriften werden ingediend via de website van het Huurdersfront. Hierop hebben wij met eenzelfde brief gereageerd. Al deze bezwaren zijn ongegrond verklaard. Per 31 december 2019 staan er geen bezwaarschriften meer open.

### Harmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging passen we de huur ook aan bij het vrijkomen van woningen. Hiervoor hebben we ons woningbezit ingedeeld naar streefhuren.

## 1.2.5 Huurbetaling

### Betalingsachterstanden

Onderstaande tabellen geven inzicht in de ontwikkeling van huurachterstanden. We maken onderscheid tussen huidige en vertrokken huurders. Onze inzet is in de eerste plaats gericht op de huidige huurders. We zien dat het aantal huurders met achterstand zowel relatief als absoluut geleidelijk terugloopt. Dit geldt vooral voor vertrokken huurders, bij huidige huurders steeg de achterstand in 2019. Het aantal gevallen bij de deurwaarder neemt af, zowel voor huidige als vertrokken verhuurders. Daarnaast zien we een afname van de afboekingen die we moeten doen als gevolg van oninbaarheid.

Tabel 3 **Huurachterstanden (%)**

|                     | 2017         | 2018         | 2019         |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Huidige huurders    | 0,65%        | 0,48%        | 0,53%        |
| Vertrokken huurders | 0,43%        | 0,38%        | 0,31%        |
| <b>Eindtotaal</b>   | <b>1,08%</b> | <b>0,86%</b> | <b>0,84%</b> |

Tabel 4 **Afboekingen (€)**

|             | 2017    | 2018    | 2019    |
|-------------|---------|---------|---------|
| Afboekingen | 195.198 | 142.058 | 135.268 |

Tabel 5 **Aantal huishoudens met achterstanden**

|                     | 2017       | 2018       | 2019       |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Huidige huurders    | 421        | 314        | 341        |
| Vertrokken huurders | 117        | 106        | 81         |
| <b>Eindtotaal</b>   | <b>538</b> | <b>420</b> | <b>422</b> |

Tabel 6 **Aantal huishoudens bij de deurwaarder**

|                     | 2017       | 2018       | 2019       |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Huidige huurders    | 130        | 129        | 107        |
| Vertrokken huurders | 92         | 91         | 68         |
| <b>Eindtotaal</b>   | <b>222</b> | <b>220</b> | <b>175</b> |

### Ontruimingen

Het aantal ontruimingen is in 2019 gestabiliseerd. We werken veel samen met diverse partners om ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. In 2019 zijn er 45 aanzeggingen tot ontruiming gedaan, waarvan er 9 zijn uitgevoerd, evenveel als vorig jaar. De komende jaren willen we het aantal uitzettingen terugbrengen naar maximaal 7 gemiddeld per jaar.

## 1.3 Dienstverlening



### 1.3.1 Tevredenheidsmeting huurder

De huurder op de eerste plaats; dat is ons uitgangspunt. Wij willen huurders een goed en veilig thuis bieden, in combinatie met goede dienstverlening. Om te kunnen leren en verbeteren, hebben we inzicht nodig in de tevredenheid van onze huurders over onze dienstverlening. In 2019 hebben we dit laten meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Onze doelstelling is om met minimaal een 7 (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

Figuur 1 laat zien dat we op Algemene dienstverlening de automatische verlenging van het KWH-label verliezen. We werken er hard aan om de klanttevredenheid te verbeteren.

Figuur 1 **Uitslag KWH-meting prestatiegebieden 2019**



## 1.3.2 Klantcontacten

Het klantencontactcentrum Woonpunt heeft dagelijks contact met huurders. Met behulp van BI rapportages krijgen we steeds meer inzicht in onze klantcontacten. Op dit moment zijn de wachttijden aan de telefoon te lang. Onderstaande tabel geeft inzicht in het gemiddeld aantal klantcontacten in 2019 per kanaal.

Tabel 7 **Klantcontacten gemiddeld per maand**

|                              | 2019  |
|------------------------------|-------|
| Inkomende telefoongesprekken | 3.480 |
| Baliebezoeken in de ochtend  | 180   |
| Baliebezoeken in de middag   | 120   |
| Inkomende E-mail             | 611   |

### Klachtafhandeling

Samen met vijf andere woningcorporaties in Noordwest-Groningen participeren wij in een Regionale Klachten Commissie (RKC). Huurders kunnen bij de RKC terecht als ze vinden dat ze niet goed zijn behandeld. De RKC is onafhankelijk en bestaat uit drie leden: een huurder, een werknemer van een van de deelnemende corporaties en een externe voorzitter. In de stad Groningen zijn wij aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Woningcorporaties. In 2020 gaat de RKC op in de klachtencommissie van de stad Groningen. Dit is efficiënter en ook duidelijker voor huurders.

Volgens het jaarverslag van de RKC zijn er in 2019 5 klachten over Wierden en Borgen ingediend. Het jaarverslag vermeldt niet hoeveel van deze klachten in behandeling zijn genomen, wel wordt vermeld dat alle klachten zijn afgehandeld. Volgens het jaarverslag van de Klachtencommissie Gezamenlijke Woningcorporaties is er in 2019 1 klacht over Wierden en Borgen ingediend. Ook dit jaarverslag laat niet zien of deze klacht in behandeling is genomen, wel wordt vermeld dat alle klachten zijn opgelost door bemiddeling en/of ongegrond zijn verklaard.

Sinds juni 2019 registreert Wierden en Borgen ook intern binnengekomen klachten: dit zijn er 74 over 2019. Na interne beoordeling bleken 9 van deze klachten onterecht. De overige klachten zijn intern opgepakt en opgelost. Onderstaande tabel laat zien welke afdeling de klacht heeft opgepakt.

Tabel 8 Klachten ingediend bij Wierden en Borgen

|                 | 2019      |
|-----------------|-----------|
| Woondiensten    | 8         |
| Vastgoed        | 56        |
| Bedrijfsvoering | 1         |
| <b>Totaal</b>   | <b>65</b> |

### 1.3.3 Maatschappelijke opgave en leefbaarheid

Wij willen onze huurders naast woningen iets extra's bieden qua woonomgeving (schoon, heel, veilig), woonmaatschappelijk werk en kleinschalige infra. Het Leefbaarheidsbudget dat we hiervoor in 2019 beschikbaar hadden, bedroeg € 450.000. Daarvan gebruikten we € 223.000 voor de dekking van personeelslasten en € 37.893 voor dekking van overige/ *out of pocket* kosten.

Om bij huurders en binnen de eigen organisatie de mogelijkheden van het Leefbaarheidsbudget beter bekend te maken, hebben we ons beleid verduidelijkt en door middel van een brochure onder huurders verspreid. In de overleggen met de bewonerscommissies hebben we de mogelijkheden van het budget ook onder de aandacht gebracht. Dit leidde tot meer aanvragen voor voorzieningen en honoreringen daarvan dan in voorgaande jaren.

Tabel 9 Uitgaven leefbaarheid per gemeente (excl. personele inzet)

|                         | 2019            |
|-------------------------|-----------------|
| Gemeente Hogeland       | € 14.396        |
| Gemeente Loppersum      | € 4.484         |
| Gemeente Groningen      | € 18.938        |
| Gemeente Westerkwartier | € 75            |
| <b>Totaal</b>           | <b>€ 37.893</b> |

In 2019 hebben we de mogelijkheden verkend om met de Voorzieningenwijzer te werken. We hebben dit in verschillende prestatieafspraken met gemeenten vastgelegd. We verbeteren de leefbaarheid door stevig in te zetten op sociaal beheer en het voorkomen en oplossen van overlast.

## 1.3.4 Overleg met huurders

### Algemene structuur

Onze huurders hebben zich georganiseerd in bewonerscommissies, een huurdersplatform en huurdersorganisaties. Bewonerscommissies zijn vooral in hun eigen gebouw actief, huurdersorganisaties behartigen de belangen van alle huurders.

### Huurdersorganisatie

Wij overleggen met de volgende vier huurdersorganisaties over beleid en beheer:

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

### Prestatieafspraken

De huurdersorganisaties zijn volwaardige gesprekspartners in de overleggen met de gemeenten over de prestatieafspraken. Dit is geregeld in de Woningwet. Ook dit jaar zijn er prestatieafspraken gemaakt voor de gemeenten Groningen, Het Hogeland, Loppersum en Westerkwartier. Voor Hoogkerk heeft dit ook geleid tot een programmaovereenkomst die we met de huurdersverenigingen hebben afgesloten. Dit vormt onze leidraad voor de komende jaren.

### Overleg en advies

We hebben in 2019 de volgende gespreksonderwerpen behandeld en resultaten bereikt:

Tabel 10 **Overlegresultaten**

| Gespreksonderwerp                                            | Resultaat                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurbeleid; co-creatie                                       | Principe-overeenstemming bereikt. Afronding in 2020.                                           |
| Jaarlijkse huurverhoging                                     | Negatief advies als gevolg van maximale huurverhoging.                                         |
| Urgentiebeleid                                               | Adviesaanvraag gedaan. Overleg loopt nog.                                                      |
| Verkoopbeleid                                                | Adviesaanvraag gedaan. Positief advies.                                                        |
| Kaderbrief en begroting                                      | Besproken. Scherpere afspraken nodig over hoe we dit het komende jaar willen behandelen.       |
| EPV                                                          | Adviesaanvraag en positief advies.                                                             |
| Servicekosten                                                | Besproken en instemming verkregen.                                                             |
| Sociaal plan                                                 | In co-creatie tot stand gekomen en gezamenlijk ondertekend op 7 november.                      |
| Klachtencommissie                                            | Besproken. In 2020 aansluiting bij Klachtencommissie Gezamenlijke Woningcorporaties Groningen. |
| Projecten en onderhoud                                       | Zie hierboven. Aparte overlegvorm opgezet. In november gestart.                                |
| Brief aan de Staatssecretaris m.b.t. aardbevingsproblematiek | Gezamenlijk opgesteld in C13- verband samen met de huurders.                                   |

In 2019 hebben de huurdersorganisaties onder meer advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging. Ze hebben bij de huurcommissie twee zaken aangemeld, betreffende het Fonds klein onderhoud en het streefhuurbeleid. In beide zaken heeft de huurcommissie Wierden en Borgen in het gelijk gesteld.

### Bewonerscommissies

Onze huurders zijn verenigd in 17 bewonerscommissies. Het belangrijkste onderwerp in de overleggen met deze bewonerscommissies was de afrekening van servicekosten 2018. Bespreking van deze afrekeningen heeft geleid tot inzicht in de afrekenmethodiek en duidelijkheid over de afrekening.

### Financiële bijdrage

Wij bieden zowel de huurdersorganisaties als de bewonerscommissies financiële ondersteuning. Onderstaande tabel geeft inzicht in onze bijdrages.

Tabel 11 **Financiële bijdrage (€)**

|                      | 2019           |
|----------------------|----------------|
| Huurdersorganisaties | 121.352        |
| Bewonerscommissies   | 1.028          |
| <b>Totaal</b>        | <b>122.380</b> |

## 1.3.5 Overleg met stakeholders

We hebben de relatie met stakeholders in 2019 versterkt. De belangrijkste stakeholders zijn de huurders (huurdersorganisaties) en de gemeenten, oftewel de lokale driehoek.

Wij zien gemeenten als belangrijke samenwerkingspartners om de leefbaarheid in een wijk of dorp te verbeteren, ieder vanuit de eigen rol. Sinds 2019 hebben wij door gemeentelijke herindeling te maken met vier gemeenten (in plaats van zeven): Loppersum, Groningen, Het Hogeland en het Westerkwartier.

Naast de reguliere bestuurlijke overleggen hebben wij kennismakingsgesprekken gevoerd met de wethouders van deze vier gemeenten. Ook hebben we overleg gehad over urgente en gevoelige onderwerpen, zoals het aardbevingsdossier. In het najaar van 2019 hebben we in de gemeenteraad van Loppersum een presentatie gegeven over de afspraken voor 2020 met de gemeente en de huurdersorganisaties. De RvC heeft eveneens enkele stakeholders ontmoet, waaronder de wethouders Wonen. Ook op ambtelijk niveau zijn er intensieve contacten met de stakeholders.

Wij beschouwen de andere woningcorporaties in de provincie Groningen eveneens als samenwerkingspartners. Omdat we dezelfde maatschappelijke taak hebben, zijn er kansen voor samenwerking. Wij maken deel uit van de C13 (alle corporaties in de provincie Groningen) en van Kr8 (de 8 corporaties in het aardbevingsgebied).

Onze ambitie is om het stakeholdersmanagement te blijven verbeteren. Wij zorgen ervoor dat we de belangen van ons (maatschappelijk) netwerk in beeld hebben, zodat we daar op de juiste wijze mee kunnen omgaan. Onderstaande tabel geeft inzicht in onze stakeholders en de manier waarop wij met hen communiceren.

Tabel 12 **Categorie stakeholders**

|                                                                            | Verbijzondering             | Wijze van communiceren                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurders                                                                   | Huurders 1 op 1             | In de wijk, telefonisch of digitaal                                                       |
|                                                                            | Huurders in projecten       | Gesprekken met bewonerscommissies en individuele huurders                                 |
|                                                                            | Huurdersorganisaties        | Reguliere en project-overleggen                                                           |
| Gemeenten<br>Het Hogeland,<br>Groningen,<br>Loppersum en<br>Westerkwartier | Wethouders                  | In bestuurlijke overleggen, regulier en in lokale stuurgroepen rond aardbevingen          |
|                                                                            | Colleges B&W                | Situationeel                                                                              |
|                                                                            | Gemeenteraad                | Incidenteel via presentaties                                                              |
|                                                                            | Ambtelijke organisatie      | In diverse vormen waaronder projectgroepen (bijvoorbeeld rond prestatieafspraken)         |
| Corporaties                                                                | Bestuurlijk overleg         | Onderlinge afstemming-overleggen (periodiek)                                              |
|                                                                            | Werkgroepen                 | Lokaal per gemeente<br>C13 (Groninger corporaties)<br>Kr8 (Corporaties aardbevingsgebied) |
| WSW en Autoriteit<br>Woningcorporaties                                     | Wierden en Borgen<br>niveau | Periodiek                                                                                 |
| Veiligheidsregio                                                           | Op beleidsniveau            | Incidenteel, zoals afstemmen calamiteitenplanning aardbevingen (in Kr8 verband)           |
| Zorgorganisaties<br>(hurende instellingen)                                 | Op operationeel niveau      | Situationeel op basis van specifieke vragen                                               |

## 1.4 Vastgoed



## 1.4.1 Woningvoorraad

Ons woningbezit bestond op 31 december 2019 uit woningen, bedrijven, parkeerplekken en overig vastgoed (zie tabel 12). Voor de vastgoedtypering wordt aangesloten bij de VERA-codering. Voor de huren gaan we uit van streefhuren conform het vigerend huurbeleid.

Tabel 13 **Woningbezit naar type**

|                | 1e<br>aftopping | 2e<br>aftopping | liberalisatie | vrije<br>sector | Overig     | Totaal       |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------|--------------|
| Woningen       | 5.152           | 672             | 890           | 33              | -          | 6.747        |
| Bedrijven      | -               | -               | -             | -               | 45         | 45           |
| Parkeerplekken | -               | -               | -             | -               | 310        | 310          |
| Overig         | -               | -               | -             | -               | 15         | 15           |
| <b>Totaal</b>  | <b>5.152</b>    | <b>672</b>      | <b>890</b>    | <b>33</b>       | <b>370</b> | <b>7.117</b> |

## 1.4.2 Kwaliteit

### Renovatie en nieuwbouw

In 2019 hebben we beter inzicht gekregen in onze projectenportefeuille. Naast enkele grote verbeterprojecten zijn ook nieuwe woningen opgeleverd. Met name in het aardbevingsgebied zijn er woningen gesloopt. Hieronder lichten we de reguliere projecten toe. Naast deze reguliere projecten spelen er projecten in het aardbevingsgebied. Deze projecten worden in paragraaf 1.5.3 toegelicht.

### Gestarte nieuwbouw- en renovatieprojecten

In 2019 zijn 14 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen. Ook zijn we op diverse plekken in ons werkgebied met renovatie- en nieuwbouwprojecten begonnen. Daarnaast hebben we 456 woningen verbeterd. Dit is circa 6,7 procent van ons totale woningbezit. De werkzaamheden betreffen voornamelijk dakrenovatie, vloer- en spouwmuurisolatie.

Tabel 14 **Opgeleverde reguliere projecten 2019**

|                                                   | Aantal huurwoningen |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Verbeteringen (€ 2,35 miljoen)</b>             | <b>456</b>          |
| Diversen met gemiddeld bedrag per vhe < € 10.000  | 385                 |
| Complexen met gemiddeld bedrag per vhe > € 10.000 |                     |
| Plantstraat - Eenrum                              | 2                   |
| Leerweg - Ulrum                                   | 5                   |
| Akkerstraat/ Pr. Bernardstraat - Ulrum/ Zoutkamp  | 40                  |
| Past. Martenstraat - Wehe den Hoorn               | 4                   |
| Notaris Agesingel/ Prins Bernardstraat - Leens    | 11                  |
| Papaverlaan - Winsum                              | 7                   |
| Crocuslaan/ Anemoonlaan - Winsum                  | 2                   |
| <b>Nieuwbouw (€ 2,34 miljoen)</b>                 | <b>14</b>           |
| Tammingastraat - Ten Post                         | 8                   |
| Gootjesstraat - Baflo                             | 4                   |
| Noorderstraat - Ulrum                             | 2                   |

### Gestarte nieuwbouw en renovatieprojecten 2019

In de stad Groningen, inclusief Hoogkerk, ligt er een grote opgave in de bestaande voorraad: circa 450 woningen. 2019 heeft met name in het teken gestaan van de voorbereiding en afstemming met bewoners. De daadwerkelijke uitvoering start in 2020, met uitloop naar 2021. Eind 2019 zijn 4 nieuwbouwprojecten in uitvoering gegaan. Oplevering van de 60 woningen vindt plaats in de eerste helft van 2020.

Tabel 15 **Gestarte projecten 2019**

|                                                   | Aantal huurwoningen |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Renovatie</b>                                  | <b>91</b>           |
| Molukse Wijk - Groningen/Hoogkerk                 | 49                  |
| Industriestraat - Groningen/Hoogkerk              | 42                  |
| <b>Nieuwbouw</b>                                  | <b>60</b>           |
| Bederawalda fase 2 - Bedum                        | 12                  |
| Oranjebuurt fase 2 - Leens                        | 12                  |
| Wilhelminastraat /Beatrixstraat - Uithuizermeeden | 9                   |
| Badweg - Loppersum                                | 10                  |
| Ticheldobbe - Middelstum                          | 8                   |
| Folkerdastraat - Bedum                            | 9                   |

### 1.4.3 Onderhoud en verbetering

In 2019 hebben we naast nieuwbouw en renovatie ook regulier onderhoud en woningverbeteringen uitgevoerd. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze onderhoudslasten en verbeteringsinvesteringen.

Tabel 16 **Regulier onderhoud** \* € 1.000,-

|                                                  | 2019         | 2018          |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Planmatig onderhoud, inclusief contractonderhoud | 7.629        | 8.113         |
| Niet-planmatig onderhoud                         | 3.486        | 3.290         |
| Correctie eigen dienst                           | -1.383       | -1.197        |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>9.732</b> | <b>10.206</b> |

Onze onderhoudskosten zijn verdeeld in planmatig en niet-planmatig onderhoud.

#### Niet-planmatig onderhoud

Bij niet-planmatig onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders. 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. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze verdeling.

Tabel 17 **Niet-planmatig onderhoud** \* € 1.000,-

|                   | 2019         | 2018         |
|-------------------|--------------|--------------|
| Klachtenonderhoud | 2.158        | 2.040        |
| Mutatieonderhoud  | 1.328        | 1.250        |
| <b>Totaal</b>     | <b>3.486</b> | <b>3.290</b> |

### 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. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze verdeling.

Tabel 18 **Planmatig onderhoud** \* € 1.000,-

|                     | 2019         | 2018         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Planmatig onderhoud | 5.796        | 6.520        |
| Contractonderhoud   | 1.833        | 1.593        |
| <b>Totaal</b>       | <b>7.629</b> | <b>8.113</b> |

### 1.4.4 Verkoop

Wij passen een dynamische portefeuillestrategie toe. Dit betekent dat we woningen verkopen en nieuwe woningen toevoegen. We hebben een selectie gemaakt van te verkopen woningen. Deze verkoopvijver bestaat uit ruim 800 woningen. In 2019 hebben we 22 woningen en een stuk tuingrond verkocht. De totale opbrengst van deze verkopen bedroeg nagenoeg € 3 miljoen.

## 1.5 Aardbevingen



## 1.5.1 Bewonersparticipatie

Wierden en Borgen wil huurders een goede en veilige woning bieden, ook in het aardbevingsgebied. Voor veel huurders in dit gebied duurt het te lang voor hun woning goed en veilig is. Daardoor raken zij het vertrouwen in 'de instanties' kwijt. Wij spannen ons extra in om onze huurders perspectief en duidelijkheid te bieden. We streven ernaar hen zorgvuldig te informeren over wat er gaat gebeuren en hebben hiervoor onze capaciteit voor bewonersbegeleiding uitgebreid.

In 2019 hebben we op diverse plekken in het aardbevingsgebied steunpunten ingericht voor vragen van huurders. In Ten Boer, Ten Post en Loppersum zijn wij steeds in gesprek met huurders. Door hen mee te nemen en te informeren, verschaffen wij maximaal duidelijkheid. Ook de planvorming doen we samen met onze huurders. Zij krijgen alle kansen om hun wensen kenbaar te maken. We zetten daarvoor verschillende vormen van overleg in, zoals keukentafelgesprekken, bewonersavonden en ontwerpessies. De huurders werken mee aan het opstellen van het projectplan waarin ook maatregelen als het ontzorgen bij verhuizen en het verstrekken van vergoedingen worden geregeld.

## 1.5.2 Schadeherstel

In 2019 is er een nieuw schadeprotocol aardbevingsschades woningcorporaties opgesteld. Hiervoor is onder meer de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG) in het leven geroepen. Wij hebben met de TCMG afspraken gemaakt over de invulling van het schadeprotocol. Onderstaande tabel geeft inzicht in de stand en voortgang van aardbevingsschades en de financiële consequenties.

Tabel 19 **TCMG - Uitwerking schadeprotocol**

|                                                         | Aantal | Bedrag      |
|---------------------------------------------------------|--------|-------------|
| Schademeldingen                                         |        |             |
| Ontvangen vergoeding voor schade                        | 149    | € 1.436.000 |
| Uitgevoerd schadeherstel                                | 41     | € 262.243   |
| Ontvangen vergoeding voor opname en rapportage proces   | 73     | € 25.185    |
| Rentevergoeding                                         | 148    | € 27.314    |
| Ontvangen overlast vergoeding voor huurders   Leegstand | 16     | € 18.495    |
| Uitbetaalde overlast vergoeding huurders                | 42     | € 28.770    |



### 1.5.3 H3V – opgeleverde nieuwbouw

In 2019 is het H3V-project opgeleverd. Dit zijn 113 woningen in het aardbevingsgebied, die onder regie van de NAM zijn versterkt, verstevigd en verNOMd. NOM staat voor Nul op de Meter. De kosten voor versterken en verstevigen komen voor rekening van de NAM, de kosten voor de verNOMming en het vernieuwen van keukens, badkamers, vloeren en toiletten voor Wierden en Borgen.

Tabel 20 **Opgeleverde projecten 2019**

|                                                   | Aantal huurwoningen |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>H3V (versterken, verstevigen, ver-NOM-men)</b> |                     |
| Middelstum                                        | 64                  |
| Loppersum                                         | 24                  |
| Garrelsweer                                       | 19                  |
| Wirdum                                            | 6                   |
| <b>Renovatie 2019 (€ 4,5 miljoen)</b>             | <b>113</b>          |

## 1.6 Organisatie



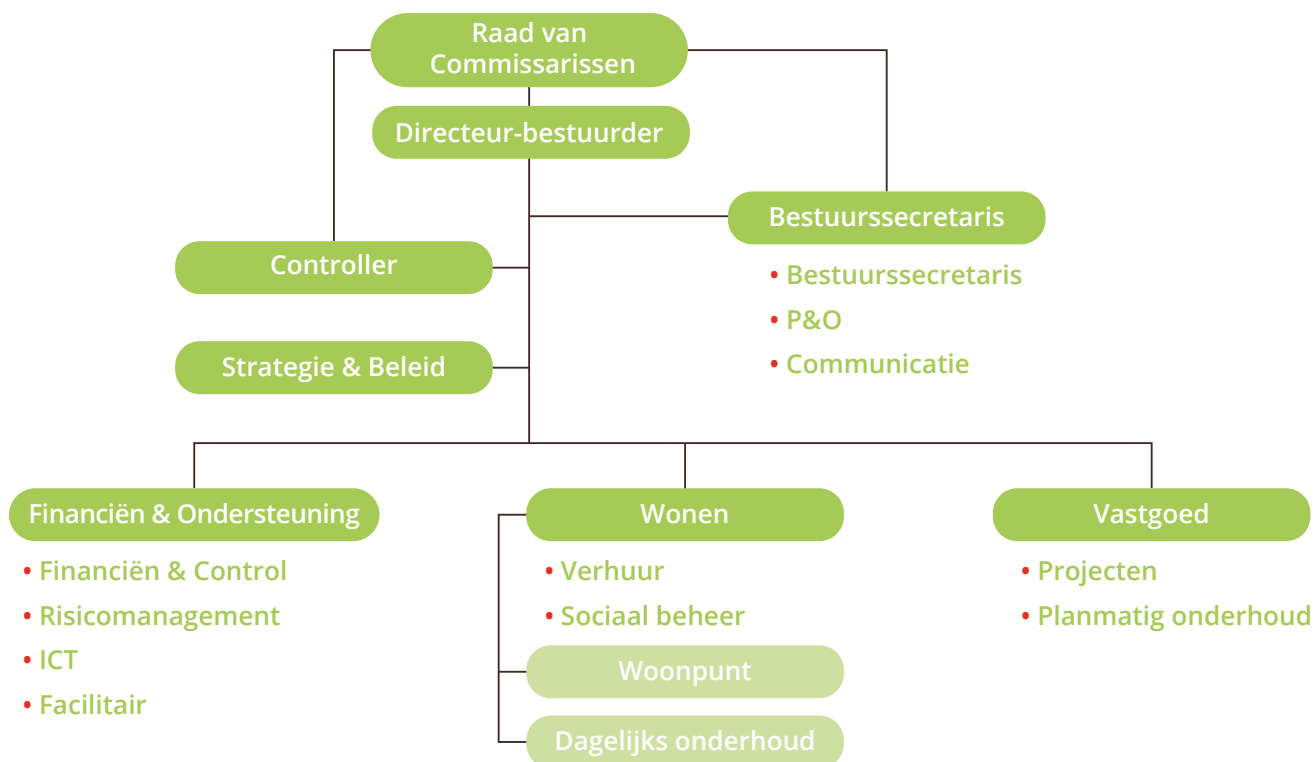
## 1.6.1 Organisatiestructuur

In 2019 is de organisatiestructuur van Wierden en Borgen verbeterd. De afdeling Bedrijfsvoering is begin januari gesplitst in Vastgoed en Financiën & Ondersteuning. Voor Financiën & Ondersteuning en Vastgoed zijn interim-managers aangesteld. De interim-manager Wonen was in de tweede helft van 2018 gestart.

De Raad van Commissarissen heeft per 1 oktober 2019 een nieuwe directeur-bestuurder aangesteld: Matthieu van Olffen. Hij heeft eind 2019 besloten om het dagelijks onderhoud, dat onder de afdeling Vastgoed viel, onder te brengen bij de afdeling Wonen en Strategie & Beleid rechtstreeks onder zijn hoede te nemen. De ondernemingsraad heeft daarover positief geadviseerd.

Er zijn drie nieuwe managementprofielen opgesteld voor de managers Financiën & Ondersteuning, Wonen en Vastgoed. Sleutelwoorden zijn samenwerking, integrale werkwijze en dienend leiderschap. In de eerste helft van 2020 zijn de interim managers vervangen door vaste managers. Onderstaande figuur geeft het nieuwe organogram aan per 1 januari 2020.

Figuur 2 **Organogram Wierden en Borgen per 1 januari 2020**



## 1.6.2 Programma Rendement van Geluk

In 2019 konden alle medewerkers meedoen aan de Rendement van Geluk-test. In het najaar van 2018 was dit al getest bij de afdeling Financiën. De reden hiervoor is dat er in de afgelopen jaren weinig aandacht is besteed aan medewerkers. Ook zijn er veel signalen over werkdruk vanuit de organisatie. De Cao woondiensten schrijft voor om eenmaal per twee jaar onderzoek te doen naar de ervaren werkdruk. Ook is er in de organisatie behoefte aan een medewerkerstevredenheidsonderzoek. In de Rendement van Geluk-test komen bovengenoemde elementen samen. Het programma Rendement van Geluk dient als vliegwiel voor de ontwikkeling van de organisatie. De test geeft de medewerker inzicht in waar hij blij en gelukkig van wordt.

Driekwart van de medewerkers heeft meegedaan aan de test. Het gelukcijfer van medewerkers bedraagt gemiddeld een 7,5. Hoewel dit een ruime voldoende is, blijkt uit de analyses en gesprekken dat het fundament onder de geluksfactoren broos is. Als vervolg op de test zijn er teamdagen gehouden waarin medewerkers aan de slag zijn gegaan met het vergroten van geluk op de werkvloer. Medewerkers hebben hun rollen, verantwoordelijkheden en ambities met elkaar gedeeld, aan de hand van vragen als: wat drijft mij, wat drijft mijn collega en hoe kan ik bewust omgaan met mijn eigen toekomst?

## 1.6.3 Vacatures

Begin 2019 is de afdeling Bedrijfsvoering gesplitst in Financiën & Ondersteuning en Vastgoed. We hebben afscheid genomen van de manager Bedrijfsvoering. Voor de nieuwe afdelingen zijn interim-managers benoemd welke in de eerste helft van 2020 zijn vervangen door vaste managers.

De zes fulltime vacatures van de afdeling Vastgoed zijn door drie interne kandidaten ingevuld. De afdeling Wonen had vijf vacatures, waaronder de nieuwe functie wijk-beheerder en diverse vacatures voor project-/woonconsulenten. Deze laatste zijn ingevuld door kandidaten die voorheen werden ingehuurd via een detacheringsbureau.

Aan de afdeling Strategie & Beleid is de functie assetmanager toegevoegd. Deze functie is per 1 januari 2020 ingevuld door een interne kandidaat.

## 1.6.4 Bezetting

De vastgestelde formatie voor 2019 was 83,54 fte. Op 31 december 2019 waren er 84 medewerkers bij Wierden en Borgen in dienst. Daarnaast waren er 16 medewerkers via een uitzendbureau of als zzp'er werkzaam. Doordat een substantieel deel van ons bezit in het aardbevingsgebied ligt, hebben wij in vergelijking met andere corporaties een grote formatie. Naar schatting zijn 14 fte actief in het bevingsdossier. Onderstaande tabel toont het formatieplan 2019-2024 (begroting 2020).

Tabel 21 **Formatieplan 2019-2024**

| Afdeling      | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Algemeen      | 1,44         | 1,6          | 1,5          | 1,5          | 1,5          | 1,5          |
| Financien     | 12,06        | 12,99        | 12,99        | 11,99        | 11,49        | 11,49        |
| Staf          | 10,23        | 11,23        | 10,23        | 8,23         | 8,23         | 8,23         |
| Vastgoed      | 35,91        | 39,08        | 33,41        | 32,41        | 32,41        | 32,41        |
| Wonen         | 23,9         | 26,86        | 23,55        | 22,34        | 22,34        | 22,34        |
| <b>Totaal</b> | <b>83,54</b> | <b>91,76</b> | <b>81,68</b> | <b>76,47</b> | <b>75,97</b> | <b>75,97</b> |

## 1.6.5 Personeelsmutaties

In 2019 zijn er diverse personele mutaties geweest. Er zijn 11 medewerkers uit dienst gegaan en 17 nieuwe medewerkers ingestroomd, van wie er twee al werkzaam waren via een detacheringsbureau.

## 1.6.6 Ziekteverzuim

In 2018 was het totale ziekteverzuimpercentage 4,32%. In 2019 is totale ziekteverzuimpercentage gestegen naar 6,05%. Reden voor deze stijging is de toename van langdurend ziekteverzuim (langer dan 4 weken volgens het UWV) in 2019.

Het kortdurend verzuim (korter dan 4 weken) is 1,5%. Het langdurend verzuim is 4,5%. Aan het eind van 2019 is het percentage langdurend gedaald naar 1,9%. Het langdurend ziekteverzuim heeft voor een deel een medische oorzaak en is niet direct beïnvloedbaar. Voor het beïnvloedbare deel zijn interventies in gang gezet, zoals coaching en loopbaanbegeleiding.

## 1.6.7 Vertrouwenspersoon

In 2019 is een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Wij vinden het van groot belang dat medewerkers deze functionaris als laagdrempelig, onafhankelijk en objectief ervaren. De vertrouwenspersoon is verbonden aan bureau De Vertrouwenspersoon ([www.devertrouwenspersoon.nl](http://www.devertrouwenspersoon.nl)).

## 1.6.8 HRM-beleid

We hebben eind 2019 een start gemaakt met het opstellen van strategisch HRM-beleid. Speerpunten zijn dienend leiderschap, de basis op orde en strategische personeelsplanning. In 2020 worden dit beleid en een bijbehorend uitvoeringsplan voorgelegd aan het bestuur.

## 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 bestond in 2019 uit: Peter van Heeswijk (interim) tot 1 oktober 2019 en vanaf 1 oktober 2019 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 staat 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

Peter van Heeswijk bekleedde in 2019 geen nevenfuncties die strijdig zijn met de functie van bestuurslid. Matthieu van Olffen vervulde in 2019 geen nevenfuncties. 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 2019 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 directie

Het salaris van de directeur 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 per 1 oktober 2019 benoemde directeur ligt met € 38.732 over 2019 binnen de normen van de WNT. De RvC heeft afgesproken dat de beloning voor 2020 wordt verhoogd met hetzelfde percentage als de door de overheid bepaalde indexatie van de WNT. Pensioenopbouw vindt plaats tot een salaris van € 107.593. Dit is wettelijk fiscaal begrensd. Hierboven kan desgewenst pensioen worden opgebouwd via de netto pensioenregeling. Daar maakt de directeur geen gebruik van.

Peter van Heeswijk is tot 1 oktober 2019 als interim-bestuurder actief geweest binnen Wierden en Borgen, maar was niet in loondienst. Voor hem geldt dat aan de regels voor de WNT is voldaan inzake topfunctionarissen zonder dienstbetrekking. De totale beloning die hij ontving, bedroeg over 2019 € 141.480.

Met Rinze Kramer, voormalig directeur, zijn afspraken gemaakt over het beëindigen van zijn dienstverband in 2019. Deze afspraken voldoen aan de geldende WNT-regels. De heer Kramer ontving tot 25 april 2019 een vergoeding van € 50.523. Daarnaast ontving hij een vergoeding tijdens de non-activiteitsperiode tot 1 juni 2019 en een schadeloosstelling. In totaal bedroeg deze vergoeding € 45.955, ruim onder het WNT-maximum van € 75.000.

Tabel 22 **Beloning directie Wierden en Borgen (€)**

|                                                            | R.T. Kramer<br>Directeur         | P. van Heeswijk<br>Directievoorzitter | M.G. van Olffen<br>Directeur-<br>bestuurder |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                            | 01/01 – 30/05                    | 01/01 - 30/09                         | 01/10 – 31/12                               |
| Bruto inkomen                                              | 41.410                           |                                       | 33.375                                      |
| Totaal beloning                                            | 41.410                           |                                       | 33.375                                      |
| Beloning betaalbaar op termijn                             | 9.113                            |                                       | 5.357                                       |
| <b>Totaal beloning<br/>WNT topfunctionarissen</b>          | <b>50.523</b><br>(max. € 51.300) |                                       | <b>38.732</b><br>(max. € 40.500)            |
| Bezoldiging topfunctionaris<br>zonder dienstbetrekking     |                                  | <b>141.480</b><br>(max. € 211.050)    |                                             |
| Uitkeringen vanwege beëindiging<br>van het dienstverband   | 45.955<br>(max. € 75.000)        |                                       |                                             |
| Totaal bezoldiging in het kader<br>van de WNT              | <b>50.523</b><br>(max. € 51.300) | <b>141.480</b><br>(max. € 211.050)    | <b>38.732</b><br>(max. € 40.500)            |
| <b>Totaal bezoldiging in het<br/>kader van de WNT 2018</b> | <b>€ 154.480</b>                 | <b>€ 7.740</b>                        | <i>n.v.t. (nog niet<br/>in dienst)</i>      |

### Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten dienen te behalen. Directeur-bestuurder Matthieu van Olffen heeft in 2019 54 PE-punten behaald.

## 1.7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

### Inleiding

Voor Wierden en Borgen was 2019 geen gemakkelijk jaar. In de Raad van Commissarissen (RvC) namen twee interim-commissarissen plaats, afkomstig uit de pool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De organisatie werd geleid door een interim-bestuurder en drie interim-managers. Dit was het gevolg van maatregelen die eind 2018 nodig waren om de organisatie voldoende toe te rusten om aan de ambities en opgaven te kunnen voldoen.

In de eerste helft van 2019 vond overleg plaats tussen de interim-bestuurder en de externe toezichthouder: de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit was het vervolg op het verzoek eind 2018 aan de RvC om een verbeterplan op te stellen. De Aw besloot Wierden en Borgen niet onder verscherpt toezicht te plaatsen.

Ook vond in de eerste helft van 2019 overleg plaats tussen de interim-bestuurder en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Aanleiding was de financiële continuïteit van de organisatie. Het WSW heeft Wierden en Borgen op 11 april 2019 overgeplaatst naar 'bijzonder beheer' vanwege een stijgend risicoprofiel. Dit had deels te maken met de onzekerheden vanwege de aardbevingsproblematiek. Dit betekent dat het WSW frequent contact heeft met de bestuurder en de kasstromen van Wierden en Borgen extra in de gaten houdt. Voor iedere nieuwe lening moet een aparte aanvraag in worden gediend.

Het verslagjaar 2019 stond in het teken van het opstellen van het verbeterplan en het werken aan de actiepunten. De RvC liet zich hierover regelmatig informeren. Belangrijk onderdeel van het verbeterplan was het verder versterken van de top van de organisatie, in de eerste plaats door zorg te dragen voor continuïteit in het bestuur en de RvC. Na een zorgvuldig proces waarin huurdersorganisaties en ondernemingsraad nauw werden betrokken, heeft de RvC per 1 oktober 2019 Matthieu van Olffen benoemd tot directeur-bestuurder. De continuïteit en kwaliteit in de RvC zijn verder verstevigd door de benoeming van Jan Postema. Hij trad 7 oktober 2019 aan als lid van de RvC.

Nu de continuïteit in bestuur en RvC is verzekerd, kunnen er nieuwe stappen worden gezet. Het jaar 2020 wordt een transitiejaar: een jaar om beter overzicht en inzicht te verkrijgen in wat nodig is om de organisatie verder te ontwikkelen en de koers te bepalen met het oog op de toekomst.

De RvC heeft veel vertrouwen in de nieuwe bestuurder en is ervan overtuigd dat Wierden en Borgen met Matthieu van Olffen kan toegroeien 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 stakeholders – een duidelijke koers kiest.

De RvC bedankt van harte alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties en externe belanghebbenden voor de actieve bijdrage die zij in 2019 ondanks alle onrust en onzekerheden hebben geleverd. Verder bedankt de RvC de heer Van Heeswijk die in de periode van december 2018 tot oktober 2019 als interim-bestuurder belangrijke stappen heeft gezet richting herstel van de relatie met huurdersorganisaties en gemeenten. Ten slotte bedankt de RvC Marieke Berghuis voor haar betrokkenheid en inzet als commissaris.

## Taken

De RvC houdt toezicht op het bestuur (directeur-bestuurder) en op de algemene gang van zaken bij Wierden en Borgen. De RvC fungeert als klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder. Ook vervult de RvC de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. De RvC onderhoudt contacten met interne en externe stakeholders.

## Legitimatie

De RvC onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Zaken als de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC zijn geregeld in de statuten. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn uitgewerkt in het RvC-reglement. Beide documenten zijn terug te vinden op de website van Wierden en Borgen.

## Activiteiten

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

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

De RvC laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo heeft een afvaardiging van de RvC eind 2019 en begin 2020 gesprekken gevoerd met de wethouders Wonen van de vier gemeenten uit het werkgebied van Wierden en Borgen. Ook is een delegatie van de RvC op 18 november 2019 aanwezig geweest bij een gezamenlijke bijeenkomst voor bestuurders en commissarissen van acht corporaties in het Noordoosten van Groningen. Thema was 'Sturen op vastgoed in krimp- en aardbevingsgebied'. Ook zijn de mogelijkheden verkend voor samenwerking en afstemming van corporaties over schade en maatregelen ten gevolge van de aardbevingen.

In het verslagjaar hebben de RvC en de directie tienmaal regulier vergaderd. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering vergadert de RvC een half uur zonder de directie. Zo kunnen de leden ervaringen en standpunten uitwisselen en vaststellen wat de belangrijke gespreksonpunten zijn in de vergadering met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC overlegt voorafgaand aan elke RvC-vergadering met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. De leden van de RvC zijn in het verslagjaar op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen. Buiten de vergaderingen informeert de directie de RvC indien nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

De RvC heeft daarnaast overleg met de accountant van de organisatie, en eveneens met de ondernemingsraad en het MT, ook buiten aanwezigheid van de bestuurder. De RvC wint informatie in bij relevante partijen zoals de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Aedes en bij eigen netwerkcontacten. Ook nemen RvC-leden deel aan sector-gerelateerde bijeenkomsten.



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

### Auditcommissie

De Auditcommissie is in 2019 driemaal bijeengekomen. Op de agenda stonden de vaste punt- en als jaarverslag en jaarrekening 2018, de begroting 2020, correspondentie met het WSW, de trimesterrapportages, de managementletter en het accountantsverslag. Daarnaast zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest: liquiditeitsprognose, vastgoedprojecten en Vierwaarde B.V. (deelneming) en de financiële aspecten van de versterkingsoperaties.

### Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt namens de RvC de werkgeverstaken met betrekking tot de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie is in 2019 tweemaal bijeengekomen. Verder was er met enige regelmaat telefonisch en mailcontact over remuneratiezaken tussen de leden van de commissie.

De commissie heeft in 2019 de benoemingen voorbereid van Jan Postema als lid van de RvC en Matthieu van Olffen als directeur-bestuurder. Dit gebeurde conform de huidige wet- en regelgeving. In beide procedures werd geparticipeerd door de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties. De Remuneratiecommissie heeft een gesprek gevoerd met de nieuwe bestuurder, de heer Van Olffen, over de prestaties voor 2020. De afspraken hierover zijn in de vorm van een overeenkomst aan de RvC ter vaststelling voorgelegd.

### Contact met stakeholders

De RvC vindt het belangrijk zich te oriënteren op wat er leeft onder interne en externe stakeholders. In dat kader heeft de RvC diverse activiteiten ondernomen.

Op 29 november 2019 bracht de RvC een werkbezoek aan diverse projecten, samen met de directeur-bestuurder, MT-leden en huurdersorganisaties. De dag stond in het teken van kennismaking, niet alleen met de nieuwe bestuurder en de RvC-leden, maar ook met het werkgebied en het bezit in de stad Groningen en op het Groningse platteland. Alle vier gemeenten waar Wierden en Borgen bezit heeft, zijn bezocht. Ook was er tijd ingeruimd om met de huurdersorganisaties en medewerkers van Wierden en Borgen in gesprek te gaan en dilemma's en zorgen te delen.

Van de gesprekken met de vier wethouders zijn gespreksverslagen gemaakt, die zijn geagendeerd in de navolgende vergadering van de RvC.

In 2019 heeft de RvC een aantal malen met de ondernemingsraad (OR) gesproken. In april ging het gesprek over de werving van de directeur-bestuurder. De OR was betrokken bij het selectietraject en heeft positief geadviseerd over de benoeming van de heer Van Olffen.

De RvC en de vier huurdersorganisaties vergaderen normaal gesproken tweemaal per jaar, maar in 2019 was de frequentie hoger. De gesprekken tussen het bestuur van de huurdersorganisaties en de RvC waren open en direct, onder meer over problemen doordat projecten niet op tijd werden uitgevoerd en over de noodzaak van verbetering van de communicatie richting huurders. Verder is er gesproken over de werving van nieuwe RvC-leden en de directeur-bestuurder. De huurdersorganisaties hebben positief geadviseerd over de drie nieuwe leden van de RvC en de nieuwe bestuurder. Marjolein Sulter is benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Afgesproken is dat de directeur-bestuurder ook eenmaal per jaar aanwezig is bij een vergadering van de RvC en de huurdersorganisaties.

De accountant was 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.

Tijdens een reguliere RvC-vergadering wordt doorgaans een thema besproken, vaak ingeleid door een medewerker van Wierden en Borgen. De RvC maakt op die manier kennis met verschillende medewerkers en kan zich meer inhoudelijk verdiepen in bepaalde onderwerpen. Zo hebben de interim-manager Wonen en een beleidsadviseur samen de kaders van het nieuw huurbeleid gepresenteerd. De Auditcommissie nodigt ook regelmatig medewerkers uit om een onderwerp toe te lichten.

### Functioneren RvC

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. De evaluatie van 2018 vond plaats in januari 2019, onder externe begeleiding. Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat het toezicht door de RvC tekort was geschoten. Deze bevindingen zijn met de Aw gedeeld.

Eind 2018 is afscheid genomen van de RvC-leden J. Vaneman en K. Blok. Per 1 maart 2019 is afscheid genomen van J. Poorta en de voorzitter E. Wiersma.

Op 13 februari 2019 zijn twee commissarissen benoemd uit de VTW-commissarissenpool: Koos Parie en Marjolein Sulter. Parie is benoemd tot voorzitter van de RvC. Op 7 oktober 2019 is Jan Postema benoemd als RvC-lid, ter vervanging van Marieke Berghuis die per 1 januari 2020 afscheid nam.

In december 2019 vond de evaluatie over 2019 plaats. De voorzitter had dit voorbereid op basis van individuele gesprekken met elk lid van de RvC, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de controller. De conclusie is dat er positief wordt teruggekeken op 2019.

Het jaar 2019 startte met twee nieuwe commissarissen, een interim-bestuurder en een volledig interim-managementteam (MT). De organisatie was in het begin van 2019 op velerlei terreinen niet in control. Eind 2019 was de organisatie op alle fronten op de goede weg, maar de RvC realiseert zich terdege dat er nog veel te verbeteren valt. Binnen de RvC lag het accent vooral op het zorgdragen voor de continuïteit van bestuur en het toezien op inhaalslagen en verbeteringen in de governance en bedrijfsvoering.

In 2020 wil de RvC meer aandacht besteden aan het verduidelijken van de koers. Dit gebeurt door aandacht te besteden aan beleidsthema's als duurzaamheid, kwaliteitsbeleid, eigentijdse digitalisering, en demografische ontwikkelingen als krimp en vergrijzing.

### Toekomstige samenstelling Raad van Commissarissen

Onderwerp van de zelfevaluatie in december 2019 was de toekomstige samenstelling van de RvC. Aanleiding was het aftreden van Marieke Berghuis per 1 januari 2020 en de in beginsel tijdelijke benoemingen uit de VTW-commissarissenpool van Koos Parie en Marjolein Sulter. Voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp heeft de RvC input gevraagd van de huurdersorganisaties. Deze hebben aangegeven dat ze blij zijn dat de RvC op sterkte is en dat ze het van belang vinden dat dit gecontinueerd wordt. De RvC heeft afgesproken dat Koos Parie als voorzitter aanblijft tot 1 januari 2021 en – op basis van de inzichten van dat moment – mogelijk nog een kwartaal langer, al dan niet als voorzitter. Marjolein Sulter blijft in principe de huidige periode aan en mogelijk langer. Het voornemen is dat zij – zo mogelijk op 1 januari 2021 – de rol van voorzitter gaat vervullen.

### Permanente educatie Raad van Commissarissen

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), moeten in 2019 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan deze verplichting.

Tabel 23 **Aantal behaalde PE-punten in 2019**

| Naam                               | PE-punten 2019 |
|------------------------------------|----------------|
| M. Berghuis                        | 8              |
| F. Haven                           | 13             |
| M. Hilbolling                      | 10             |
| K. Parie                           | 6              |
| M. Sulter                          | 15             |
| J. Postema (benoemd per 7 oktober) | -              |

## Functioneren directeur-bestuurder

De RvC vervult de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en beoordeelt in dat kader periodiek diens functioneren. Toenmalig RvC-voorzitter Eelke Wiersma heeft begin 2019 afspraken gemaakt met Rinze Kramer over zijn vertrek als directeur-bestuurder. Op 14 maart 2019 heeft Kramer afscheid genomen van Wierden en Borgen. Interim-bestuurder Peter van Heeswijk – die eind 2018 was aangesteld als voorzitter van het bestuur – nam alle taken van het bestuur over. Met hem werd afgesproken dat hij in principe zou aanblijven tot het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder op 1 oktober 2019.

In het voorjaar van 2019 is gestart met de werving van een nieuwe bestuurder, onder begeleiding van een wervingsbureau. Per 1 oktober 2019 is Matthieu van Olffen gestart als directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie heeft met de directeur-bestuurder gesproken over de van hem verwachte prestaties voor 2020; deze zijn vastgesteld door de RvC.

## Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties en bewaakt dat Wierden en Borgen haar maatschappelijke opgave realiseert. De RvC toetst in hoeverre Wierden en Borgen de doelstellingen uit haar strategisch onderneming- en portefeuilleplan waarmaakt. Dit gebeurt aan de hand van de tertiaalrapportages. Hierin geeft Wierden en Borgen inzicht in de stand van zaken van strategische speerpunten.

De directie en de RvC hebben in 2019 onder meer gesproken over onderwerpen gerelateerd aan de verbetering van de governance en de bedrijfsvoering: een overzicht van de vastgoedprojecten, de liquiditeitsprognose, het KWH-label, de relatie met de stakeholders, de reglementen, de invulling van de top van de organisatie en het huurbeleid. Ook werd gesproken over de aardbevingen en de consequenties daarvan voor de huurders en de corporatie.

## Besluiten

De RvC heeft in juni de jaarstukken vastgesteld en in september de begroting voor 2020 goedgekeurd. Daarnaast heeft de RvC een aantal belangrijke beslissingen genomen, waaronder de vaststelling van het reglement van het bestuur en de eigen reglementen. De RvC gaf zijn goedkeuring aan de prestatieafspraken 2020 met de vier gemeenten en huurdersorganisaties, het inkoop- en aanbestedingsbeleid en het verkoopbeleid. Verder sprak de RvC over:

- Huurderstevredenheid (KWH-label)
- De komende visitatie over de jaren 2016-2019
- De Aedes benchmark
- Personeelsaangelegenheden
- Formatieplan
- Vervangen van het interim-MT
- Aanschaffen ERP-systeem
- Kwaliteit van de rapportages
- Organisatiecultuur
- Duurzame inzetbaarheid personeel (werkgeluk)



### Besluiten vanuit de werkgeversrol

De RvC heeft vanuit zijn werkgeversrol in 2019 een aantal besluiten genomen: de beëindiging van de arbeidsovereenkomst van directeur-bestuurder Kramer, het verlengen van het contract van interim-bestuurder Van Heeswijk tot 1 oktober 2019, de benoeming van Van Olffen tot directeur-bestuurder, de honorering van de RvC (voor de jaren 2019 en 2020) en de directeur-bestuurder voor 2020, de prestatieovereenkomst van de directie 2020 en de benoeming van drie commissarissen.

### 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. Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie plegen zij vooraf overleg met de voorzitter van de RvC. De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wierden en Borgen.

De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben vervuld. De RvC-leden voldoen aan 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 mogelijk tegenstrijdige belangen aan de orde waren. De RvC vindt het van belang dat met een zekere regelmaat in de organisatie aandacht wordt besteed aan integriteit.

### Benoemingen

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Om een evenwichtig samenstelling te bevorderen, stelt de RvC vast op welk deskundigheidsgebied een (nieuwe) commissaris nodig is en over welke competenties de kandidaat dient te beschikken. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De werving verloopt conform de eisen aan intern toezicht: de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid door de Aw namens de Minister. In 2019 zijn de procedures voor de directeur-bestuurder en de commissaris begeleid door een extern bureau.

De benoeming tot RvC-lid is in principe voor één periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot maximaal één herbenoeming. Twee commissarissen worden op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd. Deze commissarissen hebben gedurende het jaar regelmatig contact met de partij die hen heeft voorgedragen. In 2018 zijn drie nieuwe leden benoemd: Koos Parie, Marjolein Sulter (op voordracht van de huurdersorganisatie) en Jan Postema.

## Samenstelling

Hieronder het overzicht van de leden van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019.

Tabel 24 **Leden Raad van Commissarissen per 31 december 2019**

| Naam                                                                                                                                   | (Neven)functies                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Datum benoeming | Datum herbenoeming | Datum aftreden |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| <b>Mevr. M. Berghuis</b><br><b>Voorzitter</b><br><b>Remuneratiecommissie</b>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal-wetenschappelijk onderzoeker/ adviseur</li> <li>• Bureau Berghuis</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | 01-01-2013      | 01-01-2017         | 31-12-2019     |
| <b>Dhr. F. Haven</b><br><b>Vicevoorzitter</b><br><b>Voorzitter</b><br><b>Auditcommissie</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekenkameronderzoeker RvT VO Steenwijk – Wolvega</li> <li>• Rekenkamer Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf</li> <li>• Raad van Advies Fintessa</li> <li>• RvT Woningcorporatie Accolade tot 1-8-2019</li> <li>• RvT Primair Onderwijs Odyssee tot 1-11-2019</li> </ul> | 01-01-2019      | 01-01-2023         | 01-01-2027     |
| <b>Mevr. M. Hilbolling</b><br><b>Voordracht</b><br><b>Huurdersorganisaties</b><br><b>Lid Auditcommissie</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senior consulent Woonbond</li> <li>• Extern lid Lectoraat Leefomgeving in Transitie (Kenniscentrum Noorderruimte, Hanzehogeschool)</li> </ul>                                                                                                                                     | 01-01-2014      | 01-01-2018         | 01-01-2022     |
| <b>Dhr. K. Parie</b><br><b>Voorzitter</b><br><b>Tijdelijk VTW pool</b>                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adviseur en interimmanager/ bestuurder ORKA-advies</li> <li>• Voorzitter RvC Woningcorporatie WoonopMaat</li> </ul>                                                                                                                                                               | 14-02-2019      | 14-05-2019         | 14-05-2023     |
| <b>Dhr. J. Postema</b><br><b>Lid Auditcommissie</b>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter commissie Kennis en Kunde</li> <li>• Stichting Certificatie Restauratiebedrijven</li> </ul>                                                                                                                                                                            | 07-10-2019      | 07-10-2023         | 07-10-2027     |
| <b>Mevr. M. Sulter</b><br><b>Voordracht</b><br><b>Huurdersorganisaties</b><br><b>Remuneratiecommissie</b><br><b>Tijdelijk VTW pool</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juridisch adviseur</li> <li>• Voorzitter RvC Thús Wonen</li> <li>• Lid RvC Elkien</li> <li>• Lid RvT RSG Simon Vestdijk</li> </ul>                                                                                                                                                | 14-02-2019      | 14-05-2019         | 14-05-2023     |

### Beloning Raad van Commissarissen

De RvC stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast, conform de Beroepsregel van de VTW en 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 die in redelijkheid zijn gemaakt in verband met hun functioneren, evenals reiskosten tot een maximum van € 0,19 per km.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2019 als volgt uit conform klasseindeling F van de Beroepsregel van de VTW:

- Voorzitter RvC: € 18.700
- Leden RvC: € 12.500

## 1.8 Financiën



## 1.8.1 Jaarresultaat

Tabel 25 **Jaarresultaat** \* € 1.000,-

|                                                     | Jaarrekening<br>2019 | Jaarrekening<br>2018 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Netto resultaat exploitatie<br>vastgoedportefeuille | € 18.079             | € 15.275             |
| Netto resultaat verkoop<br>vastgoedportefeuille     | € 708                | € 686                |
| Waardeverandering<br>vastgoedportefeuille           | € 62.724             | € 8.362              |
| Netto resultaat overige activiteiten                | € 102                | -€ 928               |
| Overige organisatiekosten                           | -€ 1.342             | -€ 1.470             |
| Leefbaarheid                                        | -€ 324               | -€ 427               |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                            | <b>€ 79.947</b>      | <b>€ 21.499</b>      |
| Financieringsresultaat                              | -€ 9.019             | -€ 6.592             |
| Resultaat deelneming                                | -€ 14                | -€ 12                |
| Belastingen                                         | -€ 3.278             | € 4.795              |
| Jaarresultaat na belasting                          | € 67.636             | € 19.690             |

Een toelichting op het jaarresultaat is te lezen in de jaarrekening 2019.

### 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 2019 is onze vermogenspositie sterk verbeterd. Dit komt voornamelijk door de waardestijging van ons woningbezit.

## Solvabiliteit en loan to value

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

- Eigen huurbeleid: in de marktwaarde wordt uitgegaan van markthuren bij mutatie, maar bij corporaties zijn de huren gemaximeerd en worden streefhuren toegepast.
- Geen verkopen: in de beleidswaarde gaan we uit van 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.

Figuur 3 **Verloop solvabiliteit 2018 - 2019**



Figuur 4 **LtV Beleidswaarde begroting 2020**



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 op korte termijn kunnen voldoen, hanteren we conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de 'interest coverage ratio' (ICR) .

In bovenstaande grafieken staan de normen voor solvabiliteit en LtV zoals deze in 2019 golden. In April 2020 heeft WSW de solvabiliteitsnorm verlaagd tot 15% en de LtV norm opgetrokken naar 85%.

### Interest coverage ratio (ICR)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Oftewel: kunnen we de rentelasten betalen uit het saldo van de gewone uitgaven? Een ICR van 1,0 geeft aan dat dit saldo gelijk is aan de (netto) rentelasten. Wij houden een minimumeis van 1,4 aan. Dit is gelijk aan de eis die het WSW hanteert. Ten opzichte van vorig jaar stijgt deze fors door lagere personeelskosten en onderhoudslasten.

Figuur 5 Verloop ICR 2018 - 2019



### 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.

## 1.8.2 Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit komt doordat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit geldt vooral voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is de grootste post waarvan we een inschatting moeten maken voor de jaarrekening.



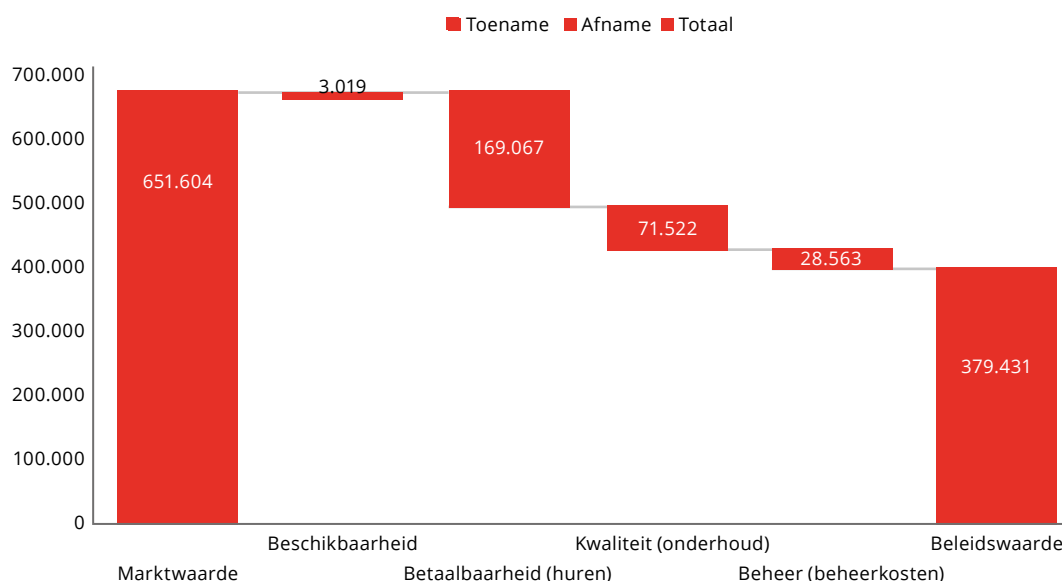
De beleidswaarde is pas in 2018 ingevoerd. Ontwikkeling van het waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde. Dit hangt onder meer samen met het volgende:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op onze schatting van de nieuwe huur bij mutatie, rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde, onder meer vanwege afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Full-variant corporaties: de beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde, door middel van een aantal beleidswaarde-specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op het door-exploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde is theoretisch mogelijk lager als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud), en kan daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is mogelijk dat de disconteringsvoet de komende jaren hierdoor nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

## Vershil tussen marktwaarde en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

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. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 270 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. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen.

Figuur 6 Van marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000,-)



### 1.8.3 Risicomanagement

In 2018 hebben we risicomanagement geïmplementeerd. De focus ligt daarbij op strategische en tactische risico's. Deze risico's bepalen het succes op lange termijn inzake de realisatie van de gestelde doelen. Vaak hebben deze risico's de meeste invloed op de continuïteit van de organisatie. Door middel van risicomanagement kan transparant over de risico's worden gerapporteerd aan de organisatie zelf, de RvC en de buitenwereld (zoals de 24 business risk vragen van het WSW).

Aan de hand van onze doelstellingen vanuit het ondernemingsplan, de begroting en de prestatieafspraken met gemeenten hebben we de risico's in kaart gebracht en een strategiekaart gemaakt. Aan de hand van deze strategiekaart heeft het MT de belangrijkste risico's geïdentificeerd die het behalen van de doelstellingen bedreigen. Ook de RvC wordt hierbij betrokken. De RvC krijgt door middel van rapportages over de bereikte resultaten en de ervaren risico's en risicobeheersing inzicht in de strategierealisatie. De implementatie van het risicomanagementproces is vanwege andere organisatieuitdagingen opgeschoven en wordt in 2020 afgerond.

We zetten meer in op procesgericht werken. Met het oog daarop worden alle processen samen met de betrokken medewerkers herschreven. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de operationele risico's die medewerkers zien. Deze risico's worden apart benoemd. Ook de beheersmaatregelen worden vastgelegd. Dit vormt de input voor het nieuwe interne controleplan. Hiermee gaan wij ervanuit dat wij de grootste risico's hebben geborgd.

Er is nog geen uitgewerkt risicomanagementsysteem. Dit gemis wordt zeker onderkend. In 2018 hebben we een stappenplan gemaakt dat leidt tot definitieve implementatie in 2020. Niettemin worden in de processen reeds maatregelen getroffen ter verkleining van risico's die zich mogelijk voordoen. Daarnaast vinden er vanuit een controleplan diverse controles plaats. Ook staan het MT en de RvC bij alle zaken waarover zij besluiten stil bij de mogelijke risico's. In de managementrapportage vindt door middel van stoplichten sturing plaats. Hierna lichten we de benoemde risico's toe.

#### Coronacrisis

De COVID-19-crisis die begin 2020 uitbrak, vraagt in de hele wereld aandacht, en daarmee ook van Wierden en Borgen. 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. Gezien de onbekendheid met deze situatie volgen de maatregelen deels ook op de ontwikkelingen. De COVID-19 crisis raakt alle afdelingen, processen en onderdelen van de begroting en vraagt op alle punten risicobewaking. We moeten rekening houden met een langere periode waarin maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor de komende periode zien we de volgende aandachtspunten en vragen:

- Huurders die in betalingsproblemen komen. Hoe gaan we daarmee om?
- Uitzettingen in verband met huurachterstanden zijn vooralsnog niet aan de orde.
- Aannemers en toeleveranciers kunnen de afspraken niet (volledig) nakomen, vanwege gebrek aan capaciteit en/of materiaal of willen om gezondheidsrisico's het werk nu niet uitvoeren. In overleg met de aannemers streven we ernaar geplande activiteiten zoveel mogelijk doorgang te laten vinden.
- Medewerkers lopen het risico besmet te raken. Hoe beschermen we hen optimaal? We volgen de richtlijnen van het RIVM. Medewerkers krijgen de vrijheid om hun eigen keuzes te maken vooral bij contacten met huurders.
- Hoe optimaliseren we ons gebouw voor een 1,5 meter-economie?
- Wat doen we als een groot deel van het personeel besmet raakt? Welke functies zijn cruciaal en hoe houden we deze in de lucht?
- Hoe gaan we om met contacten tussen huurders, medewerkers en aannemers, in welke situatie vinden we dit oké en wanneer niet?
- Waar raakt deze crisis onze strategie, moeten we onze ambities bijstellen? Wanneer doen we dit dan en communiceren we hierover?
- Heeft de crisis effect voor de waarde van ons vastgoed en daarmee voor onze financiële mogelijkheden qua investeringen in ons bezit?
- Zorgt de crisis voor een renteverhoging? Welk effect heeft dit op onze investeringsruimte?

Door de COVID-19 crisis komen we niet meteen in de financiële problemen. We blijven zorgdragen voor het huisvesten van huurders, zonder dat we hierbij grote financiële risico's lopen. De huur wordt nog grotendeels betaald. De noodzakelijke processen zoals het verhuurmutatieproces en het noodzakelijke onderhoud lopen door. Er ontstaan wel achterstanden in de realisatie van planmatig onderhoud en in de diverse verbeterings- en sloop-nieuwbouw projecten, omdat overleg met (groepen) huurders momenteel zeer lastig is.

## Aardbevingen

Adviesbureau Naris heeft in samenwerking met de C13-corporaties, die allemaal betrokken zijn bij de aardbevingsproblematiek, de risico's rond aardbevingen benoemd. Het rapport is gepresenteerd aan de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Doel hiervan is om inzicht te geven in de extra risico's die de corporaties in dit gebied lopen.

Uit het rapport blijkt dat er veel kennis van en aandacht is voor de risico's als gevolg van aardbevingen. De risico's binnen de invloedssfeer van de corporaties worden goed beheerst. Communicatie en planningen zijn bepalend. Wel is er sprake van een imagorisico. Dit betekent dat corporaties de huurders goed moeten blijven informeren, zodat ook voor hen duidelijk is dat de opgelopen vertragingen niet door ons zijn veroorzaakt. Er liggen grote risico's buiten de invloedssfeer van de corporaties. Dit betreft de waardedaling van het bezit, de meerkosten voor nieuwbouw en de stijging van exploitatiekosten door herstelwerkzaamheden, extra inzet van personeel en advieskosten. We trekken als corporaties in het bevingsgebied gemeenschappelijk op met huurdersorganisaties en gemeenten om deze risico's te beperken. Ook is het van belang om met scenario's te werken. Dit wordt in 2020 verder opgepakt.

### Macro-economische risico's

Macro-economische ontwikkelingen zijn lastig te beïnvloeden. Wij zien op macro-economisch gebied de volgende belangrijke risico's:

- Politieke en regelgevingsrisico's. Deze risico's zijn moeilijk te beheersen. We volgen de ontwikkelingen actief, zodat we hier snel en adequaat op kunnen acteren.
- Renterisico's voor de bestaande portefeuille en nieuw aan te trekken leningen. Deze risico's beheersen we door het renterisico zoveel mogelijk over de jaren te spreiden.

### Belastingen

We gaan de organisatie beter inrichten op de beheersing van risico's die verbonden zijn met belastingen. In 2020 gaan we de fiscale bewustwording binnen de gehele organisatie versterken, onder leiding van de nieuwe manager Financiën & Ondersteuning.

### Risicomanagement bij investeringsbeslissingen

Risicomanagement bij investeringsbeslissingen is onderdeel van het risicomanagement. Dit krijgt aandacht in de diverse beslisdocumenten die in het MT worden behandeld.

### Treasury risico's

Risicobeheer inzake treasury betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van strategische, tactische en operationele risico's. We nemen maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten, om de gestelde doelstellingen te realiseren. We onderkennen de volgende risico's op het gebied van treasury: renterisico, opslagrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico (beschikbaarheidsrisico), valutarisico, juridisch risico, operationeel risico en productrisico. Op deze risico's zijn beheersingsmaatregelen getroffen. Deze zijn opgenomen in de diverse reglementen en statuten, zoals het treasury statuut.



De opzet en werking van het treasury proces wordt jaarlijks getoetst door de controller. De directeur-bestuurder zorgt ervoor dat het bij de treasury activiteiten betrokken personeel voldoende deskundig is en blijft, door opleidingseisen te stellen. De RvC beschikt over voldoende kennis van de treasury producten en de daarmee verbonden risico's. De RvC heeft een Auditcommissie die zich hierover buigt.

### **Risico-overschrijding**

Indien richtlijnen of normen worden overschreden, wordt dit direct gemeld aan de directeur-bestuurder. Hij meldt dit aan de RvC. We stellen dan direct een plan van aanpak op om ervoor te zorgen dat we binnen een redelijke termijn weer voldoen aan de richtlijnen en normen. Als we tussentijdse streefwaarden onvoldoende behalen, waardoor mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, meldt de directeur-bestuurder dit direct aan de Aw.

## **1.8.4 Wet- en regelgeving**

### **Compliance en AVG**

Met compliance borgen wij de naleving van de wet- en regelgeving, (governance) regelingen en reglementen. Het afgelopen jaar hebben de security en privacy officer verder gewerkt aan de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Er was in 2019 één melding van een datalek. Een verkoopdossier uit 2018 heeft veel aandacht gevraagd. Daarnaast stond financiering van een van de deelnemingen op de agenda.

## **1.8.5 Integriteit**

### **Vertrouwenspersonen**

Op 5 februari 2019 is besloten om een externe vertrouwenspersoon voor Ongewenste Omgangsvormen en Integriteit en te benoemen. In 2019 zijn geen meldingen en/of klachten ontvangen door de externe vertrouwenspersoon. In 2020 wordt de integriteitscode onder de loep genomen en zo nodig geactualiseerd.

### 1.8.6 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, 17-6-2020

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



## 2. jaarrekening

## 2.1 Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

|                                                         |     | 31 december<br>2019 | 31 december<br>2018 |
|---------------------------------------------------------|-----|---------------------|---------------------|
|                                                         |     | €                   | €                   |
| <b>ACTIVA</b>                                           |     |                     |                     |
| <b>Vaste activa</b>                                     |     |                     |                     |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              | (1) |                     |                     |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            |     | 642.898.036         | 574.487.142         |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       |     | 8.706.456           | 7.915.505           |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |     | 6.236.288           | 1.742.076           |
|                                                         |     | <u>657.840.780</u>  | <u>584.144.723</u>  |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           | (2) | 2.131.782           | 2.055.900           |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          | (3) |                     |                     |
| Deelnemingen                                            |     | 10.659              | 24.789              |
| Latente belastingvordering(en)                          |     | 3.663.302           | 2.898.527           |
| Embedded Swaptions                                      |     | 109.962             | 124.119             |
|                                                         |     | <u>3.783.923</u>    | <u>3.047.435</u>    |
| <b>Vlottende activa</b>                                 |     |                     |                     |
| <b>Voorraden</b>                                        | (4) | 1.936.053           | 604.750             |
| <b>Vorderingen</b>                                      | (5) |                     |                     |
| Huurdebiteuren                                          |     | 162.505             | 172.919             |
| Vennootschapsbelasting                                  |     | 5.074.456           | 3.482.712           |
| Overige vorderingen                                     |     | 277.034             | 224.332             |
| Overlopende activa                                      |     | 1.089.166           | 2.717.214           |
|                                                         |     | <u>6.603.161</u>    | <u>6.597.177</u>    |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | (6) | 2.857.130           | 3.170.418           |
|                                                         |     | <u>675.152.829</u>  | <u>599.620.403</u>  |

|                                                      |      | 31 december<br>2019 | 31 december<br>2018 |
|------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
|                                                      |      | €                   | €                   |
| <b>PASSIVA</b>                                       |      |                     |                     |
| <b>Eigen vermogen</b>                                | (7)  |                     |                     |
| Herwaarderingsreserve                                |      | 264.362.884         | 217.093.329         |
| Overige reserves                                     |      | 216.383.506         | 196.017.395         |
|                                                      |      | <u>480.746.390</u>  | <u>413.110.724</u>  |
| <b>Voorzieningen</b>                                 | (8)  |                     |                     |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen      |      | 4.465.432           | 6.089.510           |
| Overige voorzieningen                                |      | 229.424             | 150.523             |
|                                                      |      | <u>4.694.856</u>    | <u>6.240.033</u>    |
| <b>Langlopende schulden</b>                          | (9)  |                     |                     |
| Leningen overheid                                    |      | 4.155.256           | 4.418.022           |
| Schulden aan kredietinstellingen                     |      | 160.762.295         | 146.840.234         |
| Waarborgsommen                                       |      | 2.680               | 2.680               |
| Overige schulden                                     |      | 9.847.900           | 6.457.851           |
|                                                      |      | <u>174.768.131</u>  | <u>157.718.787</u>  |
| <b>Kortlopende schulden</b>                          | (10) |                     |                     |
| Schulden aan kredietinstellingen                     |      | 2.017.808           | 2.308.097           |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden        |      | 1.340.705           | 9.056.677           |
| Schulden aan leveranciers                            |      | 1.734.998           | 6.200.990           |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen |      | 1.483.248           | 875.140             |
| Overlopende passiva                                  |      | 8.366.693           | 4.109.955           |
|                                                      |      | <u>14.943.452</u>   | <u>22.550.859</u>   |
|                                                      |      | <u>675.152.829</u>  | <u>599.620.403</u>  |

## 2.2 Winst- en verliesrekening over 2019

|                                                                  |      | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                                  |      | €                 | €                 |
| Huuropbrengsten                                                  | (11) | 41.365.095        | 40.829.439        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (12) | 736.198           | 703.536           |
| Lasten servicecontracten                                         | (13) | -537.571          | -462.017          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | (14) | -3.419.905        | -4.773.455        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (15) | -12.377.708       | -13.335.685       |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (16) | -7.686.923        | -7.686.520        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           |      | <b>18.079.186</b> | <b>15.275.298</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | (17) | 2.925.243         | 4.691.210         |
| Verkoopkosten vastgoedportefeuille                               | (17) | -139.247          | -144.299          |
| Toegerekende organisatiekosten                                   |      | -148.242          | -318.296          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        |      | -1.930.082        | -3.542.518        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |      | <b>707.672</b>    | <b>686.097</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | (18) | -6.592.797        | -8.438.942        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (19) | 69.317.618        | 16.800.947        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |      | <b>62.724.821</b> | <b>8.362.005</b>  |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | (20) | 330.419           | 318.568           |
| Kosten overige activiteiten                                      | (21) | -227.976          | -1.246.796        |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       |      | <b>102.443</b>    | <b>-928.228</b>   |
|                                                                  |      | <b>5.074.456</b>  | <b>3.482.712</b>  |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (22) | <b>-1.342.452</b> | <b>-1.469.884</b> |
|                                                                  |      | <b>1.089.166</b>  | <b>2.717.214</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | (23) | <b>-323.757</b>   | <b>-426.708</b>   |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         |      | <b>79.947.913</b> | <b>21.498.580</b> |
| Financiële baten en lasten                                       | (24) | -9.019.636        | -6.591.856        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                |      | <b>70.928.277</b> | <b>14.906.724</b> |
| Belastingen                                                      | (25) | -3.278.481        | 4.795.326         |
| Resultaat deelnemingen                                           | (26) | -14.130           | -11.605           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |      | <b>67.635.666</b> | <b>19.690.445</b> |

## 2.3 Kasstroomoverzicht 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                         | 2019       |             | 2018        |             |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                         | €          | €           | €           | €           |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |            |             |             |             |
| <i>Operationele Ontvangsten</i>                         |            |             |             |             |
| Huren                                                   | 41.831.743 |             | 41.855.000  |             |
| Vergoedingen                                            | 501.556    |             | 772.000     |             |
| Overige Bedrijfsontvangsten                             | 162.024    | -7.686.923  | 662.000     |             |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)    | 29.605     |             | 8.000       |             |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        |            | 42.524.928  |             | 43.297.000  |
| <i>Operationele Uitgaven</i>                            |            |             |             |             |
| Betalingen aan werknemers                               | -4.182.342 |             | -4.844.000  |             |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -9.781.552 |             | -7.676.000  |             |
| Overige Bedrijfsuitgaven                                | -9.152.363 |             | -11.946.000 |             |
| Betaalde interest                                       | -5.918.813 |             | -6.130.000  |             |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -50.335    |             | -41.000     |             |
| Verhuurdersheffing                                      | -3.188.611 |             | -4.000.000  |             |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -36.190    |             | -54.000     |             |
| Vennootschapsbelasting                                  | -5.692.000 |             | -8.219.000  |             |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       |            | -38.002.206 |             | -42.910.000 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |            | 4.522.722   |             | 387.000     |

|                                                                   | 2019        |             | 2018       |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                                                                   | €           | €           | €          | €           |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |             |             |            |             |
| <i>MVA Ingaande Kasstroom</i>                                     |             |             |            |             |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden |             | 2.646.434   | 2.533.000  |             |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden      | -           |             | 2.336.000  |             |
| Verkoopontvangsten grond                                          | 800         |             | -          |             |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                               | 9.113.975   |             | -          |             |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen       |             | 11.761.209  |            | 4.869.000   |
| <i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>                                    |             |             |            |             |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    | -18.371.656 |             | -1.336.000 |             |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 | -3.660.392  |             | -3.852.000 |             |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                     | -150.699    |             | -165.000   |             |
| Investerings overig                                               | -313.449    |             | -188.000   |             |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -12.899     |             | -201.000   |             |
| Verwerking van vastgoedbeleggingen                                |             | -22.509.095 |            | -5.742.000  |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |             | -10.747.886 |            | -873.000    |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |             |             |            |             |
| <i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>                           |             |             |            |             |
| Nieuwe te borgen leningen                                         |             | 15.000.000  |            | 12.400.000  |
| <i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>                          |             |             |            |             |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              |             | -9.088.124  |            | -14.772.000 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |             | 5.911.876   |            | -2.372.000  |
|                                                                   |             | -313.288    |            | -2.858.000  |
| <b>Liquide middelen</b>                                           |             |             |            |             |
| Mutatie liquide middelen                                          |             | 313.288     |            | 2.858.272   |
| Liquide middelen per 1 januari                                    | 3.170.418   |             | 6.028.690  |             |
| Liquide middelen per 31 december                                  | 2.857.130   |             | 3.170.418  |             |
|                                                                   |             | -313.288    |            | -2.858.272  |

## 2.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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.

### Aardbevingen

Woonstichting Wierden en Borgen (W&B) heeft een groot deel van haar bezit volledig in het aardbevingsgebied in Noordwest-Groningen. Dit heeft effect op onder meer de bedrijfsvoering en daarmee de verantwoording in de jaarrekening.

In deze paragraaf vermelden wij de effecten van de aardbevingen voor W&B. Allereerst 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 risico's, de beheersing daarvan en de gevolgen voor de jaarrekening.

#### 1. Vastgoedbezit in het aardbevingsgebied.

W&B heeft bezit in het aardbevingsgebied. In de marktwaarde is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen voor totaal € 370,8 miljoen. Het vastgoed is als volgt verdeeld over de diverse gemeenten en risicogebieden:

| Gebied       | Marktwaarde 2019 | WOZ-waarde 2019 | Aantal |
|--------------|------------------|-----------------|--------|
| Groningen    | € 38.004.625     | € 46.520.000    | 381    |
| Het Hogeland | € 275.997.386    | € 339.308.500   | 3.090  |
| Loppersum    | € 56.820.483     | € 71.347.000    | 716    |
| Eindtotaal   | € 370.822.494    | € 457.175.500   | 4.187  |

In deze risicogebieden is schade aan vastgoed waarneembaar. Het gebied van de gemeente Loppersum en de dorpen in de voormalige gemeente Ten Boer (met Ten Boer en Ten Post als grootste kernen) worden het zwaarst getroffen. In dit gebied is er sprake van frequente aardbevingen en zichtbare (aardbevings-)schade aan het bezit.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden.

De uitvoering van de schadeafhandeling was in 2019 in handen van de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG), Het Centrum voor Veilig Wonen (CVW) had een coördinerende rol in de uitvoering van het versterkingsprogramma. De rol van het CVW is per 1 januari 2020 overgenomen door de Nationaal Coördinator Groningen. W&B gaat er vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden. De nieuwe Wet Mijnbouwschade die naar verwachting het tweede kwartaal 2020 in werking treedt regelt dat de rijksoverheid via uitvoeringsorganen aansprakelijk wordt voor de financiële schade.

## **2. De effecten van aardbevingen op de waarde en de waardering van woningen**

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed. Dit raakt de jaarrekening voor zowel de marktwaarde in verhuurde staat en hiermee ook de beleidswaarde. Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van W&B. 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. W&B wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. W&B heeft in maart 2020, samen met andere corporaties in het bevingsgebied, de NAM aansprakelijk gesteld voor de waardevermindering. De corporaties hebben de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisor. Volgens dit model bedraagt voor W&B de waardevermindering € 49 miljoen.

## **3. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw**

W&B heeft nog geen volledig zicht op de aard en omvang van de schades als gevolg van aardbevingen, mede omdat de aardbevingen zeer regelmatig plaatsvinden. Het besluit van Minister Wiebes om te stoppen met de aardgaswinning in Groningen heeft geleid tot nieuwe normen voor en inventarisatie van de versterkingsoperatie. De bestaande afspraken worden na het nodige overleg en politiek debat uitgevoerd. Voor W&B betekent dit dat vooralsnog 849 woningen in het versterkingsprogramma zijn opgenomen. Ultimo 2019 zijn 178 versterkte woningen opgeleverd.

In 2018 is gestart met het H3V programma. Hierin had W&B 479 woningen. Hiervan zijn 232 woningen niet versterkt omdat het programma is gestopt. Door de NAM is hiervoor een afkoopsom betaald van in totaal €2,3 miljoen. Hierbij hoort een investeringsverplichting in deze woningen. Het genoemde ontvangen bedrag is als verplichting in de balans verwerkt.

## **4. Risico's en beheersing.**

Door de ligging van het vastgoed kan W&B worden geconfronteerd met mogelijke risico's ten aanzien van de waardering en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen. De risico's kunnen als volgt worden gedeuid:

### Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade).
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/ of 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).
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen overstaan (bouwschade).

### Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbende, overhead en projectontwikkeling.
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade 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 delen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan de vergoeding (huuropbrengsten en/of externe bijdragen) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Aw en het WSW. De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. W&B informeert de toezichthouders over de gevolgen voor hun portefeuilleplan en het strategisch vastgoedbeleid en -beheer.

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). W&B gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

### 5. Overheadkosten

In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. In 2020 moeten hierover nieuwe afspraken worden gemaakt.

### 6. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaat een aantal onzekerheden ten aanzien van de waardering van het DAEB en niet-DAEB vastgoed per 31 december 2019. 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 procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen. Hierbij gaat W&B er van uit dat de Rijksoverheid en daarmee de NAM de afspraken in het kabinetsbesluit van 17 januari 2014 zullen uitvoeren. Deze besluiten zijn bij het stoppen van de gaswinning in 2018 bevestigd dat de kosten van schade, versterking en waardevermindering worden vergoed. Het bepalen van de omvang van de schade is een punt van discussie en leidt tot veel (politiek) en zelfs schadestaatprocedures. Voor 628 van de 849 woningen die op dit moment in het versterkingsprogramma zitten moet nog een versterkingsadvies met een financiële regeling tot stand komen

W&B heeft beoordeeld of zij 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. Naar mening van de directeur-bestuurder, met de kennis per balansdatum is er geen aanleiding om te veronderstellen dat W&B hier niet toe in staat zou zijn.

Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. W&B schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als normaal in.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijziging zoals opgenomen onder latente belastingvorderingen.

### **Oordelen en schattingen**

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.

## **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.

### **Verstrekte leningen en overige vorderingen**

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

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

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

### **Afgeleide financiële instrumenten**

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-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 waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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

### **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.

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.

### Schattingswijziging

Wierden en Borgen neemt met ingang van boekjaar 2019 geen latente belastingvordering meer op voor toekomstige verkopen aangezien er door de stijging van de verkoopprijzen van woningen nauwelijks meer boekverliezen ontstaan. Steeds meer is er sprake van fiscale boekwinsten waar de herinvesteringsreserve op wordt toegepast. De totale impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 is € 0,3 miljoen negatief.

## 2.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### *(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

##### **Classificatie en kwalificatie**

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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 sociaal vastgoed en het commercieel 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 verhuurde 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.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

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

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 marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit is er in gelegen dat Wierden en Borgen bezit heeft in het aardbevingsgebied.

Voor BOG hanteert Wierden en Borgen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet- DAEB tak.

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 geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeelt of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudskosten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, 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.

### **Beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking hebbende op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

- Onderhoudsnorm: € 1.920,27
- Beheerlasten € 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.

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). 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.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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.

### **Herclassificaties**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de woning technisch opgeleverd wordt. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

### **Materiële vaste activa**

De onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. 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
- transportmiddelen 5 / 8 jaar
- automatiseringsapparatuur 3 / 5 jaar
- inrichting en inventaris 3 / 10 jaar

## 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 de door de groep, 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 de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft 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 waardeverminderingensverliezen worden direct in de winst-en- verliesrekening verwerkt.

## **Vorraden**

### **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 die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus 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 waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies van een kasstroom-genererende 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Een bijzonder waardevermindingsverlies 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 en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investering gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

### **Voorziening deelnemingen**

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

### **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.

## 2.6 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.

### 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 huurderwing 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 derwing 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 overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende management betrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

## Netto resultaat overige activiteiten

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

## Overige organisatiekosten

De 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 lease-overeenkomst 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

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 inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures 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 inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures 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.

## **2.7 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.

## 2.8 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.

## 2.9 Grondslagen gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

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

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

### Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledigtoezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEBactiviteiten, 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 h het inzicht toegelicht.

## 2.10 Toelichting op de balans per 31 december 2019

### VASTE ACTIVA

#### 1. Vastgoedbeleggingen

##### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

|                                                                              | DAEB vastgoed<br>in exploitatie |             | Niet-DAEB vastgoed<br>in exploitatie |            |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|
|                                                                              | 2019                            | 2018        | 2019                                 | 2018       |
|                                                                              | €                               | €           | €                                    | €          |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                                              |                                 |             |                                      |            |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                                            | 396.628.921                     | 390.417.217 | 12.601.341                           | 13.727.620 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaarder-<br>dering/duurzame waardevermindering | 177.858.221                     | 163.035.365 | -4.685.836                           | -5.486.882 |
| Stand per 1 januari                                                          | 574.487.142                     | 553.452.582 | 7.915.505                            | 8.240.738  |
| <i>Mutaties</i>                                                              |                                 |             |                                      |            |
| Investerings                                                                 | 6.828.774                       | 6.458.250   | -                                    | -          |
| Oplevering nieuwbouw stichtingskosten                                        | 2.344.361                       | 1.393.825   | -                                    | -          |
| Oplevering nieuwbouw lagere marktwaarde                                      | -861.523                        | -158.263    | -                                    | -          |
| Sloop verkrijgingsprijs                                                      | -691.738                        | -194.553    | 205.232                              | -9.852     |
| Sloop hogere marktwaarde                                                     | -1.907.892                      | -788.065    | -250.676                             | -11.643    |
| Verkopen verkrijgingsprijs                                                   | -1.005.759                      | -950.628    | -                                    | -1.116.428 |
| Verkopen hogere marktwaarde                                                  | -924.323                        | -559.515    | -                                    | 340.453    |
| Subsidies                                                                    | -17.200                         | -495.200    | -                                    | -          |
| Aanpassing marktwaarde                                                       | 64.646.194                      | 16.328.711  | 836.395                              | 472.237    |
| Totaal mutaties 2019                                                         | 68.410.894                      | 21.034.562  | 790.951                              | -325.233   |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                                            |                                 |             |                                      |            |
| Aanschaffingswaarde                                                          | 404.087.359                     | 396.628.921 | 12.350.664                           | 12.601.341 |
| Herwaarderings                                                               | 238.810.677                     | 177.858.221 | -3.644.208                           | -4.685.836 |
|                                                                              | 642.898.036                     | 574.487.142 | 8.706.456                            | 7.915.505  |

### Uitgangspunten marktwaarde

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

|                                | Aantal       | Marktwaarde<br>€   | Waarderings-<br>variant |
|--------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| Eengezinswoningen              | 5.450        | 513.735.875        | full                    |
| Meergezinswoningen             | 1.082        | 111.531.900        | full                    |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 24           | 2.091.932          | full                    |
| Maatschappelijk onroerend goed | 49)          | 4.318.035          | full                    |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 204          | 19.026.788         | full                    |
| Parkeergelegenheden            | 308          | 899.962            | full                    |
| <b>Totaal</b>                  | <b>7.117</b> | <b>651.604.492</b> |                         |

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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

|                                                 | 2020    | 2021    | 2022    | 2023 e.v. |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| <b>Parameters woongelegenheden</b>              |         |         |         |           |
| Exit Yield doorexpluiten                        | 7,79 %  | 7,79 %  | 7,79 %  | 7,79 %    |
| Exit Yield uitponen                             | 8,75 %  | 8,75 %  | 8,75 %  | 8,75 %    |
| Stijgingspercentage vrije verkoopwaarde         | 2,08 %  | 1,75 %  | 1,75 %  | 1,63 %    |
| Markthuur (jaarbasis)                           | 7.932   | 7.932   | 7.932   | 7.932     |
| Leegwaarde (gemiddeld)                          | 127.417 | 127.417 | 127.417 | 127.417   |
| Mutatieleegstand Niet-DAEB in maanden           | 3       | 3       | 3       | 3         |
| Mutatiekans                                     | 7,91 %  | 7,91 %  | 7,91 %  | 7,91 %    |
| Disconteringsvoet markt en object doorexpluiten | 6,59 %  | 6,59 %  | 6,59 %  | 6,59 %    |
| Disconteringsvoet markt en object uitponen      | 6,87 %  | 6,87 %  | 6,87 %  | 6,87 %    |

Voor 2019 geldt 0 maanden mutatieleegstand voor het DAEB bezit. Voor 2019 geldt 0 maanden verkoopleegstand voor het gehele bezit.

|                                                                   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 e.v. |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------|
| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b> |        |        |        |           |
| Contractduur bij verlenging nieuw contract (maanden)              | 5      | 5      | 5      | 5         |
| Exit Yield doorexpluiten                                          | 8,55 % | 8,55 % | 8,55 % | 8,55 %    |
| Disconteringsvoet doorexpluiten                                   | 6,05 % | 6,05 % | 6,05 % | 6,05 %    |

|                                                 | 2020    | 2021    | 2022    | 2023 e.v. |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| <b>Parameters parkeerplaatsen</b>               |         |         |         |           |
| Markthuur (jaarbasis)                           | 480     | 480     | 480     | 480       |
| Leegwaarde                                      | 4.509   | 4.509   | 4.509   | 4.509     |
| Stijgingspercentage vrije verkoopwaarde         | 1,00 %  | 1,00 %  | 1,00 %  | 1,00 %    |
| Disconteringsvoet markt en object doorexpluiten | 8,02 %  | 8,02 %  | 8,02 %  | 8,02 %    |
| Disconteringsvoet markt en object uitponen      | 8,16 %  | 8,16 %  | 8,16 %  | 8,16 %    |
| Exityield doorexpluiten                         | 15,50 % | 15,50 % | 15,50 % | 15,50 %   |
| Exityield uitponen                              | 10,34 % | 10,34 % | 10,34 % | 10,34 %   |
| Mutatiekans                                     | 10,00 % | 10,00 % | 10,00 % | 10,00 %   |

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatie-dossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wierden en Borgen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

## **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 827,38 miljoen (2018: 798,58 miljoen).

## **Verstrekke zekerheden**

Zonder toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekke borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

## **Beleidswaarde**

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 Wierden en Borgen. De nettocontantewaarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien-capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien 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.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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 met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 372.516.985,- (2018: 287.093.732) voor de DAEB tak en € 6.914.133,- (2018: 6.424.884) 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 2019 en 31 december 2018 laat zich als volgt presenteren:

|                                   | 2019         |            | 2018         |           |
|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|-----------|
|                                   | DAEB         | Niet-DAEB  | DAEB         | Niet-DAEB |
|                                   | €            | €          | €            | €         |
| <b>Beleidswaarde</b>              |              |            |              |           |
| Marktwaaarde per 31 december      | 642.898.036  | 8.706.456  | 574.487.142  | 7.915.505 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | -2.834.877   | -185.024   | -68.317.251  | -633.829  |
| Betaalbaarheid (huren)            | -167.792.420 | -1.275.090 | -145.908.803 | -614.543  |
| Kwaliteit (onderhoud)             | -71.166.853  | -355.551   | -34.302.196  | -174.681  |
| Beheer (beheerkosten)             | -28.586.901  | 23.342     | -38.865.160  | -67.568   |
| Beleidswaarde per 31 december     | 372.516.985  | 6.914.133  | 287.093.732  | 6.424.884 |

### Uitgangspunten

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

| Uitgangspunten voor                   | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Disconteringsvoet (gemiddeld)         | 6,59%      | 7,44%      |
| Streefhuur per maand (gemiddeld)      | € 535,79   | € 494,74   |
| Lasten onderhoud per complex per jaar | € 1.920,27 | € 1.478,00 |
| Lasten beheer per complex per jaar    | € 898,63   | € 1.027,00 |

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. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,50% hoger                 | € 30.910.381 lager         |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                  | € 22.252.434 hoger         |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                 | € 34.417.107 lager         |

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                    | Vastgoed in ontwikkeling<br>bestemd voor eigen exploitatie |            |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|
|                                                    | 2019                                                       | 2018       |
|                                                    | €                                                          | €          |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                    |                                                            |            |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                  | 3.094.826                                                  | 4.345.499  |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -1.352.750                                                 | -517.223   |
| Herrekende stand per 1 januari                     | 1.742.076                                                  | 3.828.276  |
| <i>Mutaties</i>                                    |                                                            |            |
| Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie      | -2.123.141                                                 | -1.235.562 |
| Investeringsen                                     | 13.632.183                                                 | 1.939.953  |
| Waardeveranderingen                                | -1.309.556                                                 | -1.673.005 |
| In mindering vanuit voorziening ORT                | -5.705.274                                                 | -835.527   |
| Overboekingen naar voorraden                       | -                                                          | -282.059   |
| Totaal mutaties 2019                               | 4.494.212                                                  | -2.086.200 |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                  |                                                            |            |
| Aanschaffingswaarde                                | 13.294.312                                                 | 3.094.826  |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -7.058.024                                                 | -1.352.750 |
|                                                    | 6.236.288                                                  | 1.742.076  |

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2018 idem).

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

## 2. Materiële vaste activa

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

|                                                       | Bedrijf-<br>spanden | Vervoers-<br>middelen | Andere vaste<br>bedrijfs-<br>middelen | Totaal     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------|
|                                                       | €                   | €                     | €                                     | €          |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                       |                     |                       |                                       |            |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                     | 2.789.004           | 650.069               | 726.589                               | 4.165.662  |
| Cumulatieve afschrijvingen en<br>waardeverminderingen | -1.290.260          | -393.678              | -425.824                              | -2.109.762 |
|                                                       | 1.498.744           | 256.391               | 300.765                               | 2.055.900  |
| <i>Mutaties</i>                                       |                     |                       |                                       |            |
| Investeringsen                                        | 17.294              | 146.509               | 357.370                               | 521.173    |
| Desinvesteringen                                      | -                   | -                     | -42.386                               | -42.386    |
| Afschrijvingen                                        | -80.162             | -138.741              | -129.549                              | -348.452   |
| Overboeking naar vastgoed<br>in ontwikkeling          | -                   | -                     | -54.453                               | -54.453    |
| Totaal mutaties 2019                                  | -62.868             | 7.768                 | 130.982                               | 75.882     |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                     |                     |                       |                                       |            |
| Aanschaffingswaarde                                   | 2.806.298           | 796.578               | 987.118                               | 4.589.994  |
| Cumulatieve afschrijvingen<br>en waardeverminderingen | -1.370.422          | -532.419              | -555.371                              | -2.458.212 |
|                                                       | 1.435.876           | 264.159               | 431.747                               | 2.131.782  |

Beginstand van investeringen in aardbevingprojecten is overgeheveld naar activa in ontwikkeling.

### Afschrijvingen

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

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

### 3. Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

|                      | Stand per 1 januari 2019 | Aandeel in het resultaat waarin wordt deelgenomen | Stand per 31 december 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
|                      | €                        | €                                                 | €                          |
| Woonstade Holding BV | 23.417                   | -14.130                                           | 9.287                      |
| WoningNet NV         | 1.372                    | -                                                 | 1.372                      |
| <b>Totaal</b>        | <b>24.789</b>            | <b>-14.130</b>                                    | <b>10.659</b>              |

Woningstichting Wierden en Borgen heeft een 100% belang in Woonstade Holding B.V. 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 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

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 2,36%.

|                                                                | 2019             | 2018             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                | €                | €                |
| <i>Latente belastingvorderingen inzake extendible leningen</i> |                  |                  |
| Stand per 1 januari                                            | 1.767.000        | 386.053          |
| Mutaties                                                       | 827.116          | 1.380.947        |
| Stand per 31 december                                          | <b>2.594.116</b> | <b>1.767.000</b> |

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de extendible leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 10.390.620. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 2.594.116.

Van de latente belastingvorderingen is ultimo 2019 naar verwachting maximaal € 432.500 waarbij we er van uitgaan dat het integrale verschil en de marktwaarde van het derivaat per 2025 is gerealiseerd (ultimo 2018; € 252.500).

Voor het integrale verschil van het derivaat is een latentie gevormd. Deze latentie is niet contant gemaakt vanwege het feit dat het achterliggende derivaat reeds contant is gemaakt.

|                                                     | 2019     | 2018    |
|-----------------------------------------------------|----------|---------|
|                                                     | €        | €       |
| <i>Latente belastingvorderingen inzake verkopen</i> |          |         |
| Stand per 1 januari                                 | 320.114  | 339.185 |
| Mutaties                                            | -320.114 | -19.071 |
| Stand per 31 december                               | -        | 320.114 |

Wierden en Borgen neemt met ingang van boekjaar 2019 geen latente belastingvordering meer op voor toekomstige verkopen aangezien er door de stijging van de verkoopprijzen van woningen nauwelijks meer boekverliezen ontstaan. Steeds meer is er sprake van fiscale boekwinsten waar de herinvesteringsreserve op wordt toegepast. De totale impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 is € 0,3 miljoen negatief.

|                                                                    | 2019      | 2018    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
|                                                                    | €         | €       |
| <i>Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel</i> |           |         |
| Stand per 1 januari                                                | 811.413   | 750.213 |
| Mutaties                                                           | 257.773   | 61.200  |
| Stand per 31 december                                              | 1.069.186 | 811.413 |

De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde, en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Het tijdelijke verschil in waardering bedraagt € 5.614.998.

#### **Embedded Swaptions**

|                           | 2019    | 2018    |
|---------------------------|---------|---------|
|                           | €       | €       |
| <i>Embedded Swaptions</i> |         |         |
| Stand per 1 januari       | 124.119 | 137.674 |
| Mutaties                  | -14.157 | -13.555 |
| Stand per 31 december     | 109.962 | 124.119 |

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

|                           | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------|------------|------------|
|                           | €          | €          |
| <b>Voorraad materiaal</b> |            |            |
| Voorraad materiaal        | 374.786    | 305.015    |
| <b>Grondposities</b>      |            |            |
| Diverse grondposities     | 1.561.267  | 299.735    |

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 ultima 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

|                                     | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | €          | €          |
| <b>Huurdebiteuren</b>               |            |            |
| Huurdebiteuren                      | 362.505    | 372.919    |
| Af: Voorziening wegens oninbaarheid | -200.000   | -200.000   |
|                                     | 162.505    | 172.919    |

| Huurstand per maand en aantal huurders |           |     |
|----------------------------------------|-----------|-----|
| 3 maanden of meer                      | € 220.128 | 100 |
| 2 maanden                              | € 69.696  | 72  |
| 1 maand                                | € 72.682  | 250 |
| Totaal                                 | € 362.505 | 422 |

In de post huurdebiteuren is geen bedrag inbegrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

|                       | 2019    | 2018    |
|-----------------------|---------|---------|
|                       | €       | €       |
| Stand per 1 januari   | 200.000 | 200.000 |
| Dotatie               | 70.274  | -       |
| Onttrekking           | -70.274 | -       |
| Stand per 31 december | 200.000 | 200.000 |

|                               | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-------------------------------|------------|------------|
|                               | €          | €          |
| <b>Vennootschapsbelasting</b> |            |            |
| Vennootschapsbelasting        | 5.074.456  | 3.482.712  |

In de post vennootschapsbelasting is geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

#### Overige vorderingen

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Overige debiteuren  | 277.034 | 218.084 |
| Overige vorderingen | -       | 6.248   |
|                     | 277.034 | 224.332 |

In de overige vorderingen is geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

#### Overlopende activa

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Rente                          | 10        | -         |
| Verkoopwoningen                | 97.688    | -         |
| Vergoedingen inzake aardbeving | 191.100   | 73.214    |
| Subsidie NAM                   | -         | 2.547.000 |
| Step H3V                       | 776.300   | -         |
| Voorschot deurwaarders         | 24.068    | -         |
| Grondposties in erfpacht       |           | - 97.000  |
|                                | 1.089.166 | 2.717.214 |

\* Betreft in erfpacht uitgegeven gronden t.b.v. een tweetal in het verleden verkochte koopwoningen. De kopers zijn jaarlijks vanaf 1 januari 2020 een erfpachtcanon verschuldigd. Tot en met 2019 is de erfpachtcanon afgekocht bij de aankoopprijs. De kopers hebben het recht om de erfpacht per direct af te kopen. In 2020 zijn deze in erfpacht uitgegeven gronden verantwoord onder de grondposities.

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

## 6. Liquide middelen

|      | €                | €                |
|------|------------------|------------------|
| Bank | 2.857.130        | 3.169.977        |
| Kas  | -                | 441              |
|      | <u>2.857.130</u> | <u>3.170.418</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

|                                    | 2019               | 2018               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | €                  | €                  |
| Stand per 1 januari                | 217.093.329        | 203.457.352        |
| Overboeking vanuit overige reserve | 49.896.538         | 14.267.015         |
| Realisatie uit hoofde van verkoop  | -924.323           | -631.038           |
| Realisatie uit hoofde van sloop    | -1.702.660         | -                  |
| Stand per 31 december              | <u>264.362.884</u> | <u>217.093.329</u> |

Per 31 december 2019 is in totaal € 264 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 217 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald 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 € 270 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 marktwaaarde en beleids-waarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huur-stijgingen de marktwaaarde 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 beheers-lasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## Overige reserves

|                                        | 2019        | 2018        |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
|                                        | €           | €           |
| Stand per 1 januari                    | 196.017.395 | 189.962.927 |
| Resultaat boekjaar                     | 67.635.666  | 19.690.445  |
| Overboeking naar herwaarderingsreserve | -49.896.538 | -14.267.015 |
|                                        | 213.756.523 | 195.386.357 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve   | 2.626.983   | 631.038     |
| Stand per 31 december                  | 216.383.506 | 196.017.395 |

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 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 30-06-2019.

De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Voorstel tot resultaatbestemming 2019

Vooruitlopend op de RvC vergadering op 16-06-2020 is het voorstel om het resultaat aan de overige reserve toe te voegen.

## 8. Voorzieningen

### Onrendabele investeringen en herstructureringen

|                                              | 2019       | 2018      |
|----------------------------------------------|------------|-----------|
|                                              | €          | €         |
| <i>Voorziening onrendabele investeringen</i> |            |           |
| Stand per 1 januari                          | 6.089.510  | -         |
| Dotatie                                      | 4.081.197  | 6.924.566 |
| Onttrekking                                  | -5.705.275 | -835.056  |
| Stand per 31 december                        | 4.465.432  | 6.089.510 |

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Voor de volgende projecten is een voorziening opgenomen:

|                                  |   |           |
|----------------------------------|---|-----------|
| Standwerker Centrumplan Ten Boer | € | 384.235   |
| Fase 2 Leens                     | € | 496.590   |
| Molukse wijk                     | € | 3.584.607 |
|                                  | € | 4.465.432 |

## Overige voorzieningen

|                            | 2019    | 2018    |
|----------------------------|---------|---------|
|                            | €       | €       |
| <i>Voorziening Jubilea</i> |         |         |
| Stand per 1 januari        | 150.523 | 163.425 |
| Dotatie                    | 78.901  | -       |
| Onttrekking                | -       | -12.902 |
| Stand per 31 december      | 229.424 | 150.523 |

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 € 721. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 43.167

## 9. Langlopende schulden

### Leningen overheid

|                                        | 2019      | 2018      |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
|                                        | €         | €         |
| <i>Leningen overheid</i>               |           |           |
| Stand per 1 januari                    | 4.670.341 | 4.912.634 |
| Aflossing                              | -252.319  | -242.293  |
| Stand per 31 december                  | 4.418.022 | 4.670.341 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -262.766  | -252.319  |
| Langlopend deel per 31 december        | 4.155.256 | 4.418.022 |

In de jaarrekening over 2018 was het kortlopende deel van de langlopende schulden niet apart zichtbaar gemaakt. In de jaarrekening van 2019 is de aflossingsverplichting komend boekjaar ook in de vergelijkende cijfers toegevoegd.

### Schulden aan kredietinstellingen

|                                        |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Leningen kredietinstellingen</i>    |             |             |
| Stand per 1 januari                    | 155.644.592 | 157.773.892 |
| Opgenomen gelden                       | 15.000.000  | 12.400.000  |
| Af: Aflossing                          | -8.804.358  | -14.529.300 |
| Stand per 31 december                  | 161.840.234 | 155.644.592 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -1.077.939  | -8.804.358  |
| Langlopend deel per 31 december        | 160.762.295 | 146.840.234 |

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 2019 bedraagt € 228.923.471.

### Borging door WSW

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 165.888.000 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant van € 370.172 zijn er garanties door overheden verstrekt.

### Gemiddelde rentepercentage

Per 31 december 2019 is het gemiddelde rente percentage 3,15%

### Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2019 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 14,2 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 € 1.340.705 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### Rentepercentages

|           |             |
|-----------|-------------|
| Roll over | 16.900.000  |
| 0% - 2%   | 16.553.628  |
| 2% - 3%   | 18.010.803  |
| 3% - 4%   | 60.307.567  |
| 4% - 5%   | 53.709.438  |
| 5% - 6%   | 776.818     |
| > 6%      | -           |
|           | 166.258.254 |

#### Renteherzienings-periode

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 1 tot 4 maanden      | 16.900.000  |
| 6 maanden tot 1 jaar | 543.024     |
| 1 tot 5 jaar         | 1.682.306   |
| 5 tot 10 jaar        | 6.500.000   |
| 10 jaar en langer    | -           |
|                      | 166.258.254 |

#### Resterende looptijd

|                  |             |
|------------------|-------------|
| < 1 jaar         | -           |
| 1 tot 5 jaar     | 33.806.656  |
| 5 tot 10 jaar    | 33.595.137  |
| 10 tot 15 jaar   | 28.362.890  |
| 15 tot 20 jaar   | 34.551.334  |
| 20 jaar en lager | 35.942.237  |
|                  | 166.258.254 |
|                  | 166.258.254 |

|            | Overheid  | Krediet     | Totaal      |
|------------|-----------|-------------|-------------|
| Vast       | 4.418.022 | 129.940.232 | 134.358.254 |
| Variabel   |           | 16.900.000  | 16.900.000  |
| Extendible |           | 10.000.000  | 10.000.000  |
| Basis      |           | 5.000.000   | 5.000.000   |
|            | 4.418.022 | 161.840.232 | 166.258.254 |

|                         | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-------------------------|------------|------------|
|                         | €          | €          |
| <b>Waarborgsommen</b>   |            |            |
| Waarborgsommen          | 2.680      | 2.680      |
| <b>Overige schulden</b> |            |            |
| Stand per 1 januari     | 6.457.851  | 6.006.680  |
| Waardemutatie           | 3.390.049  | 451.171    |
|                         | 9.847.900  | 6.457.851  |

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

|                                   | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
|                                   | €         | €         |
| Nog niet vervallen rente leningen | 1.874.950 | 2.114.167 |
| Vervallen rente en aflossing      | 142.858   | 193.930   |
|                                   | 2.017.808 | 2.308.097 |

### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

|                   |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|
| Overheidsleningen | 262.766   | 252.319   |
| Leningen          | 1.077.939 | 8.804.358 |
|                   | 1.340.705 | 9.056.677 |

### Schulden aan leveranciers

|             |           |           |
|-------------|-----------|-----------|
| Crediteuren | 1.734.998 | 6.200.990 |
|-------------|-----------|-----------|

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

|                               |           |         |
|-------------------------------|-----------|---------|
| Omzetbelasting                | 1.274.092 | 670.466 |
| Loonheffing                   | 106.378   | 107.666 |
| Pensioenen                    | 67.952    | 64.810  |
| Premies sociale verzekeringen | 34.826    | 32.198  |
|                               | 1.483.248 | 875.140 |

|                                              | 31-12-2019       | 31-12-2018       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                              | €                | €                |
| <b>Overlopende passiva</b>                   |                  |                  |
| Vakantiedagen                                | 114.604          | 129.266          |
| Accountantskosten                            | 80.102           | 50.000           |
| Afrekening beheerwoningen                    | 102.741          | -                |
| Aandeel verkoopresultaat Nijestee            | -                | 191.840          |
| Huurvoorstanden                              | 434.019          | 529.809          |
| Renteswap derivaat                           | 652.682          | 734.268          |
| Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen | 2.015.000        | -                |
| NAM 2023/2024                                | 2.276.099        | -                |
| Vergoeding aardbevingsschades huurders       | 71.850           | -                |
| TCMG aardbevingsschades                      | 1.163.380        | -                |
| Uit te voeren projecten 2020                 | 1.371.942        | -                |
| NAM bijdrage sloop nieuwbouw                 | -                | 2.457.000        |
| Nog te ontvangen facturen                    | 7.257            | -                |
| Buurtbemiddeling                             | 4.000            | -                |
| Overige                                      | 73.017           | 17.772           |
|                                              | <b>8.366.693</b> | <b>4.109.955</b> |

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 € 362.505 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

## 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 renteafspraken 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 75% over leningen met een variabele hoofdsom en een bepaald percentage (2018 en 2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde reguliere leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Per 31 december 2019 heeft Woningstichting Wierden en Borgen een aangegane obligoverplichting van € 15.209.291 (2018: € 15.133.559). 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 € 7.873.227.

### 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 2018 is door de minister vastgesteld op € 15.300.886. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,21 per woongegelegenheid en circa € 0,0223 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2019 en verder) is nog niet vastgesteld. Aangegeven is dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woongegelegenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

### Vierwaarde B.V.

Vierwaarde B.V. (betreft via Woonstade Holding B.V. een indirecte deelneming van Wierden en Borgen waarin een aandelenbelang van 16,67% wordt gehouden) heeft de rechten verworven voor de afname van kavels in de Groningse wijk Meerstad. Hiervoor is een betaling verricht van € 6 miljoen. Vierwaarde verwacht dat de tegenpartij niet (geheel) aan haar verplichtingen kan voldoen en heeft deze positie volledig afgewaardeerd naar € 1. De directie van Vierwaarde B.V. heeft juridische stappen ondernomen om de rechten alsnog te verkrijgen.

## 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 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 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:

- 2020: € 42.000;
- 2021: € 42.000;
- 2022: € 42.000.

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:

Hier is nog geen zitting voor gepland door de rechtbank voor behandeling van de aangespannen zaak tegen de heffing rioolheffing 2014.

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 2018 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,591% van de WOZwaarde van de woningen en loopt op tot 0,593% in 2022 en is vanaf 2023 0,567%. Het tarief 2019 van 0,0561% is indicatief. Het voor 2019 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014II. Over het voor 2019 geldende tarief is nog parlementaire behandeling gaande.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 710,68 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 € 250.000 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 € 26.000. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

- < 1 jaar: € 9.000
- 1 tot 5 jaar: € 17.000
- > 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.

## 2.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11. Huuropbrengsten

|                                                             | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                             | €          | €          |
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>         |            |            |
| Woningen en woongebouwen                                    | 40.984.462 | 40.502.297 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 261.310    | 262.948    |
| Overige huuropbrengsten                                     | 25.402     | -          |
|                                                             | 41.271.174 | 40.765.245 |
| Huurderving                                                 | -465.342   | -498.713   |
| Huurderving wegens oninbaarheid                             | 5          | -          |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie      | 40.805.837 | 40.266.532 |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>    |            |            |
| Woningen en woongebouwen                                    | 323.169    | 336.841    |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 256.244    | 252.126    |
|                                                             | 579.413    | 588.967    |
| Huurderving wegens leegstand                                | -20.155    | -26.060    |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 559.258    | 562.907    |
| Totaal huuropbrengsten                                      | 41.365.095 | 40.829.439 |

In 2019 kregen de meeste huurders met een inkomen onder € 42.436 in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van gemiddeld 2,1%. Voor onze vrije sector woningen is een gemiddelde huurverhoging van 4,1% 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 2017 tot 1 december 2018 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 en dat is 1,5%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6%.

#### Huurderving en huurachterstanden

|                                       | 2019  | 2018  |
|---------------------------------------|-------|-------|
|                                       | €     | €     |
| Huurderving in % van de nettohuur     | 1,16% | 1,27% |
| Huurachterstand in % van de nettohuur | 0,87% | 0,90% |
|                                       | 2,03% | 2,17% |

## 12. Opbrengsten servicecontracten

|                        | 2019    | 2018    |
|------------------------|---------|---------|
|                        | €       | €       |
| Leveringen en diensten | 752.795 | 769.150 |
| Vergoedingsderving     | -16.597 | -65.614 |
|                        | 736.198 | 703.536 |

Alle huuropbrengsten en serviceopbrengsten zijn in Nederland gerealiseerd.

## 13. Lasten servicecontracten

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Lasten servicecontracten | 537.571 | 462.017 |
|--------------------------|---------|---------|

## 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Toegerekende organisatiekosten | 3.419.905 | 4.296.547 |
| Kosten Aedes en AW             | -         | 476.908   |
|                                | 3.419.905 | 4.773.455 |

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 | 3.868.694 | 3.623.497 |
| Sociale lasten      | 634.252   | 587.505   |
| Pensioenlasten      | 586.976   | 545.412   |
|                     | 5.089.922 | 4.756.414 |

### Personeelsleden

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

|                            | 2019  | 2018  |
|----------------------------|-------|-------|
|                            | €     | €     |
| <i>Onderverdeeld naar:</i> |       |       |
| Algemeen                   | 0,67  | 1,00  |
| Bedrijfsvoering            | 12,04 | 12,44 |
| Staf                       | 7,54  | 6,12  |
| Vastgoed                   | 30,85 | 32,42 |
| Wonen                      | 23,01 | 22,27 |
|                            | 74,11 | 74,25 |

## 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/premiekort.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% 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. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

|                                           | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------|------------|------------|
|                                           | €          | €          |
| <b>Toerekening organisatiekosten</b>      |            |            |
| Lonen en salarissen                       | 5.089.922  | 4.756.414  |
| Uitzendkrachten, inleen, et cetera        | 2.895.202  | 1.485.602  |
| Overige personeelskosten                  | 620.227    | 440.769    |
| Huisvestingskosten                        | 332.359    | 173.266    |
| Overige lasten                            | 2.555.770  | 3.151.816  |
| Afschrijvingen                            | 58.654     | 269.925    |
| Toe te rekenen organisatiekosten          | 11.552.134 | 10.277.792 |
| <b>Organisatiekosten toegerekend aan:</b> |            |            |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten    | 3.419.905  | 4.296.547  |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten           | 2.675.821  | 3.129.849  |
| - Kosten overige activiteiten             | 225.509    | 703.763    |
| - Toegerekende organisatiekosten verkoop  | 148.242    | 318.296    |
| - Overige organisatiekosten               | 4.796.793  | 1.469.884  |
| - Leefbaarheid                            | 285.864    | 359.453    |
| Totaal toegerekende organisatiekosten     | 11.552.134 | 10.277.792 |

In 2019 zijn de overhead kosten verdeeld over de overige lasten, overige personeelskosten en salariskosten. In 2018 zaten de overhead kosten alleen in de overige lasten. De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat.

## 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Onderhoudslasten cyclisch      | 6.077.462  | 6.428.337  |
| Onderhoudslasten niet cyclisch | 3.624.425  | 3.777.499  |
| Toegerekende organisatiekosten | 2.675.821  | 3.129.849  |
|                                | 12.377.708 | 13.335.685 |

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Belastingen               | 3.490.191 | 3.566.380 |
| Verzekeringen             | 129.621   | -         |
| Verhuurdersheffing        | 3.188.611 | 4.000.077 |
| Kosten Aedes en heffingen | 95.857    | -         |
| Overige                   | 782.643   | 120.063   |
|                           | 7.686.923 | 7.686.520 |

## 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

|                                                           | 2019       | 2018       |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | €          | €          |
| Verkoopopbrengst                                          | 2.993.725  | 4.691.210  |
| Af: Verkoopkosten                                         | -139.247   | -144.299   |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                        | -148.242   | -318.296   |
| Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille            | -1.930.082 | -3.542.518 |
| Huurderving                                               | -68.482    | -          |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 707.672    | 686.097    |

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                             |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Overige waardeverandering                                                   | 1.161.563  | 7.609.641  |
| Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -1.094.163 | -829.301   |
| Waardeverandering als gevolg van sloop                                      | -2.445.985 | -          |
| Waardeverandering als gevolg van woningverbeteringen                        | 3.800.000  | -          |
| Resultaat projectontwikkeling                                               | -414.212   | -          |
|                                                                             | -6.592.797 | -8.438.942 |

### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed | 836.396    | 472.237    |
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed      | 68.481.222 | 16.328.710 |
|                                        | 69.317.618 | 16.800.947 |

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

### 18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                           | 2019       | 2018      |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
|                                           | €          | €         |
| <b>20. Opbrengst overige activiteiten</b> |            | -         |
| Overige bedrijfsopbrengsten               | 281.294    | 256.518   |
| Opbrengst beheer woningen                 | 49.125     | 49.084    |
| Erfpacht                                  | -          | 12.966    |
|                                           | 330.419    | 318.568   |
| <b>21. Kosten overige activiteiten</b>    |            |           |
| Kosten beheer woningen                    | 2.467      | 29.803    |
| Toegerekende organisatiekosten            | 225.509    | 703.763   |
| Kosten in verband met aardbevingsdossier  | -          | 489.417   |
| Overige bedrijfslasten                    | -          | 23.813    |
|                                           | 227.976    | 1.246.796 |
| <b>22. Overige organisatiekosten</b>      |            |           |
| Toegerekende organisatiekosten            | 4.382.581  | 1.469.884 |
| Uren projectleiding                       | -3.040.129 | -         |
|                                           | 1.342.452  | 1.469.884 |
| <b>Accountantshonoraria</b>               |            |           |
| Onderzoek van de jaarrekening             | 138.888    | 157.720   |
| Andere controle opdrachten                | 14.278     | 20.715    |
|                                           | 153.166    | 178.435   |

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.

|                                  | 2019    | 2018    |
|----------------------------------|---------|---------|
|                                  | €       | €       |
| <b>23. Leefbaarheid</b>          |         |         |
| Leefbaarheid (fysiek en sociaal) | 37.893  | 67.255  |
| Toegerekende organisatiekosten   | 285.864 | 359.453 |
|                                  | 323.757 | 426.708 |

## 24. Financiële baten en lasten

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 29.597     | 17.658     |
| Rentelasten en soortgelijke kosten     | -9.049.233 | -6.609.514 |
|                                        | -9.019.636 | -6.591.856 |

## 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 I en II). 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:

|                             | 2019       | 2018       |
|-----------------------------|------------|------------|
|                             | €          | €          |
| Vennootschapsbelasting 2017 | 15.657     | -858.151   |
| Vennootschapsbelasting 2018 | 53.112     | -33.631    |
| Vennootschapsbelasting 2019 | -4.112.025 | -3.397.788 |
| Mutatie actieve latenties   | 764.775    | 9.084.896  |
|                             | -3.278.481 | 4.795.326  |

## Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2019

Commercieel resultaat voor belastingen conform de winst- en verliesrekening 2019

70.914.147

|      |                                                            |             |             |
|------|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bij: | - Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie     | 6.133.945   |             |
|      | - Beperkt aftrekbare kosten                                | 15.475      |             |
|      | - Fiscaal lagere dotatie voorzieningen                     | 78.901      |             |
|      | - Fiscaal lagere lasten onderhoud                          | 0           |             |
|      | - Fiscaal lager resultaat FVA                              | 3.308.464   |             |
|      | - Fiscaal hogere boekwinst materiële vaste activa          | 15.192      |             |
|      | - Fiscaal lagere boekwaarde verkochte woningen             | 50.805      |             |
|      | - Saneringssteun                                           | 0           |             |
|      | - Geen verlies deelneming Vierwaarde B.V.                  | 13.972      |             |
|      | - ATAD-regeling                                            | 790.397     |             |
|      |                                                            |             | 10.407.151  |
| Af:  | - Fiscaal geen waardeveranderingen                         | -63.122.773 |             |
|      | - Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa       | -693.641    |             |
|      | - Fiscaal geen opbrengst woningverkoop                     | -1.004.072  |             |
|      | - Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last) | -1.430      |             |
|      | - Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                      | -3.281      | -64.825.197 |

### Belastbare winst 2019

**16.496.101**

Af: te verrekenen verlies

0

### Belastbaar bedrag 2019

**16.496.101**

|                              | Tarief   | Belastbaar |           |
|------------------------------|----------|------------|-----------|
| 1e schijf => tot 200.000     | € 19,00% | 200.000    | 38.000    |
| 2e schijf => vanaf € 200.000 | 25,00%   | 16.296.101 | 4.074.025 |

### Te betalen vennootschapsbelasting

**4.112.025**

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2019 bedraagt € 3.278.481, ofwel 4,6% van het resultaat voor belastingen (2018: -32,2%)

|  | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
|  | €    | €    |

## 26. Resultaat deelnemingen

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Aandeel resultaat Woonstade | -14.130 | -11.605 |
|-----------------------------|---------|---------|



## 2.12 Gebeurtenissen na balansdatum

### Covid-19

De uitbraak van het virus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Op dit moment is het lastig om een nauwkeurige impactanalyse te maken voor Wierden en Borgen, aangezien de ontwikkelingen een hoog tempo kennen en onbekend is hoe lang de situatie zich zal blijven voordoen. Hoewel de mogelijke financiële invloed op de bedrijfsvoering niet gedetailleerd ingeschat en geobjectiveerd is, blijkt uit de impactanalyse dat de financiële continuïteit niet in het geding is. De maandelijkse huurstromen zijn omvangrijk. Het onroerend goed is courant en waardevast en de (verwachte toekomstige) financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Een significante interventie is gezien de huidige COVID-19 situatie niet noodzakelijk. Ontwikkelingen worden continu en nauwlettend gemonitord en opgevolgd. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij passend.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie, onze huidige kennis, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande vermogensbuffer zijn wij van mening dat de door Wierden en Borgen bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt en dat wij ondanks de uitbraak van het coronavirus onze activiteiten in de toekomst kunnen voortzetten.

## Wnt-verantwoording 2019 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 2019 € 162.000 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 2019

| Bedragen x € 1                                              | R.T. Kramer | M.G. van Olfen       |
|-------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
|                                                             | €           | €                    |
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Directeur   | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 1/1 - 31/05 | 01/10-31/12          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)            | 1,0         | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                           | Ja          | Ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |             |                      |
| 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               |
| - onverschuldigd betaald bedrag                             | -           | -                    |
| <b>Bezoldiging</b>                                          | 50.523      | 38.732               |
| 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 2018

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Bestuurder  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband 2018 (in fte)            | 1,0         |
| Dienstbetrekking?                             | Ja          |
| <b>Bezoldiging</b>                            |             |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 126.520     |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 27.960      |
| <i>Subtotaal</i>                              | 154.480     |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 156.000     |
| <b>Bezoldiging</b>                            | 154.480     |

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

## Gegevens 2019

| Bedragen x € 1                                                         | P. van Heeswijk       |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                        | €                     | €                     |
| <b>Functiegegevens</b>                                                 | Directeur bestuurder- | Directeur bestuurder- |
| <b>Kalenderjaar</b>                                                    | 2019                  | 2018                  |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)        | 01/01<br>30/09        | 18/12<br>31/12        |
| Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar    | 9                     | 0,5                   |
| <b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>                    |                       |                       |
| Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar                      | 187                   | 182                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                          | 211.050               | 11.426                |
| Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | 222.476               |                       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                     |                       |                       |
| Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?                   | Ja                    |                       |
| Bezoldiging in de betreffende periode                                  | 141.480               | 7.740                 |
| Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12               | 149.220               |                       |
| -onverschuldigd betaald bedrag                                         | -                     |                       |
| Bezoldiging                                                            | 149.220               |                       |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan               | N.v.t.                |                       |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling            | N.v.t.                |                       |

## Gegevens 2019

| Bedragen x € 1                                              | E. Wiersma  | M.G. Berghuis | J. Poorta   | J.M. Vaneman |
|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|
|                                                             | €           | €             |             |              |
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Voorzitter  | Lid           | Lid         |              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 1/1 - 28/02 | 1/1 - 31/12   | 1/1 - 28/02 |              |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |             |               |             |              |
| Bezoldiging                                                 | 1.558       | 12.500        | 2.083       | -            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 4.050       | 16.200        | 2.700       | -            |
| - 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 2018

|                                               |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Voorzitter  | Lid         | Lid         | Lid         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 10/12 |
| <b>Bezoldiging</b>                            |             |             |             |             |
| Bezoldiging                                   | 5.500       | 8.511       | 8.511       | 8.511       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 23.400      | 15.600      | 15.600      | 14.702      |

## Gegevens 2019

| Bedragen x € 1                                              | M. Hilbolling | K. Blok | F. Haven                 | K. Parie                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------|--------------------------|------------------------------|
|                                                             | €             | €       |                          |                              |
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Lid           |         | Vice Lid<br>(t/m 20 feb) | Voorzitter<br>(vanaf 21 feb) |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 1/1 - 31/12   |         | 1/1 - 31/12              | 14/02 - 31/12                |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |               |         |                          |                              |
| Bezoldiging                                                 | 12.500        |         | 12.500                   | 16.233                       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 16.200        | -       | 16.200                   | 21.166                       |
| - 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 2018

|                                               |             |            |   |   |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|---|---|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Lid         | Lid        |   |   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    | 1/1 - 31/12 | 1/7 - 7/12 |   |   |
| <b>Bezoldiging</b>                            |             |            |   |   |
| Bezoldiging                                   | 8.511       | 3.440      | - | - |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 15.600      | 6.838      | - | - |

## Gegevens 2019

|                                                             |  |              |               |
|-------------------------------------------------------------|--|--------------|---------------|
|                                                             |  | M. Sulter    | J. Postema    |
| <b>Functiegegevens</b>                                      |  | Lid          | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  |  | 14/2 - 31/12 | 07/10 - 31/12 |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |  |              |               |
| Bezoldiging                                                 |  | 10.938       | 2.923         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               |  | 14.223       | 3.789         |
| 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.        |

## 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

|                                                                                                | R.T. Kramer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                | €           |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                         | Directeur   |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                               | 1,0         |
| Jaar waarin dienstverband is beëindigd                                                         | 2019        |
| <b>Individueel WNT-maximum ontslaguitkering</b>                                                | 75.000      |
| <b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>                                      | 3.789       |
| Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband<br>- onverschuldigd betaald bedrag | 45.955      |
| <b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>                                     | 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.      |

## 2.13 Gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

### Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

|                                                             | 2019        |            | 2018        |            |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                                                             | DAEB        | Niet-DAEB  | DAEB        | Niet-DAEB  |
|                                                             | €           | €          | €           | €          |
| <b>ACTIVA</b>                                               |             |            |             |            |
| <b>Vaste activa</b>                                         |             |            |             |            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |             |            |             |            |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 642.898.036 | -          | 574.487.142 | -          |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | -           | 8.706.456  | -           | 7.915.505  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 6.236.288   | -          | 1.742.077   | -          |
|                                                             | 649.134.324 | 8.706.456  | 576.229.219 | 7.915.505  |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |             |            |             |            |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.131.782   | -          | 2.055.900   | -          |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |             |            |             |            |
| Deelnemingen                                                | -           | 10.659     | -           | 24.789     |
| Interne lening                                              | 4.500.000   | -          | 4.500.000   | -          |
| Latente belastingvordering(en)                              | 3.663.302   | -          | 2.898.527   | -          |
| Embedded Swaptions                                          | 109.962     | -          | 124.119     | -          |
|                                                             | 8.273.264   | 10.659     | 7.522.646   | 24.789     |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |             |            |             |            |
| <b>Voorraden</b>                                            |             |            |             |            |
| Voorraad materiaal                                          | 374.786     | -          | 305.015     | -          |
| Grondposities                                               | 1.561.267   | -          | 299.735     | -          |
|                                                             | 1.936.053   | -          | 604.750     | -          |
| <b>Vorderingen</b>                                          |             |            |             |            |
| Huurdebiteuren                                              | 152.193     | 10.312     | 165.632     | 7.287      |
| Opgelopen rente interne lening                              | 317.750     | -          | 212.000     | -          |
| Vennootschapsbelasting                                      | 5.074.456   | -          | 3.482.712   | -          |
| Overige vorderingen                                         | 277.034     | -          | 224.332     | -          |
| Overlopende activa                                          | 1.089.166   | -          | 2.717.214   | -          |
|                                                             | 6.910.599   | 10.312     | 6.801.890   | 7.287      |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 578.049     | 2.279.082  | 909.418     | 2.261.000  |
|                                                             | 9.424.701   | 2.289.394  | 8.316.058   | 2.268.287  |
|                                                             | 668.964.071 | 11.006.509 | 594.123.823 | 10.208.581 |

|                                                      | 2019        |            | 2018        |            |
|------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                                                      | DAEB        | Niet-DAEB  | DAEB        | Niet-DAEB  |
|                                                      | €           | €          | €           | €          |
| <b>PASSIVA</b>                                       |             |            |             |            |
| <b>Eigen vermogen</b>                                |             |            |             |            |
| Herwaarderingsreserve                                | 260.084.684 | 4.278.200  | 216.103.754 | 989.575    |
| Overige reserves                                     | 214.479.104 | 1.904.403  | 191.517.779 | 4.499.616  |
|                                                      | 474.563.788 | 6.182.603  | 407.621.533 | 5.489.191  |
| <b>Voorzieningen</b>                                 |             |            |             |            |
| Onrendabele investeringen en herstructureren         | 4.465.432   | -          | 6.089.510   | -          |
| Overige voorzieningen                                | 229.424     | -          | 150.523     | -          |
|                                                      | 4.694.856   | -          | 6.240.033   | -          |
| <b>Langlopende schulden</b>                          |             |            |             |            |
| Leningen overheid                                    | 4.155.256   | -          | 4.670.341   | -          |
| Schulden aan kredietinstellingen                     | 160.762.295 | -          | 155.644.592 | -          |
| Waarborgsommen                                       | -           | 2.680      | -           | 2.680      |
| Overige schulden                                     | 10.500.582  | -          | 6.457.851   | -          |
| Interne lening                                       | -           | 4.500.000  | -           | 4.500.000  |
|                                                      | 175.418.133 | 4.502.680  | 166.772.784 | 4.502.680  |
| <b>Kortlopende schulden</b>                          |             |            |             |            |
| Schulden aan kredietinstellingen                     | 2.017.808   | -          | 2.308.097   | -          |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden        | 1.340.705   | -          | -           | -          |
| Schulden aan leveranciers                            | 1.734.998   | -          | 6.200.991   | -          |
| Opgelopen rente interne lening                       | -           | 317.750    | 212.000     | -          |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.483.248   | -          | 875.140     | -          |
| Overlopende passiva                                  | 7.710.535   | 3.476      | 4.105.245   | 4.710      |
|                                                      | 14.287.294  | 321.226    | 13.489.473  | 216.710    |
|                                                      | 668.964.071 | 11.006.509 | 594.123.823 | 10.208.581 |

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

|                                                                  | 2019        |           | 2018        |            |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|------------|
|                                                                  | DAEB        | Niet-DAEB | DAEB        | Niet-DAEB  |
|                                                                  | €           | €         | €           | €          |
| Huuropbrengsten                                                  | 41.128.914  | 236.181   | 40.266.532  | 562.907    |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 698.968     | 37.230    | 676.781     | 26.755     |
| Lasten servicecontracten                                         | -522.394    | -15.176   | -438.281    | -23.736    |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -3.400.378  | -19.527   | -4.532.202  | -241.253   |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -12.278.686 | -99.022   | -12.702.719 | -632.966   |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -7.643.834  | -43.089   | -7.651.945  | -34.575    |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | 17.982.590  | 96.597    | 15.618.166  | -342.868   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 2.785.996   | -         | 2.262.792   | 2.284.119  |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -148.242    | -         | -302.534    | -15.762    |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | -1.930.082  | -         | -1.510.143  | -2.032.375 |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | 707.672     | -         | 450.115     | 235.982    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | -6.592.797  | -         | -8.438.942  | -          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 68.481.221  | 836.397   | 16.328.710  | 472.237    |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | 61.888.424  | 836.397   | 7.889.768   | 472.237    |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 328.532     | 1.887     | 197.162     | 121.406    |
| Kosten overige activiteiten                                      | -226.674    | -1.302    | -1.156.458  | -90.338    |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       | 101.858     | 585       | -959.296    | 31.068     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | -1.334.787  | -7.665    | -1.397.723  | -72.161    |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | -323.757    | -         | -426.708    | -          |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         | 79.022.000  | 925.914   | 21.174.322  | 324.258    |
| Financiële baten en lasten                                       | -8.913.886  | -105.750  | -6.485.856  | -106.000   |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | 70.108.114  | 820.164   | 14.688.466  | 218.258    |
| Belastingen                                                      | -3.231.728  | -46.753   | 4.689.660   | 105.666    |
| Resultaat deelnemingen                                           | -           | -14.130   | -           | -11.605    |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  | 66.876.386  | 759.281   | 19.378.126  | 312.319    |

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                            | 2019        |           | 2018        |            |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|------------|
|                                                            | DAEB        | Niet-DAEB | DAEB        | Niet-DAEB  |
|                                                            | €           | €         | €           | €          |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>             |             |           |             |            |
| <i>Operationele Ontvangsten</i>                            |             |           |             |            |
| Huren                                                      | 41.592.898  | 238.845   | 41.284.000  | 571.000    |
| Vergoedingen                                               | 487.397     | 14.160    | 745.000     | 27.000     |
| Overige Bedrijfsontvangsten                                | 161.099     | 925       | 629.000     | 33.000     |
| Ontvangsten interest<br>(uit operationele activiteiten)    | 29.605      | -         | 8.000       | -          |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                           | 42.270.999  | 253.930   | 42.666.000  | 631.000    |
| <i>Operationele uitgaven</i>                               |             |           |             |            |
| Betalingen aan werknemers                                  | -4.158.464  | -23.880   | -4.605.000  | -239.000   |
| Onderhoudsuitgaven                                         | -9.703.299  | -78.252   | -7.392.000  | -284.000   |
| Overige Bedrijfsuitgaven                                   | -9.100.106  | -52.257   | -11.349.000 | -597.000   |
| Betaalde interest                                          | -5.918.813  | -         | -6.130.000  | -          |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk<br>van resultaat    | -50.047     | -287      | -39.000     | -2.000     |
| Verhuurdersheffing                                         | -3.188.611  | -         | -4.000.000  | -          |
| Leefbaarheid externe uitgaven<br>niet investering gebonden | -36.190     | -         | -54.000     | -          |
| Vennootschapsbelasting                                     | -5.610.828  | -81.172   | -8.219.000  | -          |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                          | -37.766.358 | -235.848  | -41.788.000 | -1.122.000 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>             | 4.504.64    | 18.082    | 878.000     | -491.000   |

|                                                                    | 2019        |           | 2018        |           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|                                                                    | DAEB        | Niet-DAEB | DAEB        | Niet-DAEB |
|                                                                    | €           | €         | €           | €         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                      |             |           |             |           |
| <i>MVA Ingaande Kasstroom</i>                                      |             |           |             |           |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 2.646.434   | -         | 2.533.000   | -         |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden       | -           | -         | -           | 2.336.000 |
| Verkoopontvangsten grond                                           | 800         | -         | -           | -         |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                | 9.113.975   | -         | -           | -         |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i> | 11.761.209  | -         | 2.533.000   | 2.336.000 |
| <i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>                                     |             |           |             |           |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | -18.371.656 | -         | -1.336.000  | -         |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | -3.660.392  | -         | -3.852.000  | -         |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                      | -150.699    | -         | -165.000    | -         |
| Investerings overig                                                | -313.449    | -         | -188.000    | -         |
| Externe kosten bij verkoop                                         | -12.899     | -         | -156.000    | -45.000   |
| <i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>                          | -22.509.095 | -         | -5.697.000  | -45.000   |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                      | -10.747.886 | -         | -3.164.000  | 2.291.000 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     |             |           |             |           |
| <i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>                            |             |           |             |           |
| Nieuwe te borgen leningen                                          | 15.000.000  | -         | 12.400.000  | -         |
| <i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>                           |             |           |             |           |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                               | -9.088.124  | -         | -14.772.000 | -         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | 5.911.876   | -         | -2.372.000  | -         |
|                                                                    | -331.369    | 18.082    | -4.658.000  | 1.800.000 |
| <b>Liquide middelen</b>                                            |             |           |             |           |
| Mutatie liquide middelen                                           | 331.369     | -         | -           | -         |
| Liquide middelen per 1 januari                                     | 909.418     | 2.261.000 | 5.567.418   | 461.000   |
| Liquide middelen per 31 december                                   | 578.049     | 2.279.082 | 909.418     | 2.261.000 |
|                                                                    | -331.369    | 18.082    | -4.658.000  | 1.800.000 |

Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 17 juni 2020

**Bestuurder voor akkoord**

M.G. van Olffen

**Raad van commissarissen voor akkoord**

K. Parie

F. Haven

J. Postema

M. Hilbolling

M. Sulter-Zeinsträ



### 3. Overige gegevens

### **3.1 Controleverklaring**

De controleverklaring vindt u op de volgende pagina.

### **3.2 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 en het bestuur van Woningstichting Wierden en Borgen

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Wierden en Borgen (hierna 'de stichting') te Bedum (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere 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 2019 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag (inclusief het Volkshuisvestingsverslag);
- de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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 niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **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 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.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 stichting.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid 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 de 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Enschede, 17 juni 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA





[www.wierdenenborgen.nl](http://www.wierdenenborgen.nl)

### Heeft u vragen?

- 🌐 Onze website:  
[www.wierdenenborgen.nl](http://www.wierdenenborgen.nl)
- ☎ Ons telefoonnummer:  
**(050) 402 37 50**
- ✉ Ons e-mailadres:  
[woonpunt@wierdenenborgen.nl](mailto:woonpunt@wierdenenborgen.nl)

